

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

**1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2	
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI....	3	
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4	
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5	
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-39	
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-9
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	9-11
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	13
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	13-14
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	15
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	16-17
NOT 9	STOKLAR.....	18-21
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22-23
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24-26
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	27
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR.....	28
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	29
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	29-30
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	30-31
NOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	31
NOT 20	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	32-33
NOT 21	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-36
NOT 22	TAAHHÜTLER.....	36-37
NOT 23	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	37
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	38-39

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

**31 MART 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		21.164.281	20.695.419
Nakit ve nakit benzerleri	4	723.342	674.871
Finansal yatırımlar	5	42.536	54.442
Ticari alacaklar	7	2.349.505	1.622.995
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	10.557	12.621
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.338.948	1.610.374
Diğer alacaklar	8	1.298.612	1.163.367
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	9.339	5.754
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.289.273	1.157.613
Stoklar	9	15.058.652	15.407.484
Peşin ödenmiş giderler	14	1.465.839	1.467.489
Diğer dönen varlıklar	13	225.795	301.719
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	3.052
Duran varlıklar		2.617.470	2.623.851
Ticari alacaklar	7	1.855.100	1.895.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.855.100	1.895.829
Diğer alacaklar	8	30.861	28.829
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.291	9.027
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	21.570	19.802
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		5.061	7.866
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	401.574	390.340
Maddi duran varlıklar	11	65.082	66.342
Maddi olmayan duran varlıklar		3.937	1.984
Diğer duran varlıklar	13	248.277	231.437
Ertelenen vergi varlıkları	20	6.742	388
Toplam varlıklar		23.781.751	23.319.270

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

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

**31 MART 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.777.479	8.329.651
Kısa vadeli borçlanmalar	6	967.470	698.663
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.413.869	976.999
Ticari borçlar	7	932.511	978.347
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	15.796	69.985
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		916.715	908.362
Diğer borçlar	8	525.336	633.686
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		398	398
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		524.938	633.288
Ertelenmiş gelirler	14	4.821.379	4.904.297
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.756.647	4.839.565
Kısa vadeli karşılıklar		116.914	137.659
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		6.394	6.125
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	110.520	131.534
Uzun vadeli yükümlülükler		1.866.830	1.906.101
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.668.521	1.685.943
Ticari borçlar		51.740	77.349
Diğer borçlar		68.782	68.792
Ertelenmiş gelirler		4.379	3.175
Uzun vadeli karşılıklar		11.251	8.685
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		11.251	8.685
Ertelenen vergi yükümlülükleri		62.157	62.157
Özkaynaklar		13.137.442	13.083.518
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.138.922	13.084.984
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(284.480)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		662.853	662.853
Geçmiş yıllar karları		6.539.758	5.271.709
Net dönem karı		53.938	1.268.049
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.480)	(1.466)
Toplam kaynaklar		23.781.751	23.319.270

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

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

**31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018
Hasılat	16	1.240.162	1.435.382
Satışların maliyeti (-)	16	(1.184.639)	(537.046)
Brüt kar		55.523	898.336
Genel yönetim giderleri (-)	17	(60.083)	(40.415)
Pazarlama giderleri (-)	17	(15.169)	(13.716)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	181.234	161.965
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(28.562)	(32.717)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(2.805)	-
Esas faaliyet karı		130.138	973.453
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		165	82
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		130.303	973.535
Finansman gelirleri	19	58.236	20.646
Finansman giderleri (-)	19	(140.969)	(126.922)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		47.570	867.259
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri		6.354	-
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	20	6.354	-
Net dönem karı		53.924	867.259
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		(14)	-
Ana ortaklık payları		53.938	867.259
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		(14)	-
Ana ortaklık payları		53.938	867.259
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0001	0,0024

