

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

## ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

### Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

#### *Giriş*

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### *Sınırlı Denetimin Kapsamı*

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı "SBDS" 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### *Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2018

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>İÇİNDEKİLER</b>		<b>SAYFA</b>
<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>6-40</b>
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	8-17
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	19-20
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	20-21
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	21-22
NOT 9	STOKLAR.....	23-27
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	27
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	27
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28-30
NOT 13	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	31
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR.....	32
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	33
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	33-34
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	34
NOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	35
NOT 20	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	36-37
NOT 21	TAAHHÜTLER.....	38
NOT 22	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	39-40

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>30 Haziran 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>20.492.200</b>	<b>18.796.338</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.489.956	897.501
Finansal yatırımlar	5	133.525	186.274
Ticari alacaklar	7	2.074.101	1.752.257
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	8.323	8.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.065.778	1.744.018
Diğer alacaklar	8	1.207.512	1.180.466
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.207.512	1.180.466
Stoklar	9	14.199.700	13.646.631
Peşin ödenmiş giderler	14	1.220.158	986.501
Diğer dönen varlıklar	13	167.248	146.708
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.887.114</b>	<b>1.827.322</b>
Ticari alacaklar	7	1.432.930	1.686.645
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.432.930	1.686.645
Diğer alacaklar	8	1.008	988
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		303.922	57.283
Maddi duran varlıklar	10	65.003	66.858
Maddi olmayan duran varlıklar		2.343	2.911
Diğer duran varlıklar	13	81.908	12.637
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>22.379.314</b>	<b>20.623.660</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>7.030.718</b>	<b>6.083.525</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	773.040	482.364
Ticari borçlar	7	2.038.532	1.266.648
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	832.853	744.713
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.205.679	521.935
Diğer borçlar	8	568.484	554.767
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		568.484	554.767
Ertelenmiş gelirler	14	3.597.715	3.728.717
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		3.532.983	3.663.985
Kısa vadeli karşılıklar		52.947	51.029
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		4.649	4.113
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	48.298	46.916
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.400.856</b>	<b>2.074.616</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.120.131	1.932.308
Ticari borçlar		211.056	95.666
Diğer borçlar		59.523	37.306
Ertelenmiş gelirler		3.174	3.174
Uzun vadeli karşılıklar		6.972	6.162
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		6.972	6.162
<b>Özkaynaklar</b>		<b>12.947.740</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)		2.366.895	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		662.853	511.347
Geçmiş yıllar karları		5.271.709	4.304.087
Net dönem karı		1.130.805	1.756.094
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>22.379.314</b>	<b>20.623.660</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	16	2.304.082	868.700	1.367.485	533.393
Satışların maliyeti (-)	16	(1.032.386)	(495.340)	(570.979)	(185.828)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.271.696</b>	<b>373.360</b>	<b>796.506</b>	<b>347.565</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(105.332)	(64.917)	(71.228)	(39.773)
Pazarlama giderleri (-)	17	(27.878)	(14.162)	(31.517)	(12.557)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	299.509	137.544	208.961	99.964
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(78.886)	(46.169)	(87.225)	(20.431)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>1.359.109</b>	<b>385.656</b>	<b>815.497</b>	<b>374.768</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		435	353	1.760	399
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.359.544</b>	<b>386.009</b>	<b>817.257</b>	<b>375.167</b>
Finansman gelirleri	19	57.325	36.679	46.419	33.156
Finansman giderleri (-)	19	(286.064)	(159.142)	(237.832)	(102.175)
<b>Dönem karı</b>		<b>1.130.805</b>	<b>263.546</b>	<b>625.844</b>	<b>306.148</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>					
		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.130.805</b>	<b>263.546</b>	<b>625.844</b>	<b>306.148</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0031</b>	<b>0,0007</b>	<b>0,0017</b>	<b>0,0008</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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	-	-	-	-	-	-	625.844	625.844	
<b>30 Haziran 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>625.844</b>	<b>11.356.037</b>	
<b>1 Ocak 2018 (Daha önce raporlanan)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.304.087</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.465.519</b>	
Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	(4.142)	-	(4.142)	
<b>1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.299.945</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.461.377</b>	
Transferler	-	-	(11.618)	151.506	-	1.616.206	(1.756.094)	-	
Temettü (Dipnot:15) (*)	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.130.805	1.130.805	
<b>30 Haziran 2018</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.130.805</b>	<b>12.947.740</b>	

(\*) 28 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2017 yılı karından 666.976 TL (31 Mart 2017: Bulunmamaktadır.) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 30 Mart 2018 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olanlardan dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 30 Mayıs 2018 tarihinde yapılmıştır

