

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

**1 OCAK – 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

<b>ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-38</b>
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI..... 8-15
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 16
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR..... 17
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR..... 17-18
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 18-19
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 19-20
NOT 9	STOKLAR..... 21-24
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 25
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 25
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 26-28
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 29
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 29
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR..... 30
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 31
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 31-32
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 32
NOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 33
NOT 20	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 34-35
NOT 21	TAAHHÜTLER..... 36
NOT 22	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 36
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 37-38

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>19.780.492</b>	<b>18.796.338</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.561.581	897.501
Finansal yatırımlar	5	168.880	186.274
Ticari alacaklar	7	1.676.983	1.681.689
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	6.985	8.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>1.669.998</i>	<i>1.673.450</i>
Diğer alacaklar	8	1.192.780	1.180.466
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>1.192.780</i>	<i>1.180.466</i>
Stoklar	9	13.799.994	13.646.631
Peşin ödenmiş giderler	14	1.077.566	986.501
Diğer dönen varlıklar	13	302.708	217.276
<b>Duran varlıklar</b>		<b>2.121.226</b>	<b>1.827.322</b>
Ticari alacaklar	7	1.674.530	1.686.645
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>1.674.530</i>	<i>1.686.645</i>
Diğer alacaklar	8	1.029	988
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		330.324	57.283
Maddi duran varlıklar	10	66.086	66.858
Maddi olmayan duran varlıklar		2.627	2.911
Diğer duran varlıklar	13	46.630	12.637
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>21.901.718</b>	<b>20.623.660</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
<b>6.357.159</b>			
<b>6.083.525</b>			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	695.564	482.364
Ticari borçlar	7	1.750.434	1.266.648
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	771.075	744.713
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		979.359	521.935
Diğer borçlar	8	549.776	554.767
Ertelenmiş gelirler	14	3.310.779	3.728.717
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.246.047	3.663.985
Kısa vadeli karşılıklar		50.606	51.029
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		3.614	4.113
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	46.992	46.916
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
<b>2.211.781</b>			
<b>2.074.616</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.930.385	1.932.308
Ticari borçlar		221.407	95.666
Diğer borçlar		50.574	37.306
Ertelenmiş gelirler		3.362	3.174
Uzun vadeli karşılıklar		6.053	6.162
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		6.053	6.162
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>13.332.778</b>			
<b>12.465.519</b>			
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.378.513	2.378.513
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		511.347	511.347
Geçmiş yıllar karları		6.060.181	4.304.087
Net dönem karı		867.259	1.756.094
<b>Toplam kaynaklar</b>			
<b>21.901.718</b>			
<b>20.623.660</b>			

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET 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 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	16	1.435.382	834.092
Satışların maliyeti (-)	16	(537.046)	(385.151)
<b>Brüt kar</b>		<b>898.336</b>	<b>448.941</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(40.415)	(31.455)
Pazarlama giderleri (-)	17	(13.716)	(18.960)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	161.965	108.997
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(32.717)	(66.794)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>973.453</b>	<b>440.729</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		82	1.361
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>973.535</b>	<b>442.090</b>
Finansman gelirleri	19	20.646	13.263
Finansman giderleri (-)	19	(126.922)	(135.657)
<b>Dönem karı</b>		<b>867.259</b>	<b>319.696</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>867.259</b>	<b>319.696</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0024</b>	<b>0,0009</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET 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		
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>2.630.863</b>	<b>1.761.276</b>	<b>10.730.193</b>	
Transferler	-	-	-	-	-	1.761.276	(1.761.276)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	319.696	319.696	
<b>31 Mart 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(262.857)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>423.295</b>	<b>(897)</b>	<b>4.392.139</b>	<b>319.696</b>	<b>11.049.889</b>	
<b>1 Ocak 2018</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>	
Transferler	-	-	-	-	-	1.756.094	(1.756.094)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	867.259	867.259	
<b>31 Mart 2018</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>6.060.181</b>	<b>867.259</b>	<b>13.332.778</b>	

