

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 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 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
DİPNOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI	8-11
DİPNOT 4 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	11-12
DİPNOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
DİPNOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	13
DİPNOT 7 FİNANSAL BORÇLAR	13-14
DİPNOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	14-15
DİPNOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	15-17
DİPNOT 10 ARSA VE KONUT STOKLARI	17-18
DİPNOT 11 DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	18
DİPNOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18-19
DİPNOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	19
DİPNOT 14 ÖZKAYNAKLAR	20-21
DİPNOT 15 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	21
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	22
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	22
DİPNOT 18 FİNANSAL GELİRLER.....	23
DİPNOT 19 FİNANSAL GİDERLER	23
DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23-25
DİPNOT 21 KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	25-27
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-29

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.638.387	7.213.078
Nakit ve nakit benzerleri	5	2.831.505	4.803.784
Finansal yatırımlar	6	137.467	644.605
Ticari alacaklar	8	506.796	661.101
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	8, 19	5	57
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	506.791	661.044
Diğer alacaklar	9	526.308	504.137
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	9, 19	5.916	6.575
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	520.392	497.562
Arsa ve konut stokları	10	467.475	440.266
Peşin ödenmiş giderler		2.273	6.644
Diğer dönen varlıklar	12	166.563	152.541
Duran varlıklar		10.172.054	6.257.904
Ticari alacaklar	8	1.555.233	1.080.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	1.555.233	1.080.313
Diğer alacaklar	9	166	171
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	166	171
Arsa ve konut stokları	10	8.601.936	5.168.696
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.169	1.169
Maddi duran varlıklar		11.717	5.485
Maddi olmayan duran varlıklar		1.833	2.070
Toplam varlıklar		14.810.441	13.470.982

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET BİLANÇOLAR**

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

	Dipnot referansları	30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		5.743.580	4.512.022
Kısa vadeli borçlanmalar	7	540	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	173.132	175.635
Ticari borçlar	8	1.455.105	607.765
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	8, 19	777.399	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	677.706	607.765
Diğer borçlar	9	570.967	570.379
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	9	-	18
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>	9	570.967	570.361
Ertelenmiş gelirler	13	3.394.459	3.038.081
Kısa vadeli karşılıklar		123.844	94.629
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		3.360	2.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	120.484	91.936
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	12	25.533	25.533
Uzun vadeli yükümlülükler		534.853	605.352
Uzun vadeli borçlanmalar	7	474.000	594.000
Ticari borçlar	8	36.192	-
<i>İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar</i>	8	36.192	-
Diğer borçlar		20.127	7.204
<i>İlişkili taraflara olmayan diğer borçlar</i>		20.127	7.204
Ertelenmiş gelirler	13	1.919	1.797
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.615	2.351
Özkaynaklar		8.532.008	8.353.608
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)	14	(240.687)	(139.307)
Paylara ilişkin primler		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		158	147
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>		158	147
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.674	203.386
Geçmiş yıllar karları		1.578.208	1.061.950
Net dönem karı		734.760	1.060.537
Toplam kaynaklar		14.810.441	13.470.982
Koşullu varlık ve yükümlülükler	21		

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Notlar	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2013	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	1.399.625	645.549	1.961.460	896.060
Satışların maliyeti (-)	15	(796.083)	(413.865)	(1.042.453)	(555.463)
Brüt kar		603.542	231.684	919.007	340.597
Genel yönetim giderleri (-)	16	(65.550)	(22.641)	(61.616)	(20.968)
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)		(15.945)	(4.922)	(32.928)	(5.347)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	112.494	16.726	90.294	26.119
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(84.534)	(59.675)	(42.505)	(7.247)
Esas faaliyet karı		550.007	161.172	872.252	333.154
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		11.404	2.130	27.304	20.629
Finansman geliri / gideri öncesi Faaliyet karı		561.411	163.302	899.556	353.783
Finansal gelirler	18	224.000	28.696	32.957	12.015
Finansal giderler (-)	19	(50.651)	(14.907)	(46.543)	(19.270)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		734.760	177.091	885.970	346.528
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		734.760	177.091	885.970	346.528
Diğer kapsamlı gelir		11	(246)	(102)	-
Toplam kapsamlı gelir		734.771	176.845	885.868	346.528
Hisse başına kazanç (tam TL)		0,0019	0,0005	0,0035	0,0014

