

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-40</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-9
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	9-12
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	13
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	14
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....	14-15
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	17-18
NOT 9 STOKLAR.....	19-22
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23-24
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	24
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25-27
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
NOT 14 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	28
NOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	29
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	30-31
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	31
NOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	31-32
NOT 20 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	32-34
NOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-37
NOT 22 TAAHHÜTLER.....	37-38
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38
NOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	39-40

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>20.175.113</b>	<b>20.695.419</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	508.123	674.871
Finansal yatırımlar	5	31.028	54.442
Ticari alacaklar	7	2.400.057	1.622.995
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	480.328	12.621
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.919.729	1.610.374
Diğer alacaklar	8	1.094.302	1.163.367
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	4.725	5.754
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.089.577	1.157.613
Stoklar	9	14.268.855	15.407.484
Peşin ödenmiş giderler	14	1.735.110	1.467.489
Diğer dönen varlıklar	13	137.638	301.719
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	3.052
<b>Duran varlıklar</b>		<b>3.408.365</b>	<b>2.623.851</b>
Ticari alacaklar	7	2.688.114	1.895.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.688.114	1.895.829
Diğer alacaklar	8	31.754	28.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.306	9.027
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	22.448	19.802
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		3.620	7.866
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	431.862	390.340
Maddi duran varlıklar	11	102.017	66.342
Maddi olmayan duran varlıklar		4.596	1.984
Diğer duran varlıklar	13	137.055	231.437
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	8.511	388
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>23.583.478</b>	<b>23.319.270</b>

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.320.913</b>	<b>8.329.651</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.449.486	698.663
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.260.231	976.999
Ticari borçlar	7	455.161	978.347
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	60.371	69.985
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		394.790	908.362
Diğer borçlar	8	574.471	633.686
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		395	398
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		574.076	633.288
Ertelenmiş gelirler	14	4.442.002	4.904.297
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.377.270	4.839.565
Kısa vadeli karşılıklar		139.562	137.659
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		9.674	6.125
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	129.888	131.534
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.085.649</b>	<b>1.906.101</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.858.744	1.685.943
Ticari borçlar		72.232	77.349
Diğer borçlar		75.396	68.792
Ertelenmiş gelirler		4.738	3.175
Uzun vadeli karşılıklar		12.382	8.685
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		12.382	8.685
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		62.157	62.157
<b>Özkaynaklar</b>		<b>13.176.916</b>	<b>13.083.518</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>13.178.433</b>	<b>13.084.984</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		721.385	662.853
Geçmiş yıllar karları		6.362.400	5.271.709
Net dönem karı		212.275	1.268.049
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>(1.517)</b>	<b>(1.466)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>23.583.478</b>	<b>23.319.270</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Hasılat	16	3.576.812	402.681	2.657.515	353.433
Satışların maliyeti (-)	16	(2.990.927)	(309.824)	(1.320.636)	(288.250)
<b>Brüt kar</b>		<b>585.885</b>	<b>92.857</b>	<b>1.336.879</b>	<b>65.183</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(204.292)	(82.949)	(158.576)	(53.244)
Pazarlama giderleri (-)	17	(42.745)	(14.687)	(41.706)	(13.828)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	466.238	85.589	465.948	166.199
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(145.029)	(82.805)	(198.761)	(119.875)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(4.246)	(29)	-	-
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>655.811</b>	<b>(2.024)</b>	<b>1.403.784</b>	<b>44.435</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		170	4	202	7
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>655.981</b>	<b>(2.020)</b>	<b>1.403.986</b>	<b>44.442</b>
Finansman gelirleri	19	127.803	33.100	65.841	8.516
Finansman giderleri (-)	19	(579.683)	(186.856)	(370.658)	(84.594)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>204.101</b>	<b>(155.776)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		8.123	2.189	-	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	20	8.123	2.189	-	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>212.224</b>	<b>(153.587)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(51)	(3)	-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>212.275</b>	<b>(153.584)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>212.224</b>	<b>(153.587)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		(51)	(3)	-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>212.275</b>	<b>(153.584)</b>	<b>1.099.169</b>	<b>(31.636)</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>	23	<b>0,0006</b>	<b>(0,0004)</b>	<b>0,0030</b>	<b>(0,0001)</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
<b>1 Ocak 2018 (Daha önce raporlanan)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.304.087</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.465.519</b>	<b>-</b>	<b>12.465.519</b>
Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	(4.142)	-	(4.142)	-	(4.142)
<b>1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.299.945</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.461.377</b>	<b>-</b>	<b>12.461.377</b>
Transferler	-	-	(11.618)	151.506	-	1.616.206	(1.756.094)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	-	(644.442)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.099.169	<b>1.099.169</b>	-	<b>1.099.169</b>
<b>30 Eylül 2018</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.099.169</b>	<b>12.916.104</b>	<b>-</b>	<b>12.916.104</b>
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.268.049</b>	<b>13.084.984</b>	<b>(1.466)</b>	<b>13.083.518</b>
Transferler	-	-	-	58.532	-	1.209.517	(1.268.049)	-	-	-
Temettü (Dipnot:15) (*)	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	212.275	<b>212.275</b>	<b>(51)</b>	<b>212.224</b>
<b>30 Eylül 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>212.275</b>	<b>13.178.433</b>	<b>(1.517)</b>	<b>13.176.916</b>