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		867.259	319.696
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	1.790	1.633
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		30.963	17.237
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	7.630	17.237
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	23.333	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(531)	21.181
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(607)	(4.506)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	76	(5.222)
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	30.909
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(43.503)	37.683
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(170.211)	(97.827)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	126.708	135.510
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>855.978</b>	<b>397.430</b>
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(137.115)	(604.680)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	20	1.254	7.491
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(138.369)	(612.171)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(457.367)	(248.530)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		586.462	(602.585)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.297	(829.951)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		583.165	227.366
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(5.653)	(25.502)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(364.945)	541.379
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(89.776)	(372.285)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		31.734	30.991
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(141)
Vergi ödemeleri		(44.475)	(29.904)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>374.843</b>	<b>(913.827)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.018)	(1.476)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		284	-
Alınan faiz		82	1.361
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(7.000)	(4.831)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		7.410	103.774
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		16.986	-
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>16.744</b>	<b>98.828</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		200.000	621.006
Kredilerden Elde Edilen Nakit		200.000	621.006
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(55.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(55.000)
Ödenen faizler		(47.183)	(25.232)
Alınan faiz	19	20.639	13.261
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(56)	(190)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>173.400</b>	<b>553.845</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>564.987</b>	<b>(261.154)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	385.081	956.205
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>950.068</b>	<b>695.051</b>

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

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

### **31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

31 Mart 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Şirket’in hakim sermayedarı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’dır (“TOKİ”). TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği sportif faaliyetlerde bulunmak üzere Şirket ve Şirket çalışanları tarafından 23 Ağustos 2017 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. Derneğin merkezi İstanbul’dadır.



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket'in özet finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

#### Netleştirme/Mahsup

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

#### İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.2. 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 2018 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2017 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) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli<sup>1</sup></i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi<sup>1</sup></i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kar veya zararda gösterilir.

- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

- Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına etkileri 3.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

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

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılınmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmadır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile* edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15'in Şirket'in finansal tablolarına etkileri 3.2 Notta detaylı olarak açıklanmıştır.

##### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya ayni sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### **TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi**

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

### **31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

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

###### **a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

###### ***TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli***

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### ***TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi***

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikle 57'inci paragraf “Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanım niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez.” anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)–(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### ***2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler***

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3–E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

###### 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 16

*Kiralamalar<sup>1</sup>*

TMS 28 (Değişiklikler)

*İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

##### **TFRS 16 Kiralamalar**

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

##### **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.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 3.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri

Bu notta, TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standartlarının uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkileri ile Şirket'in önceki dönemlerden farklı olarak 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren uygulamaya başladığı yeni muhasebe politikaları açıklanmıştır.

##### a) Değişen Muhasebe Politikalarının Şirket'in Finansal Tabloları Üzerindeki Etkileri

Değişen muhasebe politikalarının ilk defa uygulamasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

##### b) TFRS 9 Finansal Araçlar

###### Finansal Tablolar Üzerindeki Etkileri

TFRS 9, TMS 39'un finansal araçların ilk defa finansal tablolara alınması, sınıflandırılması, ölçümü, finansal tablo dışı bırakılması, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesine ilişkin hükümlerinin yerine geçmektedir.

TFRS 9'un uygulanmaya başlaması sonucunda 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren muhasebe politikalarında bazı değişiklikler meydana gelmiş olup, finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

###### Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket yönetimi 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla, finansal araçları TFRS 9'da belirtilen kategorilerden hangilerinde gösterileceğine ilişkin iş modellerini değerlendirmiştir.

-Vadeye kadar elde tutulacak yatırım olarak sınıflandırılan tahviller (Not 5): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

-İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ticari ve diğer alacaklar (Not 7): Bunlar sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışları tahsil etmeyi amaçlayan iş modeli kapsamında elde tutulmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu finansal varlıklar, TFRS 9'un uygulanması sonrasında itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülmeye devam edileceklerdir.

