

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

**1 OCAK - 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA

### ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>17.895.184</b>	<b>17.076.882</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.612.070	2.501.233
Finansal yatırımlar	5	41.852	140.795
Ticari alacaklar	7	1.133.613	682.868
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	19	13.596	21.087
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.120.017	661.781
Diğer alacaklar	8	1.054.091	838.505
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.054.091	838.505
Stoklar	9	12.316.488	12.085.195
Peşin ödenmiş giderler	13	466.759	543.811
Diğer dönen varlıklar	12	270.311	284.475
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.731.828</b>	<b>1.625.485</b>
Ticari alacaklar	7	1.620.789	1.466.854
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.620.789	1.466.854
Diğer alacaklar	8	1.211	1.053
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		38.199	38.199
Maddi duran varlıklar	10	68.726	69.181
Maddi olmayan duran varlıklar		2.903	2.605
Diğer duran varlıklar		-	47.593
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>19.627.012</b>	<b>18.702.367</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.033.321</b>	<b>7.954.280</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	259.458	219.490
Ticari borçlar	7	3.332.233	3.824.119
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	19	2.791.542	3.510.865
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		540.691	313.254
Diğer borçlar	8	556.049	560.576
Ertelenmiş gelirler	13	3.739.899	3.215.821
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	19	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.675.167	3.151.089
Kısa vadeli karşılıklar		145.682	134.274
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		1.476	6.190
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	144.206	128.084
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>543.802</b>	<b>17.894</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	524.615	-
Ticari borçlar	7	-	71
Diğer borçlar		10.549	9.352
Ertelenmiş gelirler	13	3.063	2.963
Uzun vadeli karşılıklar		5.575	5.508
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		5.575	5.508
<b>Özkaynaklar</b>		<b>11.049.889</b>	<b>10.730.193</b>
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(262.857)	(262.857)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.378.513
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(897)	(897)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(897)	(897)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		423.295	423.295
Geçmiş yıllar karları		4.392.139	2.630.863
Net dönem karı		319.696	1.761.276
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>19.627.012</b>	<b>18.702.367</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 VE 2016 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	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	15	834.092	128.566
Satışların maliyeti (-)	15	(385.151)	(16.902)
<b>Brüt kar</b>		<b>448.941</b>	<b>111.664</b>
Genel yönetim giderleri (-)	16	(31.455)	(25.961)
Pazarlama giderleri (-)	16	(18.960)	(15.148)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	108.997	90.655
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(66.794)	(2.551)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>440.729</b>	<b>158.659</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.361	2.276
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>442.090</b>	<b>160.935</b>
Finansman gelirleri	18	13.263	26.037
Finansman giderleri (-)	18	(135.657)	(10.190)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>		<b>319.696</b>	<b>176.782</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	(366)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>319.696</b>	<b>176.416</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0009</b>	<b>0,0005</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 VE 2016 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	Pay ihraç primleri/ 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	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>357.908</b>	<b>(487)</b>	<b>2.111.335</b>	<b>952.605</b>	<b>9.325.399</b>
Transferler	-	-	-	-	-	952.605	(952.605)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(366)	-	176.782	176.416
<b>31 Mart 2016</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>357.908</b>	<b>(853)</b>	<b>3.063.940</b>	<b>176.782</b>	<b>9.501.815</b>
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>2.630.863</b>	<b>1.761.276</b>	<b>10.730.193</b>
Transferler	-	-	-	-	-	1.761.276	(1.761.276)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	319.696	319.696
<b>31 Mart 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>4.392.139</b>	<b>319.696</b>	<b>11.049.889</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		319.696	176.782
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	1.633	1.563
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		17.237	1.143
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	17.237	1.143
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		21.181	(35.068)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(4.506)	521
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	(5.222)	(5.719)
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	11	30.909	(29.870)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		37.683	(91.871)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(97.827)	(101.787)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	135.510	9.916
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>397.430</b>	<b>52.549</b>
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(604.680)	291.273
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	19	7.491	126.409
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	7	(612.171)	164.864
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(248.530)	(247.765)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(602.585)	(100.992)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(829.951)	(9.631)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	7	227.366	(91.361)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(25.502)	(9.613)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		541.379	188.696
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(372.285)	(52.031)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		30.991	33.330
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(141)	(11)
Vergi ödemeleri/iadeleri		(29.904)	(17.215)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(913.827)</b>	<b>138.221</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.476)	(9.059)
Alınan faiz		1.361	3.682
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(4.831)	(101.358)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		103.774	100.900
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>98.828</b>	<b>(5.835)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		621.006	-
Kredilerden Elde Edilen Nakit		621.006	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(55.000)	(55.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(55.000)	(55.000)
Ödenen faizler		(25.232)	(12.053)
Alınan faiz		13.261	-
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(190)	605
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>553.845</b>	<b>(66.448)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>(261.154)</b>	<b>65.938</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>		<b>(261.154)</b>	<b>65.938</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	956.205	759.493
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>695.051</b>	<b>825.431</b>