(\*) 30 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2018 yılı karından 122.980 TL (28 Mart 2018: 666.976 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 30 Nisan 2019 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 31 Mayıs 2019 tarihinde yapılmıştır.

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

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		212.224	1.099.169
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	5.613	4.304
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(8.123)	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		102.416	42.380
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	102.416	17.143
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	-	25.237
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.650	81.033
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.246	1.937
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(1.646)	76.017
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	2.050	3.079
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		63.646	(82.221)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(507.309)	(452.592)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	570.955	370.371
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>383.426</b>	<b>1.144.665</b>
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.283.379)	(461.171)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(467.707)	(699)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(815.672)	(460.472)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		982.579	(1.567.757)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(486.805)	796.647
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		31.884	70.347
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(518.689)	726.300
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(70.460)	(73.962)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(348.841)	202.143
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		106.784	(378.653)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		86.886	143.430
Vergi ödemeleri		(99.055)	(147.264)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(728.865)</b>	<b>(341.922)</b>
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(47.477)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(30.903)	(346)
Alınan faiz		170	202
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(10.000)	(7.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		50	13.116
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		37.608	100.382
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(50.552)</b>	<b>106.354</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.745.786	1.052.537
Kredilerden Elde Edilen Nakit		1.967.786	780.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		1.778.000	272.537
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.566.557)	(212.950)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(909.557)	(212.950)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(1.657.000)	-
Ödenen faizler		(415.872)	(169.555)
Ödenen temettüleri		(118.826)	(644.442)
Alınan faiz		85.405	65.829
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(9.845)	(159)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>720.091</b>	<b>91.260</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>(59.326)</b>	<b>(144.308)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	494.226	385.081
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>434.900</b>	<b>240.773</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 1 – GRUP’UN 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.

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. Grup’un bünyesinde istihdam edilen ortalama daimi çalışan sayısı 563’dür. (31 Aralık 2018 – 533).

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

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 07 Kasım 2019 tarihinde onaylanmıştır.

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’dır (“TOKİ”). TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur.

Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

#### Bağlı Ortaklıklar

Emlak Konut GYO bağlı ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

<b>Bağlı Ortaklıklar</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (“EPP”)	Gayrimenkul Yatırımları
EPP – Emay Adi Ortaklığı (“EPP-EMAY”)	İnşaat Faaliyetleri

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60

(\*)Şirketin büyüme stratejisine uygun olarak Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin paylarının tamamı 9 Kasım 2018 tarihli ve 62/163 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket tarafından ilişkili olmayan taraftan satın alınmıştır.

#### Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

Emlak Konut GYO iştirakleri, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

<b>Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri
EPP-Cathay Adi Ortaklığı (“EPP-Cathay”)	İnşaat Faaliyetleri

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
Bio	20	20	20	20
EPP-Cathay	7	7	7	7

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Emlak Konut GYO müşterek faaliyetlerindeki paylar, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

#### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

#### Faaliyet Konusu

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat  
Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi –  
Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)  
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.

AVM ve Ofis Yönetimi

AVM ve Ofis Yönetimi

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	-	-

(\*)Şirket, “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina projesi içerisinde bulunan 51.000 m2 alana sahip 1 adet Alışveriş Merkezinin (AVM) işletmeye hazır şekilde kiraya verilerek satışa sunulması hususunda ve AVM’nin finansal işlemlerinin yönetilmesi için Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. için %59,7 – Eltes İnş. Tes. San. Tic. A.Ş. için %0,3 ve Şirket’in payı %40 olacak şekilde “Adi Ortaklık” yapısı kurulmuştur.

### DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu konsolide tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup’un konsolide 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 Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) esas alınmıştır. TFRS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide 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.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide 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”),

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

## **30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye 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**

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Grup'un 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.