-Diğer tüm finansal varlık ve yükümlülükler, TMS 39 kapsamında mevcut durumda kabul edildiği şekliyle ölçülmeye devam edilecektir.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.2 Değişen Muhasebe Politikalarının Etkileri (Devamı)

##### Değer Düşüklüğü

İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıklar TFRS 9’da belirtilen değer düşüklüğü karşılıkları hükümlerine tabi tutulmuştur.

Şirket, ticari alacakları için TFRS 9’un izin verdiği basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit tutarda değer düşüklüğü hesaplamaktadır.

#### 3.3 Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017’de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39’da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9’a taşınmaktadır. TFRS 9’un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli’nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9’un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

##### *Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar*

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

##### *Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları*

TFRS 9, TMS 39’da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ’leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.



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

### **31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **3.3 Önemli muhasebe politikaları - TFRS 9 Finansal Araçlar (Devamı)**

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Şirket, ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli bir farklılık bulunmamıştır.

##### **3.4 Önemli muhasebe politikaları – Alacakların Temlik İşlemleri**

Şirket, 2018 yılı içinde iki ayrı alacakların temlik işlemi gerçekleştirmiştir. Birincisi teslimi yapılmış bağımsız bölümlerden kaynaklanan bilanço içi alacaklar olup diğeri henüz teslimi yapılmamış bilanço dışı alacaklardan oluşmaktadır. Birinci alacakların temlik işleminde konut ve ticari ünite satışlarından olan alacaklar, bir kısmına ilişkin tahsilat riski Şirket'te kalmak ve gelecekteki TÜFE farkları hariç olmak üzere "gayri kabili rücu" olarak temlik edilmiştir. Temlik edilen konut ve ticari ünite alacakları ile alınan nakit arasındaki fark kar veya zarar tablosunda finansman gideri olarak kaydedilmiştir. Alınan nakit, nakit akış tablosunda faaliyetlerden elde edilen nakit olarak sunulmuştur. İkinci alacakların temlik işleminde satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan bilanço dışı alacaklar, bir kısmına ilişkin tahsilat riski Şirket'te kalmak ve gelecekteki TÜFE farkları hariç olmak üzere "gayri kabili rücu" olarak temlik edilmiştir. Gerçekleşen nakit tahsilat ertelenmiş gelirler altında yükümlülük olarak muhasebeleştirilmiştir. Temlik edilen konut ve ticari ünite alacakları ile alınan nakit arasındaki fark kar veya zarar tablosunda bağımsız bölüm tesliminin gerçekleştiği anda satış gelirlerinden netlenecektir. Alınan nakit, nakit akış tablosunda faaliyetlerden elde edilen nakit olarak sunulmuştur.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Banka	1.561.581	897.501
- Vadesiz mevduat	188.974	191.479
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.372.607	706.022
	<b>1.561.581</b>	<b>897.501</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz	188.974	191.479
3 aya kadar	1.372.607	706.022
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(36.232)	(30.977)
	<b>1.525.349</b>	<b>866.524</b>

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
	(%)	(%)
	13,35%	10,41%

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	1.561.581	897.501
Eksi: Faiz tahakkukları	(5.938)	(2.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(320.873)	(237.198)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(261.277)	(255.176)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(23.425)	(17.339)
	<b>950.068</b>	<b>385.081</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 320.873 TL'lik (31 Aralık 2017: 237.198 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 12.807 TL'si (31 Aralık 2017: 13.638 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	148.757	165.741
Bono	8.106	8.266
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.017	12.267
	<b>168.880</b>	<b>186.274</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 8). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satımına 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 76.031 TL (31 Aralık 2017: 80.748 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 72.726 TL'dir (31 Aralık 2017: 84.993 TL).

