

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-34

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		20.060.578	19.363.644
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.237.260	510.149
Finansal yatırımlar	5	15.006	22.370
Ticari alacaklar	7	2.484.098	2.908.714
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	479.018	479.941
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.005.080	2.428.773
Diğer alacaklar	8	1.191.068	1.137.921
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.191.068	1.137.921
Stoklar	9	13.109.522	12.839.594
Peşin ödenmiş giderler	14	1.780.244	1.748.382
Diğer dönen varlıklar	13	243.380	196.514
Duran varlıklar		4.024.912	4.047.853
Ticari alacaklar	7	2.997.276	3.067.809
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.997.276	3.067.809
Diğer alacaklar	8	1.014	1.014
Finansal yatırımlar	5	373.037	373.037
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>		373.037	373.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	487.991	499.654
Maddi duran varlıklar	11	65.403	65.370
Maddi olmayan duran varlıklar		3.405	3.771
Diğer duran varlıklar	13	96.786	37.198
Toplam varlıklar		24.085.490	23.411.497

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		6.793.401	8.023.624
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.068.427	1.864.938
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	957.814	1.310.695
Ticari borçlar	7	687.004	489.368
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	1.334	19.297
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		685.670	470.071
Diğer borçlar	8	624.402	569.451
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		624.402	569.451
Ertelenmiş gelirler	14	3.333.813	3.669.456
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.269.081	3.604.724
Kısa vadeli karşılıklar		121.941	119.716
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		8.776	9.475
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	113.165	110.241
Uzun vadeli yükümlülükler		3.425.594	1.639.451
Uzun vadeli borçlanmalar	6	3.368.421	1.587.564
Ticari borçlar		8	102
Diğer borçlar		42.707	37.045
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		9.720	10.002
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara</i>			
<i>ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		9.720	10.002
Özkaynaklar		13.866.495	13.748.422
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(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		721.110	721.110
Geçmiş yıllar karları		7.144.939	6.364.433
Net dönem karı		129.824	780.506
Toplam kaynaklar		24.085.490	23.411.497

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	686.839	1.235.029
Satışların maliyeti (-)	16	(402.738)	(1.175.903)
Brüt kar		284.101	59.126
Genel yönetim giderleri (-)	17	(49.223)	(54.595)
Pazarlama giderleri (-)	17	(11.779)	(14.943)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	148.917	180.918
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(130.543)	(28.517)
Esas faaliyet karı		241.473	141.989
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3	165
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		241.476	142.154
Finansman gelirleri	19	27.353	51.713
Finansman giderleri (-)	19	(139.005)	(145.990)
Dönem karı / (zararı)		129.824	47.877
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-
Toplam kapsamlı gelir / (gideri)		129.824	47.877
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0004	0,0001

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.269.807	1.269.807	13.086.742
Transferler	-	-	-	-	-	1.269.807	(1.269.807)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	47.877	47.877	47.877
31 Mart 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	6.541.516	47.877	47.877	13.134.619
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.110	(42)	6.364.433	780.506	780.506	13.748.422
Transferler	-	-	-	-	-	780.506	(780.506)	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	129.824	129.824	129.824
31 Mart 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	721.110	(42)	7.144.939	129.824	129.824	13.866.495

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		129.824	47.877
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	15.200	1.889
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		91.104	19.120
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	91.104	19.120
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	17	-	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.650	(18.004)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(981)	423
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	2.924	(20.983)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	5.707	2.556
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		16.421	(37.278)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	(122.578)	(183.267)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	138.999	145.989
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		260.199	13.604
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		569.053	(534.783)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		923	154
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		568.130	(534.937)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(361.032)	343.550
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		197.542	(21.397)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(17.963)	(16.472)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		215.505	(4.925)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(130.657)	(109.045)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(309.687)	(158.819)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		32.604	66.510
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		19.646	29.576
Vergi ödemeleri		(34.657)	(52.093)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		243.011	(422.897)
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		(1.369)	(1.977)
Alınan faiz		3	165
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	50
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		5.530	11.033
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		4.164	(38.206)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	(11.751)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		2.048.240	1.420.000
Kredilerden elde edilen nakit		1.498.240	880.000
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		550.000	540.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.427.469)	(847.716)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(877.469)	(352.716)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(550.000)	(495.000)
Ödenen faizler		(121.951)	(93.492)
Alınan faiz		28.312	10.203
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	(35)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		515.381	488.960
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		762.556	27.857
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	395.219	371.894
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.157.775	399.751