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		1.130.805	625.844
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	3.172	3.447
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		40.779	21.510
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	15.542	21.510
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	25.237	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		8.237	(97.950)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.347	(1.923)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	1.382	(41.181)
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	5.508	-
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	(54.846)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(20.961)	50.397
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	(306.778)	(187.288)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	285.817	237.685
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>1.162.032</b>	<b>603.248</b>
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(243.431)	(512.503)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	20	(84)	7.391
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(243.347)	(519.894)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(368.284)	(787.739)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		347.557	(1.658.075)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		20.626	(2.034.859)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		326.931	376.784
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(81.353)	(143.112)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.177)	516.299
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(64.688)	246.959
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		89.484	74.713
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(9)
Vergi ödemeleri		(86.776)	(32.200)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>746.364</b>	<b>(1.692.419)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(749)	(3.442)
Alınan faiz		435	1.760
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		13.116	128.374
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		46.629	(144.704)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>52.431</b>	<b>(22.843)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		610.000	1.379.963
Kredilerden Elde Edilen Nakit		610.000	1.379.963
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(154.595)	(110.000)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(154.595)	(110.000)
Ödenen faizler		(138.646)	(59.422)
Ödenen temettüleri	15	(644.442)	-
Alınan faiz	19	57.313	33.004
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(117)	(305)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>(270.487)</b>	<b>1.243.240</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>528.308</b>	<b>(472.022)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	385.081	985.315
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>913.389</b>	<b>513.293</b>

Şirket, TFRS 9 kapsamında nakit ve nakit benzerlerine ilişkin 9.650 TL değer düşüklüğü karşılığını beklenen kredi zararları doğrultusunda finansal tablolarında kayıtlara almıştır.

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



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

### **30 HAZİRAN 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 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.

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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. İlgili adi ortaklığın finansal rakamları Şirket finansal tablolarını önemli düzeyde etkilememesi sebebiyle raporlama dönemi itibarıyla konsolidasyona dahil edilmemiştir.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 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, 30 Haziran 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 T.C. 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.

## 30 HAZİRAN 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

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait özet finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait özet finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

#### 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.

### 30 HAZİRAN 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 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 yorumları geçersiz kılmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 yansıtmasıdır. 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.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

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

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı 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.

### 30 HAZİRAN 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 değişiklikte 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.

- 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.
- **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.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 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)

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	<i>Kiralamalar<sup>1</sup></i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar<sup>1</sup></i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler<sup>1</sup></i>

<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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

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

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

##### 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

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem özet finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Aşağıdaki değişiklikler dışında, Şirket sunulan dönemlere ilişkin özet finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

##### b) TFRS 9 Finansal Araçlar

*TFRS 9 “Finansal araçlar” standardına ilk geçiş*

Şirket, TMS 39’un yerini alan TFRS 9 “Finansal araçlar” standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Standardın geçiş etkisi kolaylaştırılmış metoda göre muhasebeleştirilmiştir. Bu yöntem ile Şirket, TFRS 9 standardına ilk geçişe ilişkin kümülatif etkiyi ilk uygulama tarihindeki geçmiş yıl karlarına kaydetmiştir. Bu nedenle geçmiş yıllara ait finansal tabloların yeniden düzenlenmesine gerek kalmamış, söz konusu finansal tablolar TMS 39’a uygun olarak sunulmuştur.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal yatırımlar hesap grubu haricinde, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

###### b) TFRS 9 Finansal Araçlar (Devamı)

<u>Finansal varlıklar</u>	<u>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</u>	<u>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</u>
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari Alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Finansal yatırımlar	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan

  

<u>Finansal yükümlülükler</u>	<u>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</u>	<u>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</u>
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Factoring borçları	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler

#### 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, özet finansal tablolara bazı düzeltmeler yapılmıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri ile uyumlu olarak, geçmiş yıl finansal tabloları yeniden düzenlenmemiştir. Söz konusu değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli geçmiş yıl karlarına etkisi aşağıdaki gibidir:

<b>Geçmiş Yıllar Karları - 31 Aralık 2017</b>	<b>4.304.087</b>
TFRS 9 uyarınca geçmiş yıl düzeltmelerinin toplam etkisi	(4.142)
<b>Geçmiş yıllar karları – 1 Ocak 2018</b>	<b>4.299.945</b>

#### 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

###### 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.

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 muhasebeleştirilmesine 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.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

- 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, finansal varlıklarda değer düşüklüğü değerlendirmesini yaparken ilgili varlıklara ilişkin temerrüt riski, beklenen kredi zarar oranı gibi varsayımlarda bulunmaktadır. Şirket her raporlama dönemi itibarıyla bu varsayım ve yargılarda bulunurken, Şirket'in geçmiş tecrübelerine dayanmakta, mevcut piyasa koşullarını ve piyasaya ilişkin gelecek beklentilerini göz önünde bulundurmaktadır.