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Paylara ilişkin primler/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/ kazançları	Geçmiş yıllar karları	
1 Ocak 2013	2.500.000	-	426.989	171.440	-	770.494	523.402	4.392.325
Transferler	-	-	-	31.946	-	491.456	(523.402)	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(200.000)	-	(200.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(102)	-	885.970	885.868
30 Eylül 2013	2.500.000	-	426.989	203.386	(102)	1.061.950	885.970	5.078.193
1 Ocak 2014	3.800.000	(139.307)	2.366.895	203.386	147	1.061.950	1.060.537	8.353.608
Transferler	-	-	-	89.288	-	971.249	(1.060.537)	-
Temettü ödemesi (*)	-	-	-	-	-	(454.991)	-	(454.991)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen azalış	-	(101.380)	-	-	-	-	-	(101.380)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	11	-	734.760	734.771
30 Eylül 2014	3.800.000	(240.687)	2.366.895	292.674	158	1.578.208	734.760	8.532.008

(*) Bakınız: Dipnot 14.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Referansları	30 Eylül 2014	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2013
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Dönem Karı		734.760	885.970
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.266	982
Değer düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler		9.829	6.760
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		29.604	(109)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(235.356)	(76.740)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		128	2
Varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler öncesi net nakit		540.231	816.865
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(3.470.277)	(295.715)
Ticari alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(375.404)	(543.244)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		883.514	574.043
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		45.211	35.492
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		384.727	896.420
Proje mevduatlarındaki değişim		(803.972)	(56.774)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		10.919	5.859
Vergi ödemeleri/ıadeleri		(12.356)	(33.006)
Diğer nakit girişleri/çıkışları		(114)	(10)
İşletme faaliyetlerinden net nakit akışları		(2.797.521)	1.399.930
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Alınan faiz		27.718	16.167
Finansal varlık alımları		(399.166)	(1.121.171)
Finansal varlık geri dönüşleri		906.304	558.398
Yatırım faaliyetlerinden net nakit akışları		527.595	(549.304)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		(101.380)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		540	-
Alınan faiz		(120.000)	(120.351)
Ödenen faizler		228.577	29.736
Temettüleri		(51.571)	(39.654)
KEY hak sahiplerine borçlardaki azalış		(454.991)	(200.000)
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		19.914	36.201
KEY hak sahiplerine borçlardaki artış		(22.310)	(50.065)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(501.221)	(344.133)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(2.771.147)	506.493
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(2.771.153)	506.495
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	5	4.298.097	664.649
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	5	1.526.944	1.171.144

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi itibarıyla hazırlanan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2014 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Şirket’in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları yılsonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

2.3 İşletmenin Sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

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

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 32'deki değişiklik, "Finansal Araçlar": 'varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS 10, 12 ve TMS 27'deki 'yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirilmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- TMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- TFRYK 21 –‘Vergi ve benzeri yükümlülükler’, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 “Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar” üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TMS 19’daki değişiklik, “Tanımlanmış fayda planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 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 2013; 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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 14, “Regülasyona tabi ertelenen hesaplar” 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir. TFRS 14, KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (Devamı)

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle UMSK bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı methodların uygun olmadığını açıklamaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. UMSK aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir baz olmadığını açıklamıştır.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını 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 ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) 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 kısmı muhasebeleştirilir.
- 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 şuan kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Yukarıdaki değişikliklerin Şirket finansal tablolarına önemli etkileri bulunmamaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara dönem özet finansal tablolarında önemli etkiye sahip olan işlem ve olaylar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren altı aylık dönemde inşası devam eden ASKGP projelerinde kısmi geçici ve kesin kabulü yapılan kısımlara istinaden 876.545 TL tutarında arsa satış faturası keserek gelir kaydetmiştir (Dipnot 15).

Şirket, inşası devam eden ASKGP projelerinde konut alıcıları ile imzalanan satış sözleşmelerine istinaden 2.165.629 TL tutarında tahsilât yapmıştır. Bu tutarın 717.562 TL'lik kısmı Şirket'e ait olup kısa vadeli yükümlülükler altında hasılat paylaşımı projelerden ertelenmiş gelir hesabında muhasebeleştirilmiştir, geri kalan 1.448.067 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 237.292 TL tutarında avans tahsil edilmiştir.