#### **İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### **2.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

### **DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide 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.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Finansal Raporlama Standartları

##### a) 2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

TFRS 16	<i>Kiralamalar</i>
TMS 28 (değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler</i>
TMS 19 (değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar’a İlişkin</i>
	<i>Değişiklikler</i>
<i>2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler</i>	<i>TFRS 3, TFRS 11, TMS 12 ve TMS 23</i>
	<i>Standartlarındaki değişiklikler</i>

#### **TFRS 16 Kiralamalar**

##### TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçmiştir. Grup, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde finansal tablolara alınan ilk uygulamanın kümülatif etkisini dikkate alarak geriye dönük olarak uygulamıştır.

Kiracı muhasebesinin aksine, TFRS 16 önemli ölçüde TMS 17’nin kiraya veren için geçerli hükümlerinin devamı niteliğindedir.

TFRS 16 kapsamında, kullanım hakkı varlıkları TMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardına uygun olarak değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Bu uygulama, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için finansal tablolarda karşılık ayırmaya ilişkin önceki uygulamanın yerine geçmektedir.

#### **Finansal kiralamalar**

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16’ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17’ye göre ödenmesi beklenen azamı tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi.

TFRS 16’daki değişikliklerin Grup’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar**

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9’u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

- a) 2019 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

#### **TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler**

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12’de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

#### **TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)**

TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*’a ilişkin Değişiklikler, iş ilişkisi sonrasında sağlanan faydalardan (tanımlanmış fayda planları ve tanımlanmış katkı planları olarak ikiye ayrılmaktadır) tanımlanmış fayda planlarında yapılan değişikliklerin, söz konusu tanımlanmış fayda planlarının muhasebeleştirilmesine etkilerini ele almakta olup, TMS 19’da değişiklik yapmıştır.

#### **2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

*2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler*, TFRS 3 *İşletme Birleşmeleri* ve TFRS 11 *Müşterek Anlaşmalar*’da, müşterek faaliyette önceden elde tutulan paylar konusunda; TMS 12 *Gelir Vergileri*’nde, özkaynak aracı olarak sınıflandırılan finansal araçlara ilişkin yapılan ödemelerin gelir vergisi sonuçları konusunda ve TMS 23 *Borçlanma Maliyetleri*’nde aktifleştirilebilen borçlanma maliyetleri konusunda değişiklikler yapmıştır.

TFRS 16 dışında söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 3 (değişiklikler)	<i>İşletme Birleşmeleri</i>
TMS 1 (değişiklikler)	<i>Finansal Tabloların Sunuluşu</i>
TMS 8 (değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar</i>

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

#### **TFRS 3 (değişiklikler) İşletme Birleşmeleri**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

#### **TMS 1 (değişiklikler) Finansal Tabloların Sunuluşu ve TMS 8 (değişiklikler) Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar – Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kasa	53	26
Banka	478.084	674.845
- Vadesiz mevduat	118.676	132.738
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	359.408	542.107
Diğer hazır değerler	29.986	-
	<b>508.123</b>	<b>674.871</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Vadesiz	118.676	132.738
3 aya kadar	359.408	542.107
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(10.022)	(29.990)
	<b>468.062</b>	<b>644.855</b>

Bilanço tarihindeki TL cinsinden vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
	(%)	(%)
	14,78%	18,47%

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nakit ve nakit benzerleri	508.123	674.871
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(712)	(1.132)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(73.036)	(169.609)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(3.331)	(11.710)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi	3.856	1.806
	<b>434.900</b>	<b>494.226</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 73.036 TL'lik (31 Aralık 2018: 169.609 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 6.691 TL'si (31 Aralık 2018: 18.280 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	9.011	42.375
Özel tertip devlet tahvili (*)	22.017	12.067
	<b>31.028</b>	<b>54.442</b>

(\*) Grup, 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 satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(\*\*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 6.092 TL (31 Aralık 2018: 17.591 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 2.919 TL'dir (31 Aralık 2018: 24.784 TL).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %1'den az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	810.097	587.526
Kısa vadeli banka kredileri	639.389	111.137
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.260.231	976.999
	<b>2.709.717</b>	<b>1.675.662</b>

(\*) Grup, 25 Haziran 2019 tarihinde 22 Ekim 2019 vade sonu tarihli ve %23,90 kar paylı 188.000 TL, 30 Temmuz 2019 tarihinde 19 Kasım 2019 vade sonu tarihli ve %19,50 kar paylı 200.000 TL, 3 Eylül 2019 tarihinde 24 Aralık 2019 vade sonu tarihli ve %16,75 kar paylı 150.000 TL ve 6 Ağustos 2019 tarihinde 28 Ocak 2020 vade sonu tarihli ve %18,50 kar paylı 150.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır. Grup ayrıca 3 Temmuz 2019 tarihinde 2.000.000 TL ihraç tavanı dahilinde 24 Eylül 2019 vade sonu tarihli ve %14,55 faiz oranlı 100.000 TL nominal tutarda borçlanma aracı ihracı gerçekleştirmiştir.