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

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

### **31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut GYO” veya “Şirket”), Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi 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’nun (“SPK”), Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 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 Resmî 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 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket’in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

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

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

#### **Netleştirme/Mahsup**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

###### TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

##### 2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

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

Bulunmamaktadır.

###### b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 9

*Finansal Araçlar<sup>1</sup>*

TFRS 15

*Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. İlk uygulama tarihi 1 Şubat 2015 tarihinden önce olmak şartıyla, erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kasa	-	2
Banka	2.612.070	2.501.231
- Vadesiz mevduat	430.659	133.748
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.181.411	2.367.483
	<b>2.612.070</b>	<b>2.501.233</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Vadesiz	430.659	133.748
3 aya kadar	2.181.411	2.367.483
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(88.405)	(88.194)
	<b>2.523.665</b>	<b>2.413.037</b>

Bilanço tarihindeki vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
	(%)	(%)
	6,78%	7,94%

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	2.612.070	2.501.233
Eksi: Faiz tahakkukları	(7.642)	(8.074)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(572.364)	(368.484)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(1.279.543)	(1.111.138)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(57.470)	(57.332)
	<b>695.051</b>	<b>956.205</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 572.365 TL'lik (31 Aralık 2016: 368.484 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 30.935 TL'si (31 Aralık 2016: 30.862 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Finansal yatırımlar</b>		
Bono	29.585	128.278
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.267	12.517
	<b>41.852</b>	<b>140.795</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot 8). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

Şirket, 31 Mart 2017 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 29.585 TL (31 Aralık 2016: 128.278 TL) tutarında bono almıştır. Bonoları, Şirket finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirilmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Mart 2017 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %10,66'dır (31 Aralık 2016: %8,95). 31 Mart 2017 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2016: üç ve altı ay arasında değişmektedir.)

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	259.458	219.490
	<b>259.458</b>	<b>219.490</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	524.615	-
	<b>524.615</b>	<b>-</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'e ait KEY ödemelerinin finansmanı amacıyla, 25 Temmuz 2008'de Hazine arasında imzalanan anlaşmaya göre, 31 Mart 2017 itibarıyla kalan anapara borcu 159.000 TL, değişken faizli, 10 Ekim 2017 vadeli kredi kullanılmıştır. Bu kredinin faizi, her ödeme dönemi öncesi Hazine tarafından ihraç edilen iskontolu DİBS bileşik faizlerinin ağırlıklı ortalamasına dayalı olarak belirlenmektedir. Şirket TOKİ'ye olan ödemelerin finansmanı amacıyla 9 Ocak 2017'de Vakıfbank'tan sabit faizli ve 31 Aralık 2020 vadeli olmak üzere kredi kullanmıştır.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %10,89'dur (31 Aralık 2016: %9,32).