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır.

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

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Mayıs 2020 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.

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) ilk kez Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni tip koronavirüsün (COVID-19) patlak vermesi nedeniyle uluslararası kamu sağlığı acil durumu ilan etmiştir. DSÖ 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ise COVID-19’u pandemi olarak nitelendirmiştir. Dünyada ve Türkiye’de hızla yayılan Covid-19 salgınının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir. Bu ekonomik etkilerin finansal tabloların yayım tarihi itibarıyla henüz belirsiz olması nedeniyle, Şirket’ in finansal tabloları üzerindeki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememiştir. COVID-19 salgınına ilişkin raporlama sonrası gerek hükümet gerek ise Şirket yönetiminin aldığı tedbirlerin detayları bilanço tarihinden sonraki olaylarda (Dipnot 22) açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in özet bireysel finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, KGK 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.

Şirket, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet bireysel finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara 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

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

Netleştirme/Mahsup

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

İşletmenin sürekliliği

Yeni nesil korona virüsünün ("COVID-19") önümüzdeki süreçte Şirket'in faaliyetlerini nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Şirket'in dönen varlıkları 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 13.267.177 TL daha yüksektir, 1.237.260 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Şirket 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara dönemde 129.824 TL net kar elde etmiştir. Şirket Yönetimi Şirket'in gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) *İşletme Tanımı*

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 değişikliklerle 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) *Önemlilik Tanımı*

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımları ve standartları revize eder.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Gösterge Faiz Oranı Reformu*

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</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 muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

TMS 1 (Değişiklikler) *Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması*

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	53	3
Banka	1.212.453	477.922
- Vadesiz mevduat	90.116	140.049
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.122.337	337.873
Diğer hazır değerler	24.754	32.224
	1.237.260	510.149

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vadesiz	90.116	140.049
3 aya kadar	1.122.337	337.873
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(3.323)	(2.880)
	1.209.130	475.042

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
	(%)	(%)
	9,78%	9,16%

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	1.237.260	510.149
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(3.469)	(758)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(84.885)	(117.489)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.084)	(929)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	9.953	4.246
	1.157.775	395.219

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 84.885 TL'lik (31 Aralık 2019: 117.489 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 2.239 TL'si (31 Aralık 2019: 1.951 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	4.952	12.316
Özel tertip devlet tahvili (*)	10.054	10.054
	15.006	22.370

(*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 7). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(**) Şirket 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. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 3.355 TL (31 Aralık 2019: 8.331 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 1.597 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.985 TL).

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	373.000	100	373.000
Toplam		373.000		373.000

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarını bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	-	40	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	37	37	37	37
Toplam		37		37

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	1.068.427	1.065.414
Kısa vadeli banka kredileri	-	799.524
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	957.814	1.310.695
	2.026.241	3.175.633
Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli krediler	3.368.421	1.587.564
	3.368.421	1.587.564

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,23'dür (31 Aralık 2019: %17,62).