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	1.858.744	1.685.943
	<b>1.858.744</b>	<b>1.685.943</b>



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %16,58'dir (31 Aralık 2018: %17,62).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
2020	308.308	999.507
2021	1.502.745	638.745
2022	47.691	47.691
	<b>1.858.744</b>	<b>1.685.943</b>

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
3 aydan kısa	249.203	202.373
3 - 12 ay arası	1.650.417	885.763
1 - 5 yıl arası	1.858.744	1.685.943
	<b>3.758.364</b>	<b>2.774.079</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.054.452	851.820
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	455.547	651.294
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	164	43.668
Arsa satışlarından alacaklar	373.894	24.754
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	480.328	12.621
Kiracılardan alacaklar	9.296	9.082
Diğer	7.724	2.369
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(26.306)</b>	<b>(17.571)</b>
	<b>2.400.057</b>	<b>1.622.995</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	<b>2.400.057</b>	<b>1.622.995</b>

(\*) Şirketin, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik etmiştir. Bu tutar alacak finansmanı firmasından olan alacaklardan oluşmaktadır.

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	2.789.496	2.178.500
Arsa satışlarından alacaklar	234.017	-
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(335.399)</b>	<b>(282.671)</b>
	<b>2.688.114</b>	<b>1.895.829</b>

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	60.371	69.985
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	132.150	361.559
Ticari borçlar	247.279	527.061
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	15.361	19.742
	<b>455.161</b>	<b>978.347</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. Şirket bu hesaplarda biriken avanslardan elde edilen fazin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	685.797	758.851
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.768
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	4.725	5.754
Resmi dairelerden alacaklar	12.171	6.909
Diğer	841	1.085
	<b>1.094.302</b>	<b>1.163.367</b>
	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	22.448	19.802
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.013	8.012
Verilen depozito ve teminatlar	1.293	1.015
	<b>31.754</b>	<b>28.829</b>
	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.963	402.810
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Borç çekleri	-	47.477
Ödenecek vergi ve fonlar	12.764	23.908
Diğer	69.992	70.739
	<b>574.471</b>	<b>633.686</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 2018: 88.752 TL).

30 Eylül 2019 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Şirket’in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Eylül 2019 ve 2018 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	390.768	-	-	390.768
Özel tertip DİBS	12.067	10.000	(50)	22.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	(9.809)	(9.822)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.810</b>			<b>402.963</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.810)</b>			<b>(402.963)</b>

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2018
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS	12.267	-	(263)	12.004
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(144)	83
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.013</b>			<b>402.855</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.013)</b>			<b>(402.855)</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Arsalar	4.072.588	3.307.234
<i>Arsalar</i>	4.199.305	3.455.715
<i>Değer düşüklüğü</i>	(126.717)	(148.481)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.440.156	7.158.373
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.116.466	3.689.638
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.639.645	1.252.239
<i>Maliyet</i>	1.797.698	1.286.112
<i>Değer düşüklüğü</i>	(158.053)	(33.873)
	<b>14.268.855</b>	<b>15.407.484</b>

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>182.354</b>	<b>21.829</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot:18)	133.172	62.588
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot:18)	(30.756)	(45.445)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>284.770</b>	<b>38.972</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)**