##### TFRS 15 Hasılatın kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

##### 1. Arsa satışları

Projelendirilmemiş arsaların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır. Risk ve faydaların devri mülkiyetin alıcıya devri ile olmaktadır.

##### 2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve satılan konutların riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu zaman ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumlarda gelir oluşmuş sayılır.

##### 3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, ilgili satış gelirlerinin arsaların üzerindeki risk ve faydaların tamamen alıcılara transfer olduğu ve satış gelirlerinin güvenilir bir biçimde ölçülebildiği zaman kaydeder. İnşaat şirketi ile geçici kabul protokolünün imzalanması ya da risk ve faydaların alıcılara genelde kullanım hakkının transferi anlamına gelen tapuların inşaat şirketlerine devredilmesinden önce gerçekleşene göre geliri kaydeder.

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

### **30 HAZİRAN 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 15 Hasılatın kaydedilmesi (Devamı)**

Geçici kabul protokolünün imzalanmadığı ya da tapu devri gerçekleşmediği durumlarda Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 14), yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 7). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri (“TSG”) içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 16).

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği
- müşterinin mal veya hizmetin yasal hakkına sahipliği
- malın fiziki zilyetliğinin devri
- malın mülkiyetinin getirdiği önemli risk ve getirilerine sahipliği
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi şartlarını dikkate alır.

Şirket, başka bir taraf mal veya hizmetin müşteriye sağlanmasına müdahil olduğunda, taahhüdünün niteliğinin belirlenen mal veya hizmetleri bizzat sağlamaya (asil) veya diğer tarafça sağlanan bu mal veya hizmetlere aracılık etmeye (vekil) yönelik bir edim yükümlülüğü olduğunu belirler. Şirket, belirlenmiş mal veya hizmetleri, o mal veya hizmetleri müşteriye devretmeden önce kontrol ediyorsa asildir. Söz konusu durumda edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe), devredilen belirlenmiş mal veya hizmetler karşılığında hak etmeyi beklediği bedelin brüt tutarı kadar hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Şirket, edim yükümlülüğü belirlenmiş mal veya hizmetlerin başka bir tarafça temin edilmesine aracılık etmekse ise vekil durumundadır ve söz konusu edim yükümlülüğü için hasılatı finansal tablolara yansıtmaz.

Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda (ürünlerin tesliminde), faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır. Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi sebebiyle taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmayacağı için düzeltme yapmamaktadır. İşlem bedeli; indirimler ve müşterilere verilen performans primleri gibi nedenler ile değişkenlik göstermektedir. İşlem bedeli, ürünün satışının belirli bir hedefe ulaşması durumunda belirli bir performans priminin taahhüt edildiği durumlarda en muhtemel tutar yöntemi ile belirlenmektedir.

Şirket, bir müşteriden tahsil ettiği bedelin bir kısmını veya tamamını bu müşteriye geri ödemeyi bekliyorsa, finansal tablolara bir iade yükümlülüğü yansıtır. İade yükümlülüğü, işletmenin tahsil ettiği (veya edeceği) bedelin hak etmeyi beklemediği kısmı üzerinden hesaplanır. İade yükümlülüğü, şartlardaki değişiklikler göz önünde bulundurularak her raporlama dönemi sonunda güncellenir.

##### **3.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Şirket önceki dönemlerde farklı varsayımlar ile dönen varlıklar altında gösterdiği TÜFE gelir tahakkuklarını yeniden değerlendirmiş ve söz konusu tahakkukların ticari alacaklar altında gösterim kararı vermiştir. 31 Aralık 2017 itibarıyla 70.568 TL tutarında dönen varlıklarda takip ettiği TÜFE gelir tahakkuklarını ticari alacaklara sınıflamıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kasa	30	-
Banka	1.489.926	897.501
- Vadesiz mevduat	242.686	191.479
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.247.240	706.022
	<b>1.489.956</b>	<b>897.501</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Vadesiz	242.686	191.479
3 aya kadar	1.247.240	706.022
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(33.650)	(30.977)
	<b>1.456.276</b>	<b>866.524</b>

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
	(%)	(%)
	15,96%	10,41%

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	1.489.956	897.501
Eksi: Mevduat Faiz tahakkukları	(11.390)	(2.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(286.263)	(237.198)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	(270.799)	(255.176)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(17.765)	(17.339)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	9.650	-
	<b>913.389</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. 286.263 TL'lik (31 Aralık 2017: 237.198 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 15.885 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.