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
2021	514.542	1.344.827
2022	1.030.671	131.092
2023	707.126	51.759
2024	771.560	59.886
2025	344.522	-
	3.368.421	1.587.564

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
3 aydan kısa	107.673	790.900
3 - 12 ay arası	850.141	1.319.319
1 - 5 yıl arası	3.368.421	1.587.564
	4.326.235	3.697.783

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.091.098	1.473.299
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	597.049	666.513
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Arsa satışlarından alacaklar	280.214	258.411
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	479.018	479.941
Kiracılardan alacaklar	7.336	7.243
Diğer	10.582	5.571
Kazanılmamış finansman geliri	(26.157)	(27.222)
	2.484.098	2.908.714
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	2.484.098	2.908.714

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.295.364	3.323.401
Arsa satışlarından alacaklar	131.134	177.940
Kazanılmamış finansman geliri	(429.222)	(433.532)
	2.997.276	3.067.809

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	1.334	19.297
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	199.159	191.691
Ticari borçlar	471.315	263.636
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	15.196	14.744
	687.004	489.368

(*) 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 faizin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	763.936	720.661
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	24.375	14.507
Diğer	230	226
	1.191.068	1.137.921

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	1.014	1.014

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	36.290	23.077
Diğer	96.647	54.909
	624.402	569.451

(*) 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 2019: 88.752 TL).

31 Mart 2020 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 31 Mart 2020 ve 2019 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2020
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	-	-	10.054
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	-	(9.868)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2019
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	390.768	-	-	390.768
Özel tertip DİBS	12.067	-	(50)	12.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	-	(13)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.810			402.772
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.810)			(402.772)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Arsalar	4.127.988	4.057.042
<i>Maliyet</i>	<i>4.222.521</i>	<i>4.139.098</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(94.533)</i>	<i>(82.056)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.627.353	4.778.010
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	2.313.428	2.319.305
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	2.040.753	1.685.237
<i>Maliyet</i>	<i>2.329.211</i>	<i>1.895.068</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(288.458)</i>	<i>(209.831)</i>
	13.109.522	12.839.594

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2019 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:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	291.887	182.354
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	108.671	20.915
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(17.567)	(1.795)
Dönem sonu, 31 Mart	382.991	201.474

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.912.109	1.942.494
İstanbul Başakşehir Arsaları	624.837	627.674
İstanbul Bakırköy Arsaları	330.000	364.227
İstanbul Florya Arsaları	262.556	262.556
İstanbul Beşiktaş Arsaları	256.965	256.965
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.581	170.581
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	146.527	677
Samsun Canik Arsaları	111.916	111.916
İstanbul Kartal Arsaları	97.061	109.183
Ankara Çankaya Arsaları	51.098	45.644
İstanbul Esenyurt Arsaları	50.577	50.577
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.138	40.238
İstanbul Tuzla Arsaları	20.016	20.016
İstanbul Avcılar Arsaları	19.307	19.307
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
İstanbul İstinye Arsaları	7.004	7.734
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.665	1.665
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	1.347	729
Diğer	976	1.594
	4.127.988	4.057.042

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nidapark İstinye Projesi	993.433	993.780
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.661	678.852
Merkez Ankara Projesi	642.054	642.054
Nişantaşı Projesi	589.483	571.037
Beykoz Riva Projesi	386.397	386.193
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	317.914	312.972
Büyükyalı Projesi	264.197	263.492
Validebağ Konakları Projesi	153.682	154.929
Avangart İstanbul Projesi	124.836	120.391
Cer İstanbul Projesi	67.403	67.403
Evora Denizli Projesi	63.628	63.618
Ebruli İspartakule Projesi	57.640	58.200
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.057
Temaşehir Konya Projesi	39.022	87.489
Tual Bahçekent Projesi	38.954	39.779
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.367
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.826	30.955
İspartakule 6. Etap Projesi	31.288	31.641
Tual Adalar Projesi	12.330	11.828
Köy Projesi	11.387	153.054
Şile Çavuş Projesi	9.839	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	7.187	-
Karat 34 Projesi	5.673	5.673
İstanbul Finans Merkezi Projesi	3.356	-
Koordinat Çayyolu Projesi	2.194	2.257
Evvel İstanbul Projesi	612	612
Semt Bahçekent Projesi	341	341
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	107	107
Diğer	6.091	2.116
	4.627.353	4.778.010