Şirket’in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.927.396	1.420.469
İstanbul Başakşehir Arsaları	591.530	438.912
İstanbul Florya Arsaları	377.633	-
İstanbul Bakırköy Arsaları	350.673	350.673
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.189	166.655
Samsun Canik Arsaları	111.916	94.265
İstanbul Kartal Arsaları	109.183	109.183
İstanbul Esenyurt Arsaları	58.546	39.178
Ankara Çankaya Arsaları	45.644	17.695
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.642	40.536
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
İstanbul Avcılar Arsaları	19.364	-
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.027	6.302
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.862	1.862
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	729
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Kocaeli Tütüncifliği Arsaları	618	618
Tuzla Orhanlı Projesi	540	540
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	360.002
İstanbul Kağıthane Arsaları	-	703
Diğer	1.170	986
	<b>4.072.588</b>	<b>3.307.234</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nidapark İstinye Projesi	993.780	993.433
Nidapark Küçükyalı Projesi	678.852	677.715
Büyükyalı Projesi	625.012	656.805
Merkez Ankara Projesi	637.619	630.115
Nişantaşı Projesi	561.954	498.095
Beykoz Riva Projesi	378.965	366.646
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	302.939	271.109
Validebağ Konakları Projesi	153.910	153.764
Köy Projesi	152.978	153.352
Yalova Armutlu Projesi	152.689	58.276
Avangart İstanbul Projesi	121.112	120.077
Temaşehir Konya Projesi	88.365	96.074
Evora Denizli Projesi	77.170	76.256
Karat 34 Projesi	68.275	67.480
Cer İstanbul Projesi	67.480	67.520
Ebruli Ispartakule Projesi	58.200	58.105
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.289
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.366	45.368
Tual Bahçekent Projesi	38.995	118.929
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.505	199.373
Semt Bahçekent Projesi	35.427	50.154
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.955	30.605
Ispartakule 6. Etap Projesi	29.375	48.682
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
Tual Adalar Projesi	14.071	90.842
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	3.714	2.442
Koordinat Çayyolu Projesi	-	97.164
Evvel İstanbul Projesi	-	128
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	-	370.512
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	-	476.638
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	-	408.029
İstanbul Finans Merkezi Projesi	-	22.444
İstmarina Projesi	-	29.170
Kocaeli Derince Projesi	-	70.360
Maslak 1453 Projesi	-	35.422
Çankaya Oran Projesi	-	33.079
Diğer	3.562	92
	<b>5.440.156</b>	<b>7.158.373</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Başkent Emlak Konutları Projesi	817.972	557.844
Gebze Emlak Konutları	529.843	618.036
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	682.987	571.009
Kuzey Yakası Projesi	608.804	349.753
Ankara Başkent Projesi	358.729	255.532
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	63.481	40.918
Halkalı Emlak Konutları Projesi	34.138	-
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	20.512	-
Ankara Mühye Emlak Konutları Projesi	-	-
Ayazma Emlak Konutları Projesi	-	1.916
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	458.732
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	408.117
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	-	225.771
Niğde Emlak Konutları	-	162.387
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	-	39.623
	<b>3.116.466</b>	<b>3.689.638</b>
<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Maslak 1453 Konutları	625.345	654.276
Gebze Emlak Konutları	300.282	-
Sarphan Finanspark Projesi	179.145	225.534
Niğde Emlak Konutları	81.338	-
Büyükyalı Projesi	78.130	-
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	64.219	115.630
İstmarina Projesi	64.119	51.728
Ispartakule Emlak Konutları	26.407	-
Göl Panorama Projesi	35.123	-
Koordinat Çayyolu Projesi	35.410	-
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Nevşehir Emlak Konutları	16.462	-
Dumankaya Miks Projesi	19.330	19.330
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	14.777	57.058
Batışehir Projesi	11.730	11.730
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	11.596	29.228
Esenler Emlak Konutları	8.575	6.895
Unikonut Projesi	9.842	9.411
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	8.292	8.445
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	7.097	8.553
Metropol İstanbul Projesi	6.152	7.889
Bulvar İstanbul Projesi	3.208	3.208
Bahçekent Flora Evleri	1.082	1.082
Park Yaşam Mavişehir Evleri	-	1.739
Diğer	7.932	16.451
	<b>1.639.645</b>	<b>1.252.239</b>



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	13.934	-	13.934
Alımlar	27.905	-	27.905
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	393.979	40.922	434.901
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	317	317
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039	3.039
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	393.979	37.883	431.862
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	17.608	40.922	58.530
Alımlar (*)	272.367	-	272.367
Değer düşüş karşılığı (-)	(25.237)	-	(25.237)
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	264.738	40.922	305.660
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.247	1.247
Dönem gideri	-	491	491
30 Eylül 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	1.738	1.738
30 Eylül 2018 itibarıyla net defter değeri	264.738	39.184	303.922

(\*)Şirket, "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2018 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 8.846 TL'dir (1 Ocak – 30 Eylül 2018: 5.826 TL).