Şirket, 31 Mart 2018 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 8.106 TL (31 Aralık 2017: 8.266 TL) tutarında bono almıştır. Şirket, ilgili bonoları finansal tablolarında makul değerlerinden muhasebeleştirmiştir. Bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır. 31 Mart 2018 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı %14,09'dur (31 Aralık 2017: %12,92). 31 Mart 2018 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2017: üç ve altı ay arasında değişmektedir)

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	695.564	482.364
	<b>695.564</b>	<b>482.364</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Uzun vadeli krediler	1.930.385	1.932.308
	<b>1.930.385</b>	<b>1.932.308</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %14,31'dir (31 Aralık 2017: % 14,75).

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
2019	605.769	746.154
2020	807.692	746.154
2021	501.538	440.000
2022	15.386	-
	<b>1.930.385</b>	<b>1.932.308</b>

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
3 aydan kısa	105.385	47.692
3 - 12 ay arası	590.179	434.672
1 - 5 yıl arası	1.930.385	1.932.308
	<b>2.625.949</b>	<b>2.414.672</b>

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

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.320.873	951.881
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	300.870	721.531
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	-
Arsa satışlarından alacaklar	10.376	11.289
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	6.985	8.239
Kiracılardan alacaklar	1.084	1.572
Diğer	2.428	2.429
Kazanılmamış finansman geliri	(10.591)	(15.252)
	<b>1.676.983</b>	<b>1.681.689</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	<b>1.676.983</b>	<b>1.681.689</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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.910.918	1.944.998
Kazanılmamış finansman geliri	(236.388)	(258.353)
	<b>1.674.530</b>	<b>1.686.645</b>

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	771.075	744.713
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	555.616	314.001
Ticari borçlar	412.630	195.211
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	11.113	12.723
	<b>1.750.434</b>	<b>1.266.648</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.

#### DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalardan alacaklar	795.482	783.205
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.771	390.771
Resmi dairelerden alacaklar	6.393	6.360
Diğer	134	130
	<b>1.192.780</b>	<b>1.180.466</b>

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.029	988
	<b>1.029</b>	<b>988</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.960	403.013
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	6.155	10.187
Diğer	51.909	52.815
	<b>549.776</b>	<b>554.767</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 2017: 88.752 TL).

31 Mart 2018 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2018 ve 2017 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2018
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.771	-	-	390.771
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.267	-	(250)	12.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	250	(53)	172
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.013</b>			<b>402.960</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.013)</b>			<b>(402.960)</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	4.080.173	4.022.623
<i>Arsalar</i>	4.097.527	4.033.188
<i>Değer düşüklüğü</i>	(17.354)	(10.565)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	6.291.515	6.362.982
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	2.723.897	2.433.661
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	704.409	827.365
<i>Maliyet</i>	713.493	838.629
<i>Değer düşüklüğü</i>	(9.084)	(11.264)
	<b>13.799.994</b>	<b>13.646.631</b>

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>18.808</b>	<b>18.808</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	8.810	26.717
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(1.180)	(9.480)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>26.438</b>	<b>36.045</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket’in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.412.120	1.341.390
İstanbul Bakırköy Arsaları	685.406	685.406
İstanbul Şişli Arsaları	455.122	455.122
İstanbul Başakşehir Arsaları	367.637	352.243
İstanbul Arnavutköy Arsaları	333.309	333.309
İstanbul Çekmeköy Arsaları	247.830	247.830
İstanbul Tuzla arsaları	205.916	205.917
İstanbul Kartal Arsaları	133.878	133.878
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.136	40.136
İstanbul Esenyurt Arsaları	49.588	49.588
Ankara Çankaya Arsaları	18.094	46.042
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Kocaeli Gebze Arsaları	7.214	7.839
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	6.210	6.210
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Şile Arsaları	2.441	2.441
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları	1.528	1.528
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Diğer	61	61
	<b>4.080.173</b>	<b>4.022.623</b>