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
2018	143.077	-
2019	190.769	-
2020	190.769	-
	<b>524.615</b>	<b>-</b>

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
3 aydan kısa	60.073	115.490
3 - 12 ay arası	199.385	104.000
1 - 5 yıl arası	524.615	-
	<b>784.073</b>	<b>219.490</b>

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

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	575.627	418.768
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	538.543	237.016
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 19)	13.596	21.087
Arsa satışlarından alacaklar	6.615	6.514
Kiracılardan alacaklar	1.618	1.449
Diğer	1.017	978
Kazanılmamış finansman geliri	(3.403)	(2.944)
	<b>1.133.613</b>	<b>682.868</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.852	1.866
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.852)	(1.866)
	<b>1.133.613</b>	<b>682.868</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.732.403	1.539.837
Kazanılmamış finansman geliri	(111.614)	(72.983)
	<b>1.620.789</b>	<b>1.466.854</b>

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	2.791.542	3.510.865
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	503.815	279.154
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	13.106	17.169
Ticari borçlar	23.770	16.931
	<b>3.332.233</b>	<b>3.824.119</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır (Dipnot 4).

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Arsa sahiplerine borçlar	-	71
	<b>-</b>	<b>71</b>

#### DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.774	390.780
Müteahhit firmalardan alacaklar	657.257	441.771
Resmi dairelerden alacaklar	5.931	5.826
Diğer	129	128
	<b>1.054.091</b>	<b>838.505</b>

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.211	1.053
	<b>1.211</b>	<b>1.053</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	403.257	403.447
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	21.608	14.447
Diğer	42.432	53.930
	<b>556.049</b>	<b>560.576</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2016: 88.752 TL).

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2017 ve 2016 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2017
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.780	2	(8)	390.774
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	258	(192)	216
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.447</b>			<b>403.257</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.447)</b>			<b>(403.257)</b>

	1 Ocak 2016	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2016
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.750	-	-	390.750
Özel tertip DİBS	13.267	-	(250)	13.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	62	250	(188)	124
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>404.079</b>			<b>403.891</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(404.079)</b>			<b>(403.891)</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Arsa	4.331.717	4.293.728
<i>Arsa</i>	4.339.180	4.305.099
<i>Değer düşüklüğü</i>	(7.463)	(11.370)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.741.962	5.664.474
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	1.519.069	1.841.251
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	723.740	285.741
<i>Maliyet</i>	752.322	293.179
<i>Değer düşüklüğü</i>	(28.582)	(7.438)
	<b>12.316.488</b>	<b>12.085.195</b>

Şirket'in "Arsa ve Konut Stokları" olarak sınıflanan taşınmazlarının bulunması ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>18.808</b>	<b>11.374</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	26.717	1.718
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(9.480)	(575)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>36.045</b>	<b>12.517</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.822.839	1.822.839
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	455.122
İstanbul Zeytinburnu Arsaları	400.045	400.045
İstanbul Arnavutköy Arsaları	317.309	317.309
İstanbul Başakşehir Arsaları	299.694	299.141
Ankara Yeni Mahalle Arsaları	272.783	272.783
İstanbul Tuzla Arsaları	225.933	225.933
Yalova Arsaları	178.340	178.340
İstanbul Kartal Arsaları	132.283	132.283
İstanbul Ataşehir Arsaları	41.979	41.979
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.181	36.181
İstanbul İstinye Arsaları	28.829	-
Bursa Osmangazi Arsaları	27.336	27.336
İzmir Urla Arsaları	19.647	10.166
Ankara Çankaya Arsaları	15.358	15.358
İstanbul Şile Arsaları	10.427	10.213
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	8.248	8.248
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	4.019	3.417
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.753	2.753
Kocaeli Gebze Arsaları	1.308	2.999
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Diğer	24.454	24.453
	<b>4.331.717</b>	<b>4.293.728</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Sarıyer İstinye Projesi	993.436	1.006.171
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.675	677.675
Büyükyalı Projesi	656.808	656.808
Ankara Yenimahalle İstasyon Projesi	637.329	634.574
Metropol İstanbul Projesi	353.970	182.046
Köy Projesi	225.241	225.241
İstmarina Projesi	183.060	186.635
Hoşdere 3. Etap Projesi	161.563	159.150
Maslak 1453 Projesi	144.184	230.386
Fatih Yedikule Projesi	120.421	121.491
Park Maveria Projesi	117.496	116.866
Kayabaşı 6. Etap Projesi	116.178	113.982
Avangart İstanbul Projesi	115.707	118.273
Kayabaşı 5.Etap Projesi	115.135	117.552
Validebağ Konakları Projesi	108.119	108.107
Hoşdere 4. Etap Projesi	106.316	104.977
Tual Adalar Projesi	107.554	106.405
Temaşehir Konya Projesi	89.368	86.704
Göl Panorama Projesi	79.925	79.722
Evora Denizli Projesi	76.466	76.268
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.001
Karat 30 Projesi	68.652	68.063
Isparta Kule 5.Etap Projesi	57.817	58.105
Hoşdere 2. Etap Projesi	47.629	47.628
Koordinat Çayyolu Projesi	36.117	37.299
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	30.704	30.130
Ataşehir Finans Merkezi Projesi	18.302	17.587
Diğer	226.430	226.628
	<b>5.741.962</b>	<b>5.664.474</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Başkent Emlak Konutları	348.815	336.250
Ayazma Emlak Konutları Projesi	268.044	224.918
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	179.033	156.515
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	149.909	130.396
Kayabaşı Rekreasyon Projesi	143.676	143.298
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	106.590	97.816
Körfezkent 4. Etap Projesi	79.830	73.926
Gebze Emlak Konutları	83.135	68.682
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Kısım Projesi	73.747	66.922
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	57.544	44.112
Niğde Emlak Konutları	26.977	24.419
İstanbul Esenler Kentsel Dönüşüm Projesi	681	472.911
Kocaeli Gebze Kirazpınar Kentsel Dönüşüm Projesi	662	662
Bursa Kentsel Dönüşüm Projesi	426	424
	<b>1.519.069</b>	<b>1.841.251</b>