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

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

31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar Net dönem karı			
1 Ocak 2018	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	4.304.087	1.756.094	12.465.519	-	12.465.519
Transferler	-	-	-	-	-	1.756.094	(1.756.094)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	867.259	867.259	-	867.259
31 Mart 2018	3.800.000	(284.480)	2.378.513	511.347	(42)	6.060.181	867.259	13.332.778	-	13.332.778
1 Ocak 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.268.049	13.084.984	(1.466)	13.083.518
Transferler	-	-	-	-	-	1.268.049	(1.268.049)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	53.938	53.938	(14)	53.924
31 Mart 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	6.539.758	53.938	13.138.922	(1.480)	13.137.442

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

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

**31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		53.924	867.259
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	1.889	1.790
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(6.354)	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		19.120	30.963
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	19.120	7.630
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	-	23.333
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(15.623)	(531)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.835	(607)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	(21.014)	76
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	2.556	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(48.864)	(43.503)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	(189.790)	(170.211)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	140.926	126.708
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		4.092	855.978
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(534.971)	(137.115)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		2.064	1.254
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(537.035)	(138.369)
Stoklardaki (artış) / azalışla ilgili düzeltmeler		318.478	(457.367)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(29.947)	586.462
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(12.691)	3.297
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(17.256)	583.165
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(189.589)	(5.653)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(84.112)	(364.945)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		95.965	(89.776)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		29.576	31.734
Vergi ödemeleri		(52.093)	(44.475)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(442.601)	374.843
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(47.477)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.971)	(734)
Alınan faiz		165	82
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(7.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		50	7.410
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		14.712	16.986
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(34.521)	16.744
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.420.000	200.000
Kredilerden Elde Edilen Nakit		880.000	200.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		540.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(747.716)	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(352.716)	-
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(395.000)	-
Ödenen faizler		(86.588)	(47.183)
Alınan faiz		10.203	20.639
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(38)	(56)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		595.861	173.400
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		118.739	564.987
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	494.226	385.081
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	612.965	950.068

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

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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 2019 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2019 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

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

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

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

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

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Konusu			
	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
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”)			AVM ve Ofis Yönetimi	
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Şirket, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır. Şirket’in özet konsolide 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 konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbestirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”),

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara 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 TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulamasının genel etkileri

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

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

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

Finansal kiralamalar

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

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

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

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

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (değişiklikler)

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

2015-2017 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

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

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

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	120	26
Banka	696.511	674.845
- Vadesiz mevduat	135.427	132.738
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	561.084	542.107
Diğer hazır değerler	26.711	-
	723.342	674.871

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Vadesiz	135.427	132.738
3 aya kadar	561.084	542.107
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(24.400)	(29.990)
	672.111	644.855

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
	(%)	(%)
	18,31%	18,47%

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	723.342	674.871
Eksi: Mevduat Faiz tahakkukları	(1.732)	(1.132)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(103.099)	(169.609)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(9.908)	(11.710)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi	4.362	1.806
	612.965	494.226

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 103.099 TL'lik (31 Aralık 2018: 169.609 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 14.492 TL'si (31 Aralık 2018: 18.280 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	30.519	42.375
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.017	12.067
	42.536	54.442

(*) Grup, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 10). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(**) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 17.339 TL (31 Aralık 2018: 17.591 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 13.180 TL'dir (31 Aralık 2018: 24.784 TL).

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli finansman bonusu (*)	737.705	587.526
Kısa vadeli banka kredileri	229.765	111.137
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.413.869	976.999
	2.381.339	1.675.662

(*) Grup, 11 Aralık 2018 tarihinde 9 Nisan 2019 vade sonu tarihli ve %23,90 faiz oranlı 172.000 TL, 8 Ocak 2019 tarihinde 7 Mayıs 2019 vade sonu tarihli ve %22,90 faiz oranlı 140.000 TL, 26 Şubat 2019 tarihinde 25 Haziran 2019 vade sonu tarihli ve %19,00 faiz oranlı 250.000 TL ve 19 Mart 2019 tarihinde 03 Temmuz 2019 vade sonu tarihli ve %19,50 faiz oranlı 150.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli krediler	1.668.521	1.685.943
	1.668.521	1.685.943

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %17,09'dur. (31 Aralık 2018: %17,62).