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Nidapark İstinye Projesi	994.193	994.512
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.715	678.835
Büyükyalı Projesi	656.808	656.805
Merkez Ankara Projesi	634.550	639.672
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	426.012	486.288
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	408.046	407.730
Beykoz Riva Projesi	344.410	-
Köy Projesi	203.254	225.564
Nidapark Kayaşehir Projesi	199.440	179.903
Antalya Muratpaşa Projesi	196.673	194.435
Validebağ Konakları Projesi	153.764	153.775
Tual Bahçekent Projesi	118.929	105.104
Avangart İstanbul Projesi	118.273	120.077
Evvel İstanbul Projesi	98.767	72.590
Koordinat Çayyolu Projesi	97.138	97.138
Tual Adalar Projesi	90.842	91.079
Temşehir Konya Projesi	86.704	86.704
Avrupark Projesi	81.739	71.818
Evora Denizli Projesi	76.256	77.197
Kocaeli Derince Projesi	70.360	70.360
Cer İstanbul Projesi	67.520	67.520
Karat 34 Projesi	67.166	67.438
Ebruli Ispartakule Projesi	58.105	57.817
Avrupark Hayat Projesi	54.056	48.665
Semt Bahçekent Projesi	50.154	45.413
Ispartakule 6. Etap Projesi	47.979	47.979
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.368	45.475
Maslak 1453 Projesi	35.469	35.469
Çankaya Oran Projesi	33.079	-
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.919	30.919
Göl Panorama Projesi	21.524	13.720
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
İstmarina Projesi	15.322	194.406
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	1.152	-
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	126.977
Diğer	-	141.769
	<b>6.291.515</b>	<b>6.362.982</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Ayazma Emlak Konutları Projesi	467.015	431.551
Başkent Emlak Konutları Projesi	514.508	470.380
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	287.300	265.455
Kuzey Yakası Projesi	276.170	227.941
Gebze Emlak Konutları	259.190	211.815
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	244.759	223.584
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	172.991	163.996
Körfezkent 4. Etap Projesi	153.187	126.008
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	138.770	128.922
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	121.587	108.261
Niğde Emlak Konutları	72.260	64.486
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	16.160	11.262
	<b>2.723.897</b>	<b>2.433.661</b>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Sarphan Finanspark Projesi	231.042	231.042
Maslak 1453 Konutları	168.335	168.335
Esenler Emlak Konutları	82.996	138.828
Metropol İstanbul Projesi	77.723	141.096
Batışehir Projesi	38.554	41.631
Nidakule Ataşehir Projesi	30.862	30.862
Unikonut Projesi	23.435	23.435
Dumankaya Miks Projesi	24.866	24.866
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	11.302	11.616
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım	4.345	4.345
Bulvar İstanbul Projesi	3.917	3.917
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 4.Kısım	2.657	2.418
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	1.089	1.089
Spradon Vadi Evleri	-	599
Diğer	1.547	1.547
	<b>704.409</b>	<b>827.365</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 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	-	-	210	3	213
Amortisman gideri (-)	(165)	(99)	(721)	-	(985)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2018</b>	<b>58.339</b>	<b>734</b>	<b>6.916</b>	<b>97</b>	<b>66.086</b>
Maliyet	62.129	2.160	18.071	97	82.457
Birikmiş amortisman (-)	(3.790)	(1.426)	(11.155)	-	(16.371)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2018</b>	<b>58.339</b>	<b>734</b>	<b>6.916</b>	<b>97</b>	<b>66.086</b>

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

#### DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	23.744	23.744
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler (*)	270.950	-
	<b>378.218</b>	<b>107.268</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	46.992	46.916
	<b>46.992</b>	<b>46.916</b>

31 Mart 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>46.916</b>	<b>73.238</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(5.222)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	76	-
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(9.565)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>46.992</b>	<b>58.451</b>