Şirket, ikincil halka arz ile sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ" ile yapılan 3 Nisan 2014 tarihli protokole istinaden İstanbul ili Başakşehir ilçesinde 9 adet ve toplam 547.300,77 m² yüzölçümlü, Ankara ili Çankaya-Etimesgut-Yenimahalle ilçelerinde 5 adet ve toplam 493.453,80 m² yüzölçümlü, Kocaeli ili Derince ilçesinde 1 adet 72.620,00 m² yüzölçümlü olmak üzere; toplam 15 adet ve toplam 1.113.374,57 m² yüzölçümlü çeşitli imar özelliklerine sahip arsaları aktifine dahil etmiştir. Aynı zamanda Şirket, TOKİ ile yapılan 23 Mayıs 2014 tarihli protokole istinaden İstanbul'un çeşitli ilçelerinde toplam büyüklüğü 258.038,90 m² olan 56 adet parselin, Bursa'da toplam büyüklüğü 54.745,33 m² olan 4 adet parselin, Balıkesir'de toplam büyüklüğü 50.000,00 m² olan 2 adet parselin ve Eskişehir'de büyüklüğü 23.941,74 m² olan 1 adet parsel; toplam 386.725,97 m² yüzölçümlü ve 63 adet parseli aktifine dahil etmiştir. Arsa ve parsel bedelleri toplam 2.571.932 TL olup, söz konusu tutarın 1.816.075 TL'si ödenmiş, bakiye 755.857 TL'si ise faiziyle birlikte (21.542 TL) TOKİ'ye ödenecektir

Şirket, ikincil halka arz ile sağlanan nakit girişi ile, T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı İhale Komisyonu ile yapılan nihai pazarlık neticesinin 22 Mayıs 2014 tarihinde Resmi Gazete'de oylanmasının ilanına istinaden İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, İstinye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 158 bin m² yüzölçümüne sahip ve 1.005.552 TL değerindeki 6 adet parsel araziye aktifine dahil etmiş ve satış bedelinin tamamını ödemiştir.

30 Eylül 2014 dönemi içerisinde arsa ve konut stokları üzerinde gerçekleştirilen çeşitli değerlendirme çalışmalarına istinaden 11.957 TL tutarında değer düşüklüğü karşılık gideri hesaplanmıştır (Dipnot 10).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 4 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER (Devamı)

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 71.821,21 m² yüzölçümüne sahip kentsel dönüşüm alanında proje geliştirilmesi amacıyla; Şirketimiz ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi, Eskon Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 28 Şubat 2013 tarihinde işbirliği protokolü imzalanmıştır. İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesindeki, 56.841,92 m² yüzölçümlü, 1095 ada 16 parsel sayılı taşınmazın 51.702,55 m² 'sinin tapu devri, 28 Şubat 2014 tarihli "İstanbul İli Esenler İlçesi Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü" kapsamında Şirket adına yapılmıştır.

DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kasa	3	3
Banka		
- Vadesiz mevduat	130.689	98.455
- Vadeli mevduat	2.695.477	4.700.613
Diğer	5.336	4.713
	2.831.505	4.803.784

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Vadesiz	136.028	103.171
1 aya kadar	2.695.477	4.700.613
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(5.336)	(4.713)
	2.826.169	4.799.071

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
	(%)	(%)
TL	8,19	7,49

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

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
Nakit ve nakit benzerleri	2.831.505	1.712.805
Eksi: Faiz tahakkukları	(9.915)	(4.723)
Eksi: ASKGP proje hesapları (**)	(1.292.091)	(536.938)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(2.555)	-
	1.526.944	1.171.144

(*) 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. 1.292.091 TL'lik proje hesaplarına ait mevduatın 2.781 TL'si projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Finansal yatırımlar		
Hazine bonusu	123.200	626.338
Özel tertip devlet tahvili (*)	14.267	18.267
	137.467	644.605

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine’den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi (“DİBS”) almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS’in belirli bir kısmı erken itfa edilmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarılmaktadır (Dipnot 9). 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sırasıyla 14.267 TL, 18.267 TL DİBS bakiyesi bulunmaktadır. 2010 yılında alınan DİBS’ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 30 Eylül 2014 itibarıyla T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan 123.200 TL (31 Aralık 2013: 626.338 TL) hazine bonusu almıştır. Hazine bonoları Şirket’in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri Hazine tarafından açıklanan efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 30 Eylül 2014 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %9,10 (31 Aralık 2013: %8,26)’dır. 30 Eylül 2014 itibarıyla bono vadeleri beş ay (31 Aralık 2013: beş ay) arasında değişmektedir.