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
2020	924.085	999.507
2021	696.745	638.745
2022	47.691	47.691
	1.668.521	1.685.943

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
3 aydan kısa	264.229	202.373
3 - 12 ay arası	1.379.405	885.763
1 - 5 yıl arası	1.668.521	1.685.943
	3.312.155	2.774.079

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	964.687	851.820
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.283.021	651.294
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	20.164	43.668
Arsa satışlarından alacaklar	24.754	24.754
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	10.557	12.621
Kiracılardan alacaklar	9.340	9.082
Diğer	5.641	2.369
Kazanılmamış finansman geliri	(13.617)	(17.571)
	2.349.505	1.622.995
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	2.349.505	1.622.995

(*) 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 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	2.121.017	2.178.500
Kazanılmamış finansman geliri	(265.917)	(282.671)
	1.855.100	1.895.829

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	15.796	69.985
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	346.419	361.559
Ticari borçlar	549.795	527.061
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	20.501	19.742
	932.511	978.347

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Şirket bu hesaplarda biriken avanslardan elde edilen fazin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	833.669	758.851
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.768
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	9.339	5.754
Resmi dairelerden alacaklar	63.413	6.909
Diğer	1.423	1.085
	1.298.612	1.163.367

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	21.570	19.802
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.277	8.012
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.015
	30.861	28.829

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.772	402.810
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Borç çekleri	-	47.477
Ödenecek vergi ve fonlar	16.320	23.908
Diğer	17.492	70.739
	525.336	633.686

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2018: 88.752 TL).

31 Mart 2019 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 31 Mart 2019 ve 2018 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	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)

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

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Arsalar	3.553.278	3.307.234
<i>Arsalar</i>	3.689.260	3.455.715
<i>Değer düşüklüğü</i>	(135.982)	(148.481)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	7.052.902	7.158.373
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.041.572	3.689.638
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.410.900	1.252.239
<i>Maliyet</i>	1.476.392	1.286.112
<i>Değer düşüklüğü</i>	(65.492)	(33.873)
	15.058.652	15.407.484

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	182.354	18.808
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	20.915	8.810
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(1.795)	(1.180)
Dönem sonu, 31 Mart	201.474	26.438

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

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

Arsalar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.420.469	1.420.469
İstanbul Başakşehir Arsaları	661.684	438.912
İstanbul Beşiktaş Arsaları	360.002	360.002
İstanbul Bakırköy Arsaları	350.673	350.673
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.189	166.655
İstanbul Kartal Arsaları	109.183	109.183
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.536	40.536
İstanbul Esenyurt Arsaları	59.618	39.178
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
Ankara Çankaya Arsaları	17.695	17.695
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	6.304	6.302
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.862	1.862
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	729
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	618	618
Tuzla Orhanlı Projesi	540	540
İstanbul Kağıthane Arsaları	-	703
Diğer	985	986
	3.553.278	3.307.234