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

- 12.1.1** 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 yerel mahkemece Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 31 Mart 2018 itibarıyla 19.738 TL karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı dereceatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama devam etmektedir. 31 Mart 2018 itibarıyla 6.717 TL karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.3** Davacı yüklenici tarafından İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi 478 ada 6 parsel ve 844 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar üzerine inşaat edilen yapılardan dolayı doğan hakediş alacağına ilişkin olarak 4.065.TL kanuni ipotek tescil edilmesi talepli davadır. İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi, Bakırköy mahkemelerinin kesin yetkili olduğundan bahisle yetkisizlik kararı vermiştir. Karar tarafımızca temyiz edilmiş olup Yargıtay yerel mahkeme kararını onamıştır. Yargılamaya Bakırköy 4. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde devam edilmektedir. 31 Mart 2018 itibarıyla 4.117 TL karşılık ayrılmıştır.

**31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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**

31 Mart 2018 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 2018 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

**12.2.1** 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.

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

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

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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.

**12.2.3** Yüklenici firmanın Şirketimize açmış olduğu 21.690 TL tutarında ki tazminat davası ıslah edilmiş olup, mahkemece davanın kabulüne karar verildi. Yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından Şirketimiz lehine bozulmuştur. Tashihi karar neticesi beklenmekte olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla avukat görüşü neticesinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

**12.2.4** 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.

**12.2.5** 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TMS 18 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 2018	Bilanço dışı		Toplam
	Ticari Alacaklar	ertelenmiş gelirler	
1 yıl	300.870	718.005	1.018.875
2 yıl	427.893	597.746	1.025.639
3 yıl	354.108	471.176	825.284
4 yıl	220.476	351.076	571.552
5 yıl ve üzeri	908.441	1.666.936	2.575.377
	<b>2.211.788</b>	<b>3.804.939</b>	<b>6.016.727</b>

31 Aralık 2017	Bilanço dışı		Toplam
	Ticari Alacaklar	ertelenmiş gelirler	
1 yıl	721.531	755.373	1.476.904
2 yıl	480.164	564.401	1.044.565
3 yıl	343.526	488.004	831.530
4 yıl	217.240	345.673	562.913
5 yıl ve üzeri	904.068	1.622.221	2.526.289
	<b>2.666.529</b>	<b>3.775.672</b>	<b>6.442.201</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Gelir tahakkukları	174.600	111.557
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	84.636	83.020
Vergi dairesinden alacaklar	23.714	20.187
Devreden KDV	19.758	2.512
	<b>302.708</b>	<b>217.276</b>

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	46.630	12.637
	<b>46.630</b>	<b>12.637</b>

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.488.395	2.069.084
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	703.875	850.342
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	611.947	582.153
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	350.000	-
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	91.830	162.406
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	<b>3.310.779</b>	<b>3.728.717</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.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.077.130	986.501
Gelecek aylara ait giderler	436	-
	<b>1.077.566</b>	<b>986.501</b>

(\*) 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 400.585 TL tutarında stok avansı verilmiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yeninahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden aldığı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 639.886 TL tutarında stok avansı vermiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 2017: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2017: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Başbakanlık				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

14 Nisan 2016 tarihinde Genel Kurul 367.688 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 11.618 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında paylara ilişkin primler/iskontolar hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket, 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.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	1.277.923	412.505
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	1.277.923	412.505
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	158.034	421.060
Diğer gelirler	1.084	538
	<b>1.437.041</b>	<b>834.103</b>
Satış iadeleri	(926)	(11)
Satış iskontoları	(733)	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.435.382</b>	<b>834.092</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(415.411)	(64.767)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(415.411)	(64.767)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(121.635)	(320.384)
	<b>(537.046)</b>	<b>(385.151)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>898.336</b>	<b>448.941</b>