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	540	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	173.132	175.635
	173.672	175.635
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	474.000	594.000
	474.000	594.000

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.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla kullanılan kredi TL cinsinden olup, faiz oranı %9,64 (31 Aralık 2013: %7,45)’tür.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
2015	40.000	160.000
2016	220.000	220.000
2017	214.000	214.000
	474.000	594.000

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
3 aydan kısa	53.672	55.635
3 - 12 ay arası	120.000	120.000
1 - 5 yıl arası	474.000	594.000
	647.672	769.635

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	235.744	237.312
Alacak senetleri	154.418	65.842
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	87.686	253.530
Arsa satışlarından alacaklar	27.043	105.620
Kiracılardan alacaklar	1.944	1.830
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5	57
Diğer	587	384
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(631)	(3.474)
	506.796	661.101
Şüpheli ticari alacaklar	1.732	1.732
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.732)	(1.732)
	506.796	661.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.611.063	1.081.555
Arsa satışlarından alacaklar	45.686	42.629
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	(101.516)	(43.871)
	1.555.233	1.080.313

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	777.399	-
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	630.180	569.133
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	42.002	33.505
Ticari borçlar	5.524	5.127
	1.455.105	607.765

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Arsa sahiplerine borçlar (**)	36.192	-
	36.192	-

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

(**) Eskon Esenler İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile 28 Şubat 2014 tarihli İstanbul İli Esenler İlçesi Atışalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanına İlişkin İş Birliği Protokolü kapsamında 36.192 TL bedelli arsanın Şirket portföyüne girmesi ve bedelinin projenin sonunda konut teslimleri ile karşılanacağından dolayı uzun vadeli ticari borçlar altında sınıflanmıştır (Dipnot 4).

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli diğer alacaklar		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	391.138	388.170
Müteahhit firmalardan alacaklar (*)	125.723	103.092
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	5.916	6.575
Vergi dairesinden KDV alacakları	3.508	6.212
Diğer	23	88
	526.308	504.137

(*) İzmir Mavişehir Projesinde sözleşmesi feshedilen yüklenici firmanın yerine ihaleyi alan firmanın ikmal işi dolayısıyla ilgili yüklenici firmadan 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 82.007 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) tutarında alacağı içermektedir (Dipnot 21).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	166	171
	166	171
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	406.600	408.996
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Gelecek aylara ait gelirler (**)	61.895	57.499
Ödenecek vergi ve fonlar	3.235	3.606
İlişkili taraflara borçlar	-	18
Diğer	10.485	11.508
	570.967	570.379

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

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

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

	1 Ocak 2014	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2014
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	388.170	3.905	(1.076)	390.999
Özel tertip DİBS	18.267	-	(4.000)	14.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.559	16.009	(17.234)	1.334
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	408.996			406.600
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(408.996)			(406.600)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	1 Ocak 2013	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	374.197	16.616	(4.045)	386.768
Özel tertip DİBS	34.617	-	(16.350)	18.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	2.456	36.201	(33.715)	4.942
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	411.270			409.977
KEY Hak sahiplerine ödenecek	(411.270)			(409.977)

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli stoklar		
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	329.001	256.353
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	109.902	145.129
<i>Maliyet</i>	110.733	148.013
<i>Değer düşüklüğü</i>	(831)	(2.884)
KİK ile projelendirilmiş arsalar	28.572	38.784
	467.475	440.266
Uzun vadeli stoklar		
Arsalar	5.034.661	2.373.053
<i>Maliyet</i>	5.080.838	2.407.349
<i>Değer düşüklüğü</i>	(46.177)	(34.296)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	2.847.841	2.406.746
KİK ile projelendirilmiş arsalar	699.479	377.102
İnşaatı devam eden diğer projeler	19.955	11.795
	8.601.936	5.168.696

Şirket'in arsa ve konut stoklar olarak sınıflanan taşınmazlarının gerçeğe uygun değerlerinin bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır. İlgili değerleme çalışmalarında bağımsız gayrimenkul değerleme şirketlerinin kullandığı yöntemler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımları metodlarından oluşmakta olup temel varsayımlar projelerden beklenen toplam nakit akımları, ilgili nakit akımlarının net cari değerlerinin tespitini hesaplamak için kullanılan iskonto oranları, ve emsal m² değerlerinden oluşmaktadır. Bununla birlikte Şirket, yeni aldığı veya parselizasyona uğrayan arsalar için dönem içerisinde değerleme raporları hazırlanmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 10 - ARSA VE KONUT STOKLARI (Devamı)