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Sarphan Finanspark Projesi	256.678	28.440
Esenler Emlak Konutları	255.437	-
Batışehir Projesi	90.511	136.932
Unikonut Projesi	34.113	31.572
Nidakule Ataşehir Projesi	25.028	26.210
Hoşdere Emlak Konutları	24.671	28.330
Dumankaya Miks Projesi	19.641	16.911
Başakşehir Emlak Konutları	4.975	5.287
Bulvar İstanbul Evleri	3.138	3.138
Kayabaşı Emlak Konutları	2.350	1.654
Spradon Vadi Evleri	1.998	2.195
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.486	1.486
Kocaeli Körfez Kent Emlak Konutları	1.238	1.238
Evora 2. Etap Projesi	303	303
Burgazkent Çarşı Projesi	127	-
Diğer	2.045	2.045
	<b>723.739</b>	<b>285.741</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2017	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	59.327	1.226	8.599	29	69.181
İlaveler	94	-	789	-	883
Amortisman gideri (-)	(529)	(99)	(710)	-	(1.338)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2017</b>	<b>58.892</b>	<b>1.127</b>	<b>8.678</b>	<b>29</b>	<b>68.726</b>
Maliyet	61.345	2.436	16.812	29	80.622
Birikmiş amortisman (-)	(2.453)	(1.309)	(8.134)	-	(11.896)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2017</b>	<b>58.892</b>	<b>1.127</b>	<b>8.678</b>	<b>29</b>	<b>68.726</b>

31 Mart 2016	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2016	9.584	739	4.650	63.750	78.723
İlaveler	5.175	687	2.661	-	8.523
Çıkışlar (net) (-)	-	-	(44)	-	(44)
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler, (net)	63.750	-	-	(63.750)	-
Amortisman gideri (-)	(397)	(80)	(478)	-	(955)
Değer düşüklüğü (-)	575	-	-	-	575
<b>Net defter değeri 31 Mart 2016</b>	<b>78.687</b>	<b>1.346</b>	<b>6.789</b>	<b>-</b>	<b>86.822</b>
Maliyet	79.348	2.239	11.971	-	93.558
Birikmiş amortisman (-)	(661)	(893)	(5.182)	-	(6.736)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2016</b>	<b>78.687</b>	<b>1.346</b>	<b>6.789</b>	<b>-</b>	<b>86.822</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 11 - DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	58.451	73.238
Maliyet giderleri karşılığı	85.755	54.846
	<b>144.206</b>	<b>128.084</b>