### 30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	119.108	165.741
Bono	2.400	8.266
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.017	12.267
	<b>133.525</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 satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(\*\*) Şirket geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 59.605 TL (31 Aralık 2017: 80.748 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 59.503 TL'dir (31 Aralık 2017: 84.993 TL).

Şirket, 30 Haziran 2018 itibarıyla serbest piyasa aracılığıyla 2.400 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. 30 Haziran 2018 itibarıyla bonoların ortalama efektif faiz oranı % 14,09'dur (31 Aralık 2017: % 12,92). 30 Haziran 2018 itibarıyla bono vadeleri üç ve altı ay arasında değişmektedir (31 Aralık 2017: üç ve altı ay arasında değişmektedir)

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	773.040	482.364
	<b>773.040</b>	<b>482.364</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	2.120.131	1.932.308
	<b>2.120.131</b>	<b>1.932.308</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %14,84'tür (31 Aralık 2017: % 14,75).

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
2019	484.743	746.154
2020	970.618	746.154
2021	617.078	440.000
2022	47.692	-
	<b>2.120.131</b>	<b>1.932.308</b>

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
3 aydan kısa	106.048	47.692
3 - 12 ay arası	666.992	434.672
1 - 5 yıl arası	2.120.131	1.932.308
	<b>2.893.171</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	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.315.361	951.881
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	687.970	792.099
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	-
Arsa satışlarından alacaklar	24.779	11.289
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	8.323	8.239
Kiracılardan alacaklar	1.283	1.572
Diğer	2.287	2.429
Kazanılmamış finansman geliri	(10.860)	(15.252)
	<b>2.074.101</b>	<b>1.752.257</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	<b>2.074.101</b>	<b>1.752.257</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.

### 30 HAZİRAN 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)

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	1.655.435	1.944.998
Kazanılmamış finansman geliri	(222.505)	(258.353)
	<b>1.432.930</b>	<b>1.686.645</b>

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	832.853	744.713
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	470.552	314.001
Ticari borçlar	722.321	195.211
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	12.806	12.723
	<b>2.038.532</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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalardan alacaklar	808.290	783.205
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.771
Resmi dairelerden alacaklar	7.801	6.360
Diğer	653	130
	<b>1.207.512</b>	<b>1.180.466</b>

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.008	988
	<b>1.008</b>	<b>988</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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)

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.898	403.013
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	13.254	10.187
Diğer	63.580	52.815
	<b>568.484</b>	<b>554.767</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından 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).

30 Haziran 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 30 Haziran 2018 ve 2017 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2018	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2018
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS (Dipnot 5)	12.267	-	(250)	12.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(114)	113
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.013</b>			<b>402.898</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.013)</b>			<b>(402.898)</b>

	1 Ocak 2017	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 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.

### 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Arsalar	3.009.042	4.022.623
<i>Arsalar</i>	<i>3.031.312</i>	<i>4.033.188</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(22.270)</i>	<i>(10.565)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	7.313.733	6.362.982
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.160.964	2.433.661
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	715.961	827.365
<i>Maliyet</i>	<i>731.062</i>	<i>838.629</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(15.101)</i>	<i>(11.264)</i>
	<b>14.199.700</b>	<b>13.646.631</b>