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Nidapark İstinye Projesi	992.898	993.433
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.810	677.715
Büyükyalı Projesi	656.963	656.805
Merkez Ankara Projesi	637.619	630.115
Nişantaşı Projesi	519.267	498.095
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	490.877	476.638
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	408.076	408.029
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	373.591	370.512
Beykoz Riva Projesi	372.447	366.646
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	279.694	271.109
Nidapark Kayaşehir Projesi	180.297	199.373
Validebağ Konakları Projesi	153.910	153.764
Köy Projesi	152.921	153.352
Avangart İstanbul Projesi	120.077	120.077
Tual Bahçekent Projesi	120.075	118.929
Koordinat Çayyolu Projesi	97.164	97.164
Temaşehir Konya Projesi	97.735	96.074
Tual Adalar Projesi	90.607	90.842
Evora Denizli Projesi	77.179	76.256
Cer İstanbul Projesi	67.520	67.520
Karat 34 Projesi	68.389	67.480
Ebruli Ispartakule Projesi	58.145	58.105
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.955	30.605
Avrupark Hayat Projesi	54.470	54.289
Semt Bahçekent Projesi	34.240	50.154
Ispartakule 6. Etap Projesi	48.682	48.682
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.485	45.368
Yalova Armutlu Projesi	59.297	58.276
İstanbul Finans Merkezi Projesi	23.383	22.444
İstmarina Projesi	29.262	29.170
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	2.703	2.442
Evvel İstanbul Projesi	623	128
Kocaeli Derince Projesi	-	70.360
Maslak 1453 Projesi	-	35.422
Çankaya Oran Projesi	-	33.079
Diğer	712	92
	7.052.902	7.158.373

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Gebze Emlak Konutları	792.193	618.036
Başkent Emlak Konutları Projesi	619.264	557.844
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	596.080	571.009
Kuzey Yakası Projesi	467.091	349.753
Ankara Başkent Projesi	295.517	255.532
Niğde Emlak Konutları	173.182	162.387
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	50.171	40.918
Ankara Mühye Emlak Konutları Projesi	33.079	-
Ayazma Emlak Konutları Projesi	2.233	1.916
Halkalı Emlak Konutları Projesi	9.412	-
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	3.350	-
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	-	39.623
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	458.732
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	-	408.117
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	-	225.771
	3.041.572	3.689.638
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Maslak 1453 Konutları	644.875	654.276
Sarphan Finanspark Projesi	225.534	225.534
Ispartakule Emlak Konutları	145.202	-
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	88.956	115.630
İstmarina Projesi	64.847	51.728
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	56.496	57.058
Nevşehir Emlak Konutları	31.506	-
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	28.316	29.228
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Esenler Emlak Konutları	19.606	6.895
Dumankaya Miks Projesi	19.330	19.330
Batışehir Projesi	11.730	11.730
Unikonut Projesi	9.842	9.411
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	8.553	8.553
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	8.445	8.445
Metropol İstanbul Projesi	7.889	7.889
Bulvar İstanbul Projesi	3.208	3.208
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Bahçekent Flora Evleri	1.082	1.082
Diğer	9.692	16.451
	1.410.900	1.252.239

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2018: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Arsa, konut ve ticari üniteler	143.774	69.800
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179	272.179
	499.477	425.503

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	58.803	550	6.892	97	66.342
İlaveler	-	-	18	-	18
Amortisman gideri (-)	(752)	(76)	(450)	-	(1.278)
Net defter değeri 31 Mart 2019	58.051	474	6.460	97	65.082
Maliyet	63.426	2.160	20.228	97	85.911
Birikmiş amortisman (-)	(5.375)	(1.686)	(13.768)	-	(20.829)
Net defter değeri 31 Mart 2019	58.051	474	6.460	97	65.082

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)
Net defter değeri 31 Mart 2018	58.339	734	6.916	97	66.086
Maliyet	62.129	2.160	18.071	97	82.457
Birikmiş amortisman (-)	(3.790)	(1.426)	(11.155)	-	(16.371)
Net defter değeri 31 Mart 2018	58.339	734	6.916	97	66.086

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	110.520	131.534
	110.520	131.534

31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı, 1 Ocak	131.534	46.916
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	(21.014)	-
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	76
Dönem sonu, 31 Mart	110.520	46.992

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

12.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596.ye yükseltmiştir. 31 Mart 2019 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.2 Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 31 Mart 2019 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 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 İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Mart 2019 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 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 2019 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