31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>73.238</b>	<b>78.088</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı	(5.222)	(5.719)
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	(9.565)	-
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>58.451</b>	<b>72.369</b>

#### DİPNOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	139.286	118.700
Gelir tahakkukları	91.604	122.946
Vergi dairesinden alacaklar	39.312	34.066
Devreden KDV	-	8.500
Diğer	109	263
	<b>270.311</b>	<b>284.475</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.154.989	1.727.759
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	380.511	371.128
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	905.329	976.954
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	234.338	75.248
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 19)	64.732	64.732
	<b>3.739.899</b>	<b>3.215.821</b>

(\*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği nakit tutarlardır.

(\*\*) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	3.063	2.963
	<b>3.063</b>	<b>2.963</b>

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	466.296	542.674
Gelecek aylara ait giderler	463	1.137
	<b>466.759</b>	<b>543.811</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 377.328 TL tutarında stok avansı verilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 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 2016: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2016: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine 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/Zararı" kalemiyle, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Şirket, 1 Ocak 2015 ile 24 Ağustos 2015 tarihleri arasında 2,39 TL – 2,46 TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 9.183.544 adet ve işlem tutarı 22.169.753,53 tam TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,42 TL olup, 23 Aralık 2013 - 24 Ağustos 2015 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam hisse adedine oranı %3,16 olmuştur.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 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 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	412.505	112.883
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların satışları</i>	412.505	68.646
<i>Arsa satış gelirleri</i>	-	44.237
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	421.060	15.991
Diğer gelirler	538	142
	<b>834.103</b>	<b>129.016</b>
Satış iadeleri	(11)	(14)
Satış iskontoları	-	(436)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>834.092</b>	<b>128.566</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(64.767)	(9.891)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların maliyetleri</i>	(64.767)	(2.314)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	(7.577)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(320.384)	(7.011)
	<b>(385.151)</b>	<b>(16.902)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>448.941</b>	<b>111.664</b>

#### DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(11.659)	(11.711)
Vergi, resim ve harçlar	(6.886)	(2.025)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(3.112)	(5.923)
Taşeronluk hizmetleri	(2.824)	(1.399)
Amortisman ve itfa payları	(1.633)	(1.563)
Seyahat giderleri	(1.484)	(780)
Bakım ve onarım giderleri	(816)	(78)
Aidat ve katılım payı giderleri	(817)	(607)
Mahkeme ve noter giderleri	(328)	(151)
Haberleşme giderleri	(125)	(154)
Sigorta giderleri	(31)	(41)
Bağış ve Yardımlar	(30)	-
Diğer	(1.710)	(1.529)
	<b>(31.455)</b>	<b>(25.961)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 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 GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(17.441)	(13.689)
Personel giderleri	(1.205)	(872)
Diğer	(314)	(587)
	<b>(18.960)</b>	<b>(15.148)</b>

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

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	63.908	53.895
Projelerden gecikme faiz gelirleri	19.297	12.886
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	9.480	575
Devir komisyon gelirleri	4.074	2.706
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 11)	5.222	5.719
Ticari alacakların vade farkı gelirleri	-	6.695
Diğer	7.016	8.179
	<b>108.997</b>	<b>90.655</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(39.091)	(122)
Değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot: 9)	(26.717)	(1.718)
Diğer	(986)	(711)
	<b>(66.794)</b>	<b>(2.551)</b>

#### DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	13.261	26.034
Kur farkı gelirleri	2	3
	<b>13.263</b>	<b>26.037</b>

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
<b>Finansal giderler</b>		
TOKİ faiz giderleri (**)	(110.628)	-
Banka kredileri faiz giderleri	(18.251)	-
Hazine kredisi faiz giderleri (*)	(5.558)	(9.916)
Borç kapatma faiz iskontosu	(1.073)	-
Kur farkı giderleri	(147)	(67)
Banka komisyon giderleri	-	(207)
	<b>(135.657)</b>	<b>(10.190)</b>

(\*) Hazine kredisi faiz giderleri, T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY ödemeleri için alınan 31 Mart 2017 itibarıyla 159.000 TL kalan ikraz tutarının ödeme dönemleri sonunda açıklanan Devlet İç Borçlanma Senedi ihraç bileşik faiz oranına göre cari yıla isabet eden faiz tutarlarıdır.