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

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	37.180	43.635
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	11.957	12.450
Satışlardan ters çevrilen stok değer düşüklüğü	-	(649)
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(2.129)	(5.576)
Dönem sonu, 30 Eylül	47.008	49.860

DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	68.943	59.996
Maliyet giderleri karşılığı	51.541	31.940
	120.484	91.936

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

	2014	2013
Dönem başı, 1 Ocak	59.996	60.508
Dönem içinde ilave edilen karşılıklar	14.817	12.847
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.870)	(13.736)
Dönem sonu, 30 Eylül	68.943	59.619

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	74.988	70.625
Vergi dairesinden alacaklar (*)	37.517	12.495
Yüklenici firmalardan damga vergisi alacakları (**)	25.533	25.533
Devreden KDV	19.940	5.840
Gelir tahakkukları	8.513	38.001
Diğer	72	47
	166.563	152.541

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 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 (Devamı)

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		
Damga vergisi borçları	25.533	25.533
	25.533	25.533

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Hasılat paylaşımlı projelerden ertelenmiş gelir (*)	2.192.203	2.001.157
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	683.215	544.248
KİK projesi konut satışlarından alınan avanslar	417.599	391.507
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	64.732	64.735
ASKGP konut satışları avansı (***)	36.710	36.434
	3.394.459	3.038.081

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

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

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	1.919	1.797
	1.919	1.797

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 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 2013: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2013: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

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

Hissedarlar	30 Eylül 2014		31 Aralık 2013	
	Pay %	TL	Pay %	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.000	50,66	1.925.000
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	167	0,00	167
Diğer	<0,00	2	<0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100,00	3.800.000	100,00	3.800.000

Şirket, 7 Ocak 2014 ile 29 Eylül 2014 tarihleri arasında 2,10 TL - 2,45 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 46.187.318 adet ve işlem tutarı 101.379.489 TL (Tam TL) olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,22 TL olup, alış işlemleri sonucunda alınan payların toplam hisse adedine oranı %2,92 olmuştur.

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

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

DİPNOT 15 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Satış gelirleri				
Arsa satışları	876.545	270.344	1.306.559	623.165
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	874.897	268.696	785.721	427.165
<i>Arsa satışları</i>	1.648	1.648	520.838	196.000
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	522.731	375.045	654.343	272.505
Kira gelirleri	1.648	332	1.846	940
	1.400.924	645.721	1.962.748	896.610
Satış iadeleri	(1.120)	(8)	(1.051)	(516)
Satış iskontoları	(179)	(164)	(237)	(34)
Net satış gelirleri	1.399.625	645.549	1.961.460	896.060
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(435.249)	(151.161)	(609.263)	(365.665)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(434.473)	(150.385)	(419.532)	(204.007)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(776)	(776)	(189.731)	(161.658)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(360.834)	(262.704)	(433.122)	(189.770)
Diğer maliyetler	-	-	(68)	(28)
	(796.083)	(413.865)	(1.042.453)	(555.463)
Brüt Kar	603.542	231.684	919.007	340.597

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 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

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Genel yönetim giderleri				
Vergi, resim ve harçlar	24.371	4.186	22.974	4.933
Personel giderleri	22.690	9.401	17.204	6.889
Mahkeme ve noter giderleri	6.595	5.413	939	403
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	2.469	996	6.784	1.808
Teşeronluk hizmet giderleri	1.803	228	7.582	5.059
Aidat ve katılım payı giderleri	1.742	544	1.991	505
Diğer	5.880	1.873	4.142	1.371
	65.550	22.641	61.616	20.968

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	61.398	8.249	50.098	12.144
Projelerden gecikme faiz gelirleri	26.299	5.905	5.756	3.343
İptal edilen dava karşılıkları	5.870	-	13.736	(1)
Devir komisyon gelirleri	3.927	1.031	1.711	778
Projelerden gecikme cezaları ve tazminat gelirleri	2.232	828	5.554	2.181
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	2.128	1.576	5.754	5.660
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	-	(5.413)	-	-
Diğer	10.640	4.550	7.685	2.014
	112.494	16.726	90.294	26.119