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Başkent Emlak Konutları Projesi	991.087	922.882
Ankara Başkent Projesi	363.950	358.729
Halkalı Emlak Konutları Projesi	341.689	259.306
Zekeriya köy Emlak Konutları Projesi	238.403	-
Yeniköy Konakları	174.108	114.735
Hoşdere 6.Etap Projesi	151.751	101.355
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	36.342	30.059
Gebze Emlak Konutları	10.415	10.415
Ankara Saraçoğlu Projesi	5.194	5.194
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	489	-
Kuzey Yakası Projesi	-	516.630
	2.313.428	2.319.305

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gebze Emlak Konutları	515.342	590.245
Maslak 1453 Konutları	474.710	491.323
Kuzey Yakası Projesi	460.216	-
Sarphan Finanspark Projesi	178.507	179.190
Büyükyalı Projesi	74.606	74.606
Tual Adalar Projesi	57.243	-
İstmarina Projesi	52.831	52.831
Niğde Emlak Konutları	39.544	57.351
Koordinat Çayyolu Projesi	34.138	35.410
Göl Panorama Projesi	23.726	33.478
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Evora Denizli Projesi	17.472	-
Dumankaya Miks Projesi	16.686	16.686
Ispartakule Emlak Konutları	14.822	19.919
Unikonut Projesi	13.878	6.890
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	4.176	14.268
Batışehir Projesi	1.817	11.730
Bulvar İstanbul Projesi	1.704	2.424
Bahçekent Flora Evleri	1.777	1.777
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	818	3.578
Metropol İstanbul Projesi	736	3.444
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	-	9.123
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	-	8.745
Nevşehir Emlak Konutları	-	3.459
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	1.178
Esenler Emlak Konutları	-	1.096
Diğer	31.952	42.434
	2.040.753	1.685.237

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	482.218	40.922	523.140
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	482.218	40.922	523.140
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	4.197	23.486
Dönem gideri	11.346	317	11.663
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.635	4.514	35.149
31 Mart 2020 itibarıyla net defter değeri	451.583	36.408	487.991
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	329.182	40.922	370.104
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	11.551	-	11.551
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	340.733	40.922	381.655
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	317	317
31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039	3.039
31 Mart 2019 itibarıyla net defter değeri	340.733	37.883	378.616

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Arsa, konut ve ticari üniteler	218.291	218.291
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.515
	588.806	588.806

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	60.305	242	4.726	97	63.494
İlaveler	-	-	1.369	-	1.369
Amortisman gideri (-)	(539)	(77)	(720)	-	(1.336)
Net defter değeri 31 Mart 2020	59.766	165	5.375	97	63.527
Maliyet	67.662	2.160	21.495	97	91.414
Birikmiş amortisman (-)	(7.896)	(1.995)	(16.120)	-	(26.011)
Net defter değeri 31 Mart 2020	59.766	165	5.375	97	65.403

31 Mart 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	56.884	550	5.963	97	63.494
İlaveler	-	-	18	-	18
Amortisman gideri (-)	(508)	(76)	(335)	-	(919)
Net defter değeri 31 Mart 2019	56.376	474	5.646	97	62.593
Maliyet	61.751	2.160	19.261	97	83.269
Birikmiş amortisman (-)	(5.375)	(1.686)	(13.615)	-	(20.676)
Net defter değeri 31 Mart 2019	56.376	474	5.646	97	62.593

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.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	113.165	110.241
	113.165	110.241

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2020 itibarıyla 113.165 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 37 adet eksik kusur davası, 5 adet kira kaybı davası, 14 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 29 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 113.165 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	110.241	131.503
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(20.983)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	2.924	-
Dönem sonu, 31 Mart	113.165	110.520

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 saptanmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. 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 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2020 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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. 31 Mart 2020 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan 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. 31 Mart 2020 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 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 31 Mart 2020 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. 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 derecelendirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

Mahkeme, 5 Mart 2015 tarihinde görülen duruşmada davayı reddetmiştir. Davacı taraf kararı temyize götürmüştür. Temyiz incelemesi neticesinde mahkeme ilamı Yargıtay tarafından onanmıştır. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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 yükümlülük doğması 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 yükümlülük doğması beklenmemektedir.