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(15.251)	(11.659)
Vergi, resim ve harçlar	(9.091)	(6.886)
Taşeronluk hizmetleri	(3.375)	(2.824)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(3.100)	(3.112)
Amortisman ve itfa payları	(1.790)	(1.633)
Seyahat giderleri	(1.739)	(1.484)
Ofis giderleri	(1.511)	(392)
Bakım ve onarım giderleri	(702)	(816)
Aidat ve katılım payı giderleri	(547)	(817)
Bağış ve Yardımlar	(155)	(30)
Sigorta giderleri	(117)	(31)
Mahkeme ve noter giderleri	(117)	(328)
Haberleşme giderleri	(91)	(125)
Diğer	(2.829)	(1.318)
	<b>(40.415)</b>	<b>(31.455)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(11.444)	(17.441)
Personel giderleri	(947)	(1.205)
Büro malzeme giderleri	(120)	(115)
Mahkeme ve noter giderleri	(17)	-
Diğer	(1.188)	(199)
	<b>(13.716)</b>	<b>(18.960)</b>

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

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	110.309	63.908
Projelerden gecikme faiz gelirleri	39.180	19.533
Devir komisyon gelirleri	6.628	4.074
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	1.180	9.480
Doğalgaz ve aidat gelirleri	514	-
İhale şartname satış gelirleri	125	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	76	5.222
Diğer	3.953	6.780
	<b>161.965</b>	<b>108.997</b>

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderleri	(23.333)	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılık giderleri (Dipnot: 9)	(8.810)	(26.717)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	(39.091)
Diğer	(574)	(986)
	<b>(32.717)</b>	<b>(66.794)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	20.639	13.261
Kur farkı gelirleri	7	2
	<b>20.646</b>	<b>13.263</b>
	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
<b>Finansal giderler</b>		
Banka kredileri faiz giderleri	(58.460)	(18.251)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(44.438)	-
TOKİ faiz giderleri (*)	(23.065)	(110.628)
Borç kapatma faiz iskontosu	(745)	(1.073)
Kur farkı giderleri	(214)	(147)
Hazine kredisi faiz giderleri	-	(5.558)
	<b>(126.922)</b>	<b>(135.657)</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Mart 2018 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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 2018 itibarıyla devlet bankalarında 947.176 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 508.974 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 26.740 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (31 Mart 2017: 34.539 TL). Şirket'in 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	99	1.353
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş.-Öztaş İnş O.G.	5.576	5.576
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.310	1.310
	<b>6.985</b>	<b>8.239</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	769.692	743.388
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.383	1.325
	<b>771.075</b>	<b>744.713</b>

(\*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 489.380 TL (31 Aralık 2017: 489.380 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 58.403 TL'dir (31 Aralık 2017: 38.200 TL).

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alınan avanslar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fidelitus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	12.058	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	286	225
	<b>12.344</b>	<b>225</b>

İlişkili taraflardan finansman giderleri	31 Mart 2018	31 Mart 2017
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	23.065	110.628
	<b>23.065</b>	<b>110.628</b>

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	-	2
	<b>-</b>	<b>2</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.296	1.533
	<b>1.296</b>	<b>1.533</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - TAAHHÜTLER

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (*)	3.750.067	3.606.210
Alınan ipotekler (**)	57.685	57.685
	<b>3.807.752</b>	<b>3.663.895</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.

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	56.323	56.397
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>56.323</b>	<b>56.397</b>

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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 için %40 olacak şekilde “Adi Ortaklık” yapısı kurulması hususunda mutabık kalmıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.148.311	591.401
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.229.042	13.802.092
<b>B</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.524.365	6.134.501
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>21.901.718</b>	<b>20.527.994</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.625.949	2.414.672
<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	13.332.778	12.465.519
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		5.942.991	5.647.803
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>21.901.718</b>	<b>20.527.994</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</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)	1.148.311	591.401
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	950.068	385.081
<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)	314.581	330.670
<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	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	56.323	56.397
<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.

### 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	70	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	8	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	1	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	20	3	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%

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

.....