12.2.1 İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 3. Etap ASKGP projesi ile ilgili yüklenici firma ile 19 Aralık 2005 tarihinde sözleşme imzalanmış olup, karşılıklı edimlerin hemen hemen tamamı ifa edilerek kesin kabul aşamasına getirildikten sonra yüklenici firma tarafından sözleşmenin değişen şartlara göre uyarlanması istemi ile dava ikame olmuştur. Yüklenici firma söz konusu işin sözleşme kapsamındaki "175.000 TL+KDV" satış toplam geliri üzerinden %38,58'lik Şirket payı gelir oranına denk gelen "67.515 TL+KDV" hükmünün tanımlanması ve karşı tarafa ödenecek "toplam gelirin %38,58'lik Şirket Payı Gelir Oranı" kısmı dışındaki hükümlerin iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır iptalini, arsa payı dahil tüm taşınmazların dava tarihi itibarıyla ekspertiz değerlendirmesi neticesinde taşınmazın değerinin tespit edilmesi, tespit edilen değerinin %38,58'inin Şirket'e, %61,42'lik kısmının ise kendisine verilmesi istemiyle dava açmıştır. Bilirkişi raporunda taraflar arasındaki ilişki "adi ortaklık" olarak nitelendirilmişse de doktrinde tersi görüşlerin varlığı öne sürülerek ve kaynak ibraz edilerek Şirket rapora itiraz etmiştir. Uzman görüşünde, mortgage krizinin varlığının değişen şartlara göre uyarlamayı gerektirdiği görüşü derecelendirmiştir.

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.

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

12.2.2 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 2019 tarihi itibarıyla avukat görüşü neticesinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

12.2.3 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.

12.2.4 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 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

31 Mart 2019	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.283.021	676.544	1.959.565
2 yıl	397.839	402.125	799.964
3 yıl	354.604	257.921	612.525
4 yıl	318.761	163.150	481.911
5 yıl ve üzeri	1.049.813	1.337.772	2.387.585
	3.404.038	2.837.512	6.241.550

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	649.874	1.078.613	1.728.487
2 yıl	397.839	873.235	1.271.074
3 yıl	354.604	494.918	849.522
4 yıl	318.761	381.373	700.134
5 yıl ve üzeri	1.107.296	1.576.903	2.684.199
	2.828.374	4.405.042	7.233.416

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	183.650	160.128
Gelir tahakkukları	8.261	114.049
Vergi dairesinden alacaklar	19.191	17.703
Devreden KDV	551	9.219
Depozito ve teminatlar	13.762	130
Diğer	380	490
	225.795	301.719

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	248.277	231.222
Depozito ve teminatlar	-	215
	248.277	231.437

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.186.289	2.142.368
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.161.133	688.925
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	103.870	1.074.907
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	280.143	336.000
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.025.212	597.365
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	4.821.379	4.904.297

(*) 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 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.465.057	1.466.470
Gelecek aylara ait giderler	782	1.019
	1.465.839	1.467.489

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 453.023 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 612.711 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

Hissedarlar	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
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.

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

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Satış gelirleri		
Arsa satışları	209.150	1.277.923
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	66.777	1.277.923
<i>Arsa satış gelirleri</i>	142.373	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.026.445	158.034
Kira gelirleri	5.050	1.084
	1.240.645	1.437.041
Satış iadeleri	(483)	(926)
Satış iskontoları	0	(733)
Net satış gelirleri	1.240.162	1.435.382
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(200.653)	(415.411)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(59.665)	(415.411)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(140.988)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(983.986)	(121.635)
	(1.184.639)	(537.046)
Brüt Kar	55.523	898.336