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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:

31 Mart 2020	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	877.263	716.973	1.594.236
2 yıl	593.431	352.295	945.726
3 yıl	521.643	318.912	840.555
4 yıl	438.214	213.435	651.649
5 yıl ve üzeri	1.873.210	442.931	2.316.141
	4.303.761	2.044.546	6.348.307

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	924.924	814.257	1.739.181
2 yıl	527.251	451.078	978.329
3 yıl	467.415	316.116	783.531
4 yıl	395.261	207.783	603.044
5 yıl ve üzeri	2.111.414	415.923	2.527.337
	4.426.265	2.205.157	6.631.422

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	140.926	115.894
Gelir tahakkukları	89.082	69.912
Vergi dairesinden alacaklar	13.372	10.708
	243.380	196.514

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	96.786	37.198
	96.786	37.198

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.710.893	1.698.186
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	397.868	570.237
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	651.885	704.576
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	138.942	239.333
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	369.493	392.392
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	3.333.813	3.669.456

(*) 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.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.780.125	1.747.074
Gelecek aylara ait giderler	119	1.308
	1.780.244	1.748.382

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 498.580 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükalyalı ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.106.238 TL tutarında stok avansı vermiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2019: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2019: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	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
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Şirket, 20 Mart 2020 tarihinde 1,11 tam TL – 1,12 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 10.500 bin adet ve işlem tutarı 11.751 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. İlgili işlemler sonucundaki alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,65 olmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Satış gelirleri		
Arsa satışları	337.971	207.086
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	107.402	64.713
<i>Arsa satış gelirleri</i>	230.569	142.373
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	337.179	1.026.445
Diğer gelirler	11.787	1.870
	686.937	1.235.401
Satış iadeleri	-	(372)
Satış iskontoları	(98)	-
Net satış gelirleri	686.839	1.235.029
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(100.839)	(195.427)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(49.211)	(54.439)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(51.628)	(140.988)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(301.899)	(980.476)
	(402.738)	(1.175.903)
Brüt Kar	284.101	59.126

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(22.608)	(20.497)
Vergi, resim ve harçlar	(5.261)	(11.032)
Amortisman ve itfa payları	(3.854)	(1.889)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(2.929)	(4.373)
Aidat ve katılım payı giderleri	(2.610)	(3.731)
Seyahat giderleri	(1.827)	(1.851)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.718)	(228)
Bilgi işlem giderleri	(1.568)	(3.064)
Bakım ve onarım giderleri	(660)	(508)
Sigorta giderleri	(493)	(204)
Haberleşme giderleri	(639)	(170)
Diğer	(5.056)	(7.048)
	(49.223)	(54.595)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(10.182)	(11.037)
Personel giderleri	(1.412)	(2.011)
Mahkeme ve noter giderleri	(6)	(26)
Büro malzeme giderleri	(10)	(1)
Diğer	(169)	(1.868)
	(11.779)	(14.943)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	75.588	91.815
Projelerden gecikme faiz gelirleri	19.649	19.042
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 8)	17.567	1.795
Devir komisyon gelirleri	4.435	8.983
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	-	20.983
Doğalgaz ve aidat gelirleri	3.751	3.548
Diğer	27.927	34.752
	148.917	180.918

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 8)	(108.671)	(20.915)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(11.346)	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(5.707)	(2.556)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.924)	-
Diğer	(1.895)	(5.046)
	(130.543)	(28.517)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	27.338	10.203
TOKİ faiz gelirleri	-	41.498
Kur farkı gelirleri	15	12
	27.353	51.713