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Arsa, konut ve ticari üniteler	171.679	132.223
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179	272.179
	<b>527.382</b>	<b>487.926</b>

30 Eylül 2019 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2018 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2019 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

### DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	58.803	550	6.892	97	66.342
İlaveler	335	-	51	-	386
Ticari ünitelerden transferler	40.017	-	-	-	40.017
Amortisman gideri (-)	(1.716)	(280)	(2.732)	-	(4.728)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2019</b>	<b>97.439</b>	<b>270</b>	<b>4.211</b>	<b>97</b>	<b>102.017</b>
Maliyet	103.778	2.160	20.276	97	126.311
Birikmiş amortisman (-)	(6.339)	(1.890)	(16.065)	-	(24.294)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2019</b>	<b>97.439</b>	<b>270</b>	<b>4.211</b>	<b>97</b>	<b>102.017</b>

30 Eylül 2018	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2018	58.504	833	7.427	94	66.858
İlaveler	-	-	291	3	294
Amortisman gideri (-)	(567)	(148)	(1.434)	-	(2.149)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2018</b>	<b>57.937</b>	<b>685</b>	<b>6.284</b>	<b>97</b>	<b>65.003</b>
Maliyet	62.129	2.160	18.152	97	82.538
Birikmiş amortisman (-)	(4.192)	(1.475)	(11.868)	-	(17.535)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2018</b>	<b>57.937</b>	<b>685</b>	<b>6.284</b>	<b>97</b>	<b>65.003</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	129.888	131.534
	<b>129.888</b>	<b>131.534</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2019 itibarıyla 129.888 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2018: 131.503 TL). 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 123 adet eksik kusur davası, 35 adet kira kaybı davası, 22 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 23 adet iş davası ve 75 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 129.888 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>131.534</b>	<b>46.916</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	(1.646)	-
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	76.017
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>129.888</b>	<b>122.933</b>

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

**12.1.1** 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 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. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2019 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

**12.1.2** Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 30 Eylül 2019 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

**12.1.3** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecaatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2019 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

#### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

Şirket ile Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29 Haziran 2016 tarihinde düzenlenen protokol gereği ekspertiz bedeli 508.729 TL (İskonto edilmiş bedeli: 495.180 TL) olan 3 adet taşınmaz Şirket mülkiyetine geçmiştir. İlgili taşınmazlar finansal tablolarda stoklar altında muhasebeleştirilmektedir. Protokol sonucu ihale edilen projelerden beklenen satış gelirlerini Galatasaray Spor Kulübü Derneği temlik etmiş, Şirket temlikin yapıldığı kuruma 30 Eylül 2019 itibarıyla toplamda 254.365 TL tutarında ödeme gerçekleştirmiştir. 30 Eylül 2019 itibarıyla Şirket'in protokol gereği yükümlülüğünün nominal değeri 254.364 TL ve taşınan değeri 240.815 TL'dir. Şirket, Galatasaray Spor Kulübü Derneği'nin protokol şartlarına uymamasından dolayı protokolü 27 Eylül 2019 tarihinde feshetmiş ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne gerekli bildirim yapılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla Galatasaray Spor Kulübü Derneği'ne yapılan bildirimle ilgili geri dönüş yapılmamıştır.

30 Eylül 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

**12.2.1** 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 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.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 12– KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

#### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

**12.2.2** İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde yüklenici firmanın davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir nakit çıkışı riski beklenmemektedir.

**12.2.3** İstanbul Ümraniye 1.etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi yüklenicisi nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan banka tarafından, temliknameden kalan 34.134 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere, bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir nakit çıkışı riski beklenmemektedir.

#### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	829.441	868.216	1.697.657
2 yıl	550.102	530.401	1.080.503
3 yıl	459.958	332.068	792.026
4 yıl	351.850	231.264	583.114
5 yıl ve üzeri	1.661.603	569.847	2.231.450
	<b>3.852.954</b>	<b>2.531.796</b>	<b>6.384.750</b>

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	651.294	1.078.613	1.729.907
2 yıl	397.839	913.186	1.311.025
3 yıl	354.604	494.918	849.522
4 yıl	318.761	381.373	700.134
5 yıl ve üzeri	1.107.296	1.576.903	2.684.199
	<b>2.829.794</b>	<b>4.444.993</b>	<b>7.274.787</b>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	76.697	160.128
Gelir tahakkukları	6.276	114.049
Vergi dairesinden alacaklar	14.670	17.703
Devreden KDV	32.801	9.219
Depozito ve teminatlar	-	130
Diğer	7.194	490
	<b>137.638</b>	<b>301.719</b>
	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	137.055	231.222
Depozito ve teminatlar	-	215
	<b>137.055</b>	<b>231.437</b>

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

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.772.638	2.142.368
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	738.832	688.925
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.015.915	1.074.907
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	239.333	336.000
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	610.552	597.365
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	<b>4.442.002</b>	<b>4.904.297</b>

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

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

(\*\*\*) Şirket, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan bilanço dışı alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik ederek nakit tahsil ettiği tutardır.

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.733.409	1.466.470
Gelecek aylara ait giderler	1.701	1.019
	<b>1.735.110</b>	<b>1.467.489</b>

(\*) Şirket ile Tarih Kooperatif Birlikleri arasında, Tarih Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 467.825 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yeninahalle İstasyon, Nidapark Küçükyağlı ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.056.371 TL tutarında stok avansı vermiştir.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2018: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2018: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	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.