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(54.789)	(54.789)	(13.446)	(4.312)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(14.817)	(253)	(12.847)	(1.278)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot 10)	(11.957)	(2.825)	(12.450)	(1.004)
Diğer	(2.971)	(1.808)	(3.762)	(653)
	(84.534)	(59.675)	(42.505)	(7.247)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 18 – FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	223.932	28.691	32.860	12.013
Kur farkı gelirleri	68	5	97	2
	224.000	28.696	32.957	12.015

DİPNOT 19 – FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Finansal giderler				
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(49.068)	(14.677)	(45.270)	(19.008)
Banka komisyon giderleri	(1.355)	(89)	(974)	(119)
Kur farkı giderleri	(228)	(141)	(299)	(143)
	(50.651)	(14.907)	(46.543)	(19.270)

(*) 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 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile bakiyeler ve işlemler Dipnot 7 ve 9'da detaylandırılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak Devlet Bankaları'nda tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2014 itibarıyla devlet bankalarında 2.478.866 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013: 4.455.051 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 223.932 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Eylül 2013: 23.095 TL). Şirket'in 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ ve iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	5	57
	5	57

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Emlak Paz.-Fideltus İnş-Öztaş İnş. O.G.	5.551	5.550
Emlak Paz. İnş. A.Ş.-Yeni Sarp İnş. Ltd.	365	1.025
	5.916	6.575

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

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar		
TOKİ (*)	777.399	-
	777.399	-

(*) Bakınız: Dipnot 4.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
İlişkili taraflardan alışlar				
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	2.578.467	-	748.127	-
	2.578.467		748.127	-
İlişkili taraflara yapılan satışlar				
Emlak Paz.-Cathay Ortak Girişimi	1.459	-	940	265
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	1.005	1.005	-	-
Emlak Pazarlama-Yeni Sarp Ortak Girişimi	42	12	48	8
	2.506	1.017	988	273

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 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
İlişkili taraflardan alışlar				
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.013	417	1.054	409
	1.013	417	1.054	409

DİPNOT 21 - 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 saptaması 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Proje ile alakalı yüklenici firmadan olan ve "Kısa vadeli diğer alacaklar" (Dipnot 9)'de takip edilen 82.007 TL (31 Aralık 2013: 62.873 TL) alacak, konut satışlarından olan ve "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" (Dipnot 13)'te takip edilen 36.710 TL (31 Aralık 2013: 36.434 TL) avansın tamamı devam eden davanın belirsizliği sebebiyle netlenmeden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Yine bu proje kapsamında, fesih tarihinden sonra Şirket'in satışını gerçekleştirdiği bölümlere ait 252.612 TL'lik satış tutarının 190.717 TL'lik kısmı finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Geriye kalan tutar olan 61.895 TL, "Kısa vadeli diğer borçlar" (Dipnot 9)'de gelecek aylara ait gelirler olarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir.

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

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

Şirket'in bilirkişi raporuna ve uzman görüşüne karşı itirazı üzerine bilirkişi heyetinden ek rapor temin edilmiş olup incelenmesi için duruşma 11 Eylül 2014 tarihine bırakılmıştır. Benzer bir davanın geçmişte şirket lehine sonuçlanmasından hareketle de Şirket, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğmasını beklememektedir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

- Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir;

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	2.354.605	2.385.590
Alınan ipotekler	45.375	52.086
	2.399.980	2.437.676

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 EYLÜL 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	22.638	7.901
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	22.638	7.901

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket, projelerinden İstanbul Ümraniye 1.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Sarphan Finanspark Projesi)'nin, yüklenici ile yapılan son sözleşmeye Ek 17 No.lu Protokol ile asgari şirket payı toplam geliri 16 No.lu Protokole göre artarak, 194.608 TL'den 196.000 TL'ye çıkmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.676.881	4.960.270
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.079.485	5.612.599
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.054.075	2.898.113
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.810.441	13.470.982
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	647.672	769.635
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	8.532.008	8.353.608
	Diğer Kaynaklar		5.630.761	4.347.739
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	14.810.441	13.470.982
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	846.379	658.269
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.524.160	4.298.094
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)	635.895	635.293
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	22.638	7.901
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014 (%)	31 Aralık 2013 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	67%	47%	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6%	32%	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	4%	5%	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8%	9%	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	5%	27%	<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.

.....