	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Finansal giderler		
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(132.645)	(107.622)
Borç kapatma faiz iskontosu	(4.670)	(35.426)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(1.684)	(2.941)
Kur farkı giderleri	(6)	(1)
	(139.005)	(145.990)

DİPNOT 20 - 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. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ("EPP")
3. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
9. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş Ortak Girişimi
11. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
12. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
13. 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")
14. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
15. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
16. İller Bankası A.Ş.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2020 itibarıyla devlet bankalarında 687.420 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 454.016 TL). Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	470.866	470.866
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.237	2.160
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	1.338
	479.018	479.941

(*) Şirketin, 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.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	10	17.974
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.324	1.323
	1.334	19.297

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

(*) 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 - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	280.902
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	317	-
	317	280.902

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	5.063
	-	5.063

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	70.360
	-	70.360

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.974	1.436
	1.974	1.436

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - TAAHHÜTLER

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (*)	2.685.394	3.323.564
Alınan ipotekler (**)	58.564	58.564
	2.743.958	3.382.128

(*) 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.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	83.187	83.041
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	-	-
	83.187	83.041

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dünya’da ve Türkiye’de hızla yayılan Covid-19 salgınına ilişkin hükümet açıklamaları ve önlemleri ile ilgili olarak, özellikle T.C. Sağlık Bakanlığı, 20 yaş altı ve 65 yaş üstü vatandaşlar için ve ayrıca kronik hastalığı olanlara ilişkin sokağa çıkma yasağı ilan etmiştir. Bunların dışında kalan nüfusun ise zorunlu durumlar dışında evinde kalması için kamuyana duyurular yapılmıştır. Bunlara ek olarak ülke genelinde bir çok yasaklar ve seyahat kısıtlamaları uygulamaya konmuştur. Alınan önlemler sonucunda günlük ölüm ve yeni vaka sayılarında gerileme gözlemlenmiş ve bu olumlu gelişmeler ülke genelinde normalleşme sürecine girilmesini sağlamıştır. Normalleşme süreci dahilinde 20 yaş altı ve 65 yaş üstü vatandaşlara haftanın belirli saatlerinde sokağa çıkma serbestisi, AVM ve berberlerin açılması ve ülke genelindeki bazı şehirlerin seyahat kısıtlamalarının kaldırılması gibi adımlar atılmıştır. Alınan tedbirlerin geçici olması beklenmekle birlikte, süre konusunda belirsizlik söz konusudur ve olası etkiler, hükümetin ve bağlı oldukları kurumların ifadeleriyle artan sayıda ekonomik ve sektörel önlemler yoluyla dikkatle değerlendirilecektir. Şirket bu dönemde bağımsız bölüm satın alan müşterilerinin nakit akışında yaşayabileceği sıkıntıları göz önünde bulundurarak, Nisan ve Mayıs taksitlerinin 30 Nisan 2020 tarihine kadar talep etmeleri halinde ertelenmesine, ertelenen taksitlerin Temmuz ayından başlamak üzere yıl sonuna kadar olan taksitlerin üzerine ilave edilmesine karar vermiştir. Küresel ve Yerel pazardaki gelişmeler bu salgın nedeniyle beklentilerden farklı olabilmekle beraber salgının Şirket üzerindeki olası parasal anlamdaki etkileri raporlama tarihi itibarıyla ölçülememektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.167.381	415.030
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.695.513	13.437.248
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	373.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.849.559	9.186.182
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	24.085.490	23.411.497
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.394.662	4.763.197
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.866.495	13.748.422
D	Diğer Kaynaklar		4.824.333	4.899.878
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	24.085.490	23.411.497
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.167.381	415.030
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.209.130	475.042
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
B1	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1.126.802	929.935
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	373.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	53.011
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)	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)	62	59	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,55	1,59	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	5	4	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,02	0,02	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	39	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%

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

.....