30 Nisan 2019 tarihinde Genel Kurul 122.980 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 4.154 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Grup, 1 Kasım 2017 ile 17 Kasım 2017 tarihleri arasında 2,55 tam TL – 2,70 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 8.309 bin adet ve işlem tutarı 21.623 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. Geri alınan hisselerin ortalama alış fiyatı 2,60 tam TL olup, 23 Aralık 2013 – 17 Kasım 2017 tarihleri arasındaki alış işlemleri sonucunda alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,38 olmuştur.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	2.095.289	216.843	1.950.066	14.605
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	884.794	74.821	1.483.878	6.675
Arsa satış gelirleri	1.210.495	142.022	466.188	7.930
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.461.865	176.371	706.536	337.611
Kira gelirleri	26.111	11.360	4.492	1.464
	<b>3.583.265</b>	<b>404.574</b>	<b>2.661.094</b>	<b>353.680</b>
Satış iadeleri	(6.453)	(1.893)	(2.043)	(202)
Satış iskontoları	-	-	(1.536)	(45)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>3.576.812</b>	<b>402.681</b>	<b>2.657.515</b>	<b>353.433</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(1.513.340)	(108.402)	(754.796)	(15.123)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(493.737)	(37.002)	(544.174)	(3.823)
Satılan arsa maliyetleri	(1.019.603)	(71.400)	(210.622)	(11.300)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.477.587)	(201.422)	(565.840)	(273.127)
	<b>(2.990.927)</b>	<b>(309.824)</b>	<b>(1.320.636)</b>	<b>(288.250)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>585.885</b>	<b>92.857</b>	<b>1.336.879</b>	<b>65.183</b>

### DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(77.779)	(27.200)	(53.664)	(24.642)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(27.927)	(12.482)	(15.909)	(6.232)
Vergi, resim ve harçlar	(26.835)	(9.349)	(29.063)	(7.990)
Bağış ve Yardımlar	(16.339)	(15.300)	(18.753)	(35)
Aidat ve katılım payı giderleri	(9.751)	(2.632)	(3.247)	(1.323)
Bilgi işlem giderleri	(6.690)	(1.475)	(5.200)	(869)
Seyahat giderleri	(6.231)	(2.636)	(4.476)	(1.605)
Amortisman ve itfa payları	(5.613)	(1.895)	(4.304)	(1.132)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.871)	(1.030)	(2.956)	(361)
Bakım ve onarım giderleri	(1.753)	(560)	(2.705)	(711)
Sigorta giderleri	(1.263)	(635)	(557)	(40)
Haberleşme giderleri	(731)	(219)	(412)	(119)
Diğer	(21.509)	(7.536)	(17.330)	(8.185)
	<b>(204.292)</b>	<b>(82.949)</b>	<b>(158.576)</b>	<b>(53.244)</b>



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(35.528)	(13.916)	(32.641)	(9.471)
Personel giderleri	(5.880)	(1.945)	(6.180)	(3.156)
Büro malzeme giderleri	(11)	(2)	(407)	(219)
Mahkeme ve noter giderleri	(41)	(15)	(140)	(90)
Diğer	(1.285)	1.191	(2.338)	(892)
	<b>(42.745)</b>	<b>(14.687)</b>	<b>(41.706)</b>	<b>(13.828)</b>

### DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	294.201	44.478	303.513	118.862
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	1.646	(20.792)	-	-
Projelerden gecikme faiz gelirleri	87.056	42.536	83.048	18.669
Devir komisyon gelirleri	19.756	4.420	18.512	5.950
Doğalgaz ve aidat gelirleri	10.342	3.345	2.434	1.150
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	30.756	7.304	45.445	18.130
İhale şartname satış gelirleri	984	984	151	-
Diğer	21.497	3.314	12.845	3.438
	<b>466.238</b>	<b>85.589</b>	<b>465.948</b>	<b>166.199</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(27.652)	(27.652)
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(133.172)	(76.375)	(62.588)	(19.731)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(2.050)	(1.637)	(3.079)	2.429
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	-	-	(76.017)	(74.623)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderleri	-	-	(25.237)	-
Diğer	(9.807)	(4.793)	(4.188)	(298)
	<b>(145.029)</b>	<b>(82.805)</b>	<b>(198.761)</b>	<b>(119.875)</b>

### DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Finansal giderler</b>				
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(443.499)	(170.275)	(212.292)	(50.550)
Borç kapatma faiz iskontosu	(127.456)	(13.836)	(31.383)	(2.198)
Alacakların temliki faiz ve komisyon giderleri	(7.874)	(2.272)	(59.182)	(31.806)
TOKİ faiz giderleri	-	-	(67.514)	-
Kur farkı giderleri	(854)	(473)	(287)	(40)
	<b>(579.683)</b>	<b>(186.856)</b>	<b>(370.658)</b>	<b>(84.594)</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	84.384	33.060	65.829	8.516
TOKİ faiz gelirleri	41.498	-	-	-
Kur farkı gelirleri	1.921	40	12	-
	<b>127.803</b>	<b>33.100</b>	<b>65.841</b>	<b>8.516</b>

### DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar</b>		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	-	3.052
	<b>-</b>	<b>3.052</b>

#### Kurumlar Vergisi

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2019 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2018: %22).

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Kanununun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75'lik istisna %50'ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

#### Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

muhasabeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır.

Türkiye’de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	<u>30 Eylül 2019</u>	<u>31 Aralık 2018</u>
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	62.157
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(7.325)	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(361)	(160)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(825)	(222)
Dava karşılıkları	-	(6)
	<u>53.646</u>	<u>61.769</u>

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2018</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(61.769)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	8.123	-
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(53.646)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2018</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	204.101	-
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>204.101</u>	<u>-</u>
Gelir vergisi oranı 2019: %22 (2018: %22)	44.902	-
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(44.649)	-
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	7.325	-
- diğer	545	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>8.123</u>	<u>-</u>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Şirket’in ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)
2. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
3. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
7. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
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. Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
12. Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
13. Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı
14. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
15. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
16. İller Bankası A.Ş.

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.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 30 Eylül 2019 itibarıyla devlet bankalarında 310.231 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 219.689 TL). Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	469.097	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	2.547	3.797
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.577	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.337
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.002
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	-	805
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	103
	<b>480.328</b>	<b>12.621</b>

(\*) Grubun, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 28 Haziran 2019 tarihinde yaptığı protokol gereği 3 adet arsa ve arazinin devredilmesi sonucu oluşan alacak tutarıdır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	4.132	5.161
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	448	448
	<b>4.725</b>	<b>5.754</b>
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	22.448	19.802
	<b>22.448</b>	<b>19.802</b>
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	59.071	68.661
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.300	1.324
	<b>60.371</b>	<b>69.985</b>
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş 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 gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>İlişkili taraflardan alımlar</b>				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	280.902	-	407.032	394.974
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	-	-	887	310
	<b>280.902</b>	<b>-</b>	<b>407.919</b>	<b>395.284</b>
	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	67.514	44.449
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	8.905	-	-	-
	<b>8.905</b>	<b>-</b>	<b>67.514</b>	<b>44.449</b>
	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>İlişkili taraflardan finansman gelirleri</b>				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	41.498	-	-	-
	<b>41.498</b>	<b>-</b>	<b>-</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.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	71.448	-	7.929	-
İller Bankası A.Ş.	115.640	-	-	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	470.867	-	-	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	3	-	-	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27	-	-	-
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	333	-	-	-
	<b>658.318</b>	<b>-</b>	<b>7.929</b>	<b>-</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 - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	6.389	1.738	4.316	1.334
	<b>6.389</b>	<b>1.738</b>	<b>4.316</b>	<b>1.334</b>

### DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (*)	2.250.943	3.086.456
Alınan ipotekler (**)	58.564	78.342
	<b>2.309.507</b>	<b>3.164.798</b>

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	90.889	61.802
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>90.889</b>	<b>61.802</b>

#### DİPNOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır. Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır. Şirket, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Hissedarlara ait net kar (TL)	212.224	(153.587)	1.099.169	(31.636)
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.663.584.506	3.663.584.506	3.663.584.506	3.663.584.506
<b>Hisse başına kar (tam TL)</b>	<b>0,0006</b>	<b>(0,0004)</b>	<b>0,0030</b>	<b>(0,0001)</b>

#### DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Carı Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	429.176	437.372
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.903.968	15.166.621
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	288.037	288.000
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.183.327	6.767.401
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>22.804.508</b>	<b>22.659.394</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.568.461	3.463.446
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.170.868	13.086.742
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		5.065.179	6.109.206
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>22.804.508</b>	<b>22.659.394</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Carı Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	429.176	437.372
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	431.172	371.894
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	708.373	650.651
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	288.000	288.000
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	53.661
<b>K</b>	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde 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)	63	69	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,26	1,27	<50%
4	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3	3	<20%
6	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,01	<10%
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	35	27	<500%
8		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 Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....