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(26.010)	(15.251)
Vergi, resim ve harçlar	(11.032)	(9.091)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(4.373)	(3.100)
Bilgi işlem giderleri	(3.064)	(3.375)
Amortisman ve itfa payları	(1.889)	(1.790)
Seyahat giderleri	(1.851)	(1.739)
Aidat ve katılım payı giderleri	(3.731)	(547)
Mahkeme ve noter giderleri	(228)	(117)
Bakım ve onarım giderleri	(508)	(702)
Sigorta giderleri	(204)	(117)
Haberleşme giderleri	(170)	(91)
Bağış ve Yardımlar	-	(155)
Diğer	(7.023)	(4.340)
	(60.083)	(40.415)

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(11.037)	(11.444)
Personel giderleri	(2.011)	(947)
Büro malzeme giderleri	(1)	(120)
Mahkeme ve noter giderleri	(26)	(17)
Diğer	(2.094)	(1.188)
	(15.169)	(13.716)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	91.815	110.309
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	21.014	-
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	20.709	-
Projelerden gecikme faiz gelirleri	19.042	39.180
Devir komisyon gelirleri	8.983	6.628
Doğalgaz ve aidat gelirleri	3.548	514
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	1.795	1.180
İhale şartname satış gelirleri	-	125
Diğer	14.328	4.029
	181.234	161.965

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(20.915)	(8.810)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(2.556)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	-	(76)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılık giderler	-	(23.333)
Diğer	(5.091)	(498)
	(28.562)	(32.717)

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	16.726	20.639
TOKİ faiz gelirleri	41.498	-
Kur farkı gelirleri	12	7
	58.236	20.646

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz giderleri	(102.559)	(58.460)
Alacakların temliki faiz ve komisyon giderleri	(2.941)	(44.438)
Borç kapatma faiz iskontosu	(35.426)	(745)
TOKİ faiz giderleri	-	(23.065)
Kur farkı giderleri	(43)	(214)
	(140.969)	(126.922)

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	-	3.052
	-	-

Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2018: %22).

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

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	62.157
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	(5.864)	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(191)	(160)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(687)	(222)
Dava karşılıkları	-	(6)
	<u>55.415</u>	<u>61.769</u>

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

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(61.769)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	6.354	-
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(55.415)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	47.570	867.259
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>47.570</u>	<u>867.259</u>
Gelir vergisi oranı 2019: %22 (2018: %22)	10.465	190.797
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(10.533)	(190.797)
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	5.984	-
- diğer	438	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>6.354</u>	<u>-</u>

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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 2019 itibarıyla devlet bankalarında 358.405 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 219.689 TL).Şirket’in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	3.644	3.797
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.577	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.336	1.337
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	1.002
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	-	805
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	103
	10.557	12.621

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	8.746	5.161
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	448	448
	9.339	5.754

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	21.570	19.802
	21.570	19.802

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	14.473	68.661
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.323	1.324
	15.796	69.985

(*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 14.473 TL (31 Aralık 2018: 68.661 TL).

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
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 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	280.902	12.058
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	-	286
	280.902	12.344

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	23.065
	-	23.065

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

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
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:

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	1.436	1.296
	1.436	1.296

DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar (*)	2.442.769	3.086.456
Alınan ipotekler (**)	78.342	78.342
	2.521.111	3.164.798

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

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

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

31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	60.191	61.802
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	60.191	61.802

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 9 Nisan 2019 tarihinde 6 Ağustos 2019 vade sonu tarihli 150.000 TL, 30 Nisan 2019 tarihinde 30 Temmuz 2019 vade sonu tarihli 150.000 TL ve 7 Mayıs 2019 tarihinde 3 Eylül 2019 vade sonu tarihli kira sertifikaları ihraç etmiştir.

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

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	448.965	591.401
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.803.634	13.802.092
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	288.000	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		7.411.204	5.835.971
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.951.803	20.229.464
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.049.860	2.414.672
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	13.134.619	12.465.519
D	Diğer Kaynaklar		5.767.324	5.743.469
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.951.803	20.623.660
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	448.965	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	403.485	385.081
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	654.626	330.670
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	288.000	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	56.397
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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)	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)	66	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,25	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)	3	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	31	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 Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....