(\*\*) Bu tutar Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Mart 2017 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 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

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2017 itibarıyla devlet bankalarında 2.287.814 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.178.178 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 34.539 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2016: 26.034 TL). Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	6.686	14.178
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş-Öztaş İnş O.G.	5.567	5.567
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.343	1.342
	<b>13.596</b>	<b>21.087</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	2.790.220	3.509.541
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.322	1.324
	<b>2.791.542</b>	<b>3.510.865</b>

(\*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den 2016 ve 2015 yılları içerisinde muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 2.280.088 TL (31 Aralık 2016: 3.080.088 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 510.148 TL'dir. (31 Aralık 2016: 429.453 TL).

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 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)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	1.293.514
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	225	786
	<b>225</b>	<b>1.294.300</b>

İlişkili taraflardan finansman giderleri	31 Mart 2017	31 Mart 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	110.628	-
	<b>110.628</b>	<b>-</b>

TOKİ ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, TOKİ'den alınan arsaların bedeli TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu işlemlerden kaynaklanan TOKİ'ye ait vadeli mevduat faiz tutarları finansal tablolarda vadeli mevduat faiz gelirlerinden netlenmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	306.851
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	2	-
	<b>2</b>	<b>306.851</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.533	2.027
	<b>1.533</b>	<b>2.027</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 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

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit 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.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme 20 Eylül 2017 tarihine duruşma günü vermiştir.

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

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

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 uyarlamayı gerektirdiği görüşü derecelendirmiştir.

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

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2017 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. Albayrak Turizm Sey. İnş. Tic. A.Ş. tarafından Emlak Konut GYO aleyhine açılan davada İzmir Mavişehir Kuzey Üçüncü Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin değişen şartlara göre uyarlanması talepli davadır. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
4. İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici Bozoğlu İnş. San. Tic. Ltd. Şti.'nin davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
5. İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesinin feshine ilişkin yüklenici tarafından açılan tazminat davasıdır. Şirketimiz de fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 100.000.-TL'nin tahsilini karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.
6. Alınan ipotek ve teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Alınan teminatlar (*)	2.973.650	3.027.085
Alınan ipotekler (**)	45.878	45.878
	<b>3.019.528</b>	<b>3.072.964</b>

(\*) Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(\*\*) Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

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

	<b>31 Mart 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	55.958	58.040
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	<b>55.958</b>	<b>58.040</b>

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

### **31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket 1 Nisan-9 Haziran 2017 tarihleri arasında geçerliliği olan ve belirlenen projelerden bağımsız bölüm satın alan ve taksit ödemeleri süren alıcılara indirim kampanyası başlatmıştır. İlgili kampanyaya göre güncel borç tutarının yüzde 100’ünün ödenmesi durumunda yüzde 20, yüzde 75’inin ödenmesi durumunda yüzde 15, yüzde 50’sinin ödenmesi durumunda yüzde 10 ve yüzde 25’inin ödenmesi durumunda yüzde 5 indirim uygulanacaktır.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2017 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 31 Mart 2017 (TL)	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	802.014	2.405.012
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	12.435.777	12.204.919
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		6.389.221	4.092.436
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>19.627.012</b>	<b>18.702.367</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	784.073	219.561
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	11.049.889	10.730.193
D	Diğer Kaynaklar		7.793.050	7.752.613
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>19.627.012</b>	<b>18.702.367</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2017 (TL)	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	802.014	956.203
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	695.050	956.203
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)	441.359	425.220
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	55.958	65.511
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.

### 31 MART 2017 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 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	67	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	0	8	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8	3	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<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.

.....