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2017 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>21.829</b>	<b>18.808</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	42.857	30.990
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(27.315)	(9.480)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>37.371</b>	<b>40.318</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.462.913	1.341.390
İstanbul Bakırköy Arsaları	445.004	685.406
İstanbul Başakşehir Arsaları	373.169	352.243
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	147.667	333.309
İstanbul Kartal Arsaları	133.878	133.878
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.136	40.136
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	49.588
Ankara Çankaya Arsaları	17.202	46.042
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.966	-
Kocaeli Gebze Arsaları	12.363	7.839
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Tekirdağ Çorlu Arsaları	5.227	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.862	6.210
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	1.528	1.528
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
İstanbul Çekmeköy Arsaları	-	247.830
İstanbul Şişli Arsaları	-	455.122
İstanbul Şile Arsaları	2.441	2.441
Diğer	61	61
	<b>3.009.042</b>	<b>4.022.623</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Nidapark İstinye Projesi	993.433	994.512
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.715	678.835
Büyükyalı Projesi	656.802	656.805
Merkez Ankara Projesi	634.550	639.672
Nişantaşı Projesi	455.344	-
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	434.877	486.288
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	408.029	407.730
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	363.097	-
Beykoz Riva Projesi	352.492	-
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	254.114	-
Nidapark Kayaşehir Projesi	197.924	179.903
Antalya Muratpaşa Projesi	197.916	194.435
Köy Projesi	161.681	225.564
Validebağ Konakları Projesi	153.764	153.775
Avangart İstanbul Projesi	120.077	120.077
Tual Bahçekent Projesi	118.929	105.104
Koordinat Çayyolu Projesi	97.138	97.138
Tual Adalar Projesi	90.842	91.079
Temaşehir Konya Projesi	86.704	86.704
Evvel İstanbul Projesi	81.166	72.590
Avrupark Projesi	80.798	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	67.480	67.438
Ebruli Ispartakule Projesi	58.105	57.817
Avrupark Hayat Projesi	54.056	48.665
Semt Bahçekent Projesi	50.574	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	30.605	30.919
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
İstmarina Projesi	26.719	194.406
Şile Çavuş Projesi	8.617	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	2.442	-
Göl Panorama Projesi	-	13.720
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	126.977
Diğer	1.696	141.769
	<b>7.313.733</b>	<b>6.362.982</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ayazma Emlak Konutları Projesi	577.366	431.551
Başkent Emlak Konutları Projesi	451.090	470.380
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	326.552	265.455
Kuzey Yakası Projesi	337.301	227.941
Gebze Emlak Konutları	382.314	211.815
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	293.543	223.584
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	193.902	163.996
Körfezkent 4. Etap Projesi	185.346	126.008
Ankara Başkent Projesi	181.523	-
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	106.321	108.261
Niğde Emlak Konutları	99.697	64.486
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	26.009	11.262
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	-	128.922
	<b>3.160.964</b>	<b>2.433.661</b>

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Sarphan Finanspark Projesi	228.887	231.042
Maslak 1453 Konutları	167.224	168.335
Metropol İstanbul Projesi	100.467	141.096
Batışehir Projesi	34.108	41.631
Başakşehir Emlak Konutları 2. Etap	32.802	-
Esenler Emlak Konutları	30.885	138.828
Nidakule Ataşehir Projesi	30.862	30.862
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	10.405	11.616
Dumankaya Miks Projesi	23.889	24.866
Unikonut Projesi	23.181	23.435
Bahçekent Flora Evleri	16.991	-
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım	4.345	4.345
Bulvar İstanbul Projesi	3.962	3.917
Park Yaşam Mavişehir Evleri	2.143	1.739
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	1.089	1.089
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 4.Kısım	2.572	2.418
Spradon Vadi Evleri	603	599
Emlak Konut Mavişehir Evleri	404	-
Diğer	1.142	1.547
	<b>715.961</b>	<b>827.365</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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

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

  

30 Haziran 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	812	-	1.117	-	1.929
Amortisman gideri (-)	(1.068)	(197)	(1.458)	-	(2.723)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2017</b>	<b>59.071</b>	<b>1.029</b>	<b>8.258</b>	<b>29</b>	<b>68.387</b>
Maliyet	62.062	2.160	17.133	29	81.384
Birikmiş amortisman (-)	(2.991)	(1.131)	(8.875)	-	(12.997)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2017</b>	<b>59.071</b>	<b>1.029</b>	<b>8.258</b>	<b>29</b>	<b>68.387</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 Aralık 2017 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 değerleme raporlarından faydalanılmıştır. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili 25.237 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır (Dipnot 18). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 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 İş'i" 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.

### 30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	48.298	46.916
	<b>48.298</b>	<b>46.916</b>

30 Haziran 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)	-	(31.602)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	1.382	-
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(42)
Dönem içinde ödenen tutar	-	(9.579)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>48.298</b>	<b>32.015</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. 30 Haziran 2018 itibarıyla 19.989 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. 30 Haziran 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. 30 Haziran 2018 itibarıyla 4.184 TL karşılık ayrılmıştır.

**30 HAZİRAN 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**

30 Haziran 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 30 Haziran 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.

### 30 HAZİRAN 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, 30 Haziran 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 30 Haziran 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 bilançooya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2018	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	638.471	537.795	1.176.266
2 yıl	433.973	419.218	853.191
3 yıl	286.252	421.168	707.420
4 yıl	297.498	363.788	661.286
5 yıl ve üzeri	637.712	1.652.769	2.290.481
	<b>2.293.906</b>	<b>3.394.738</b>	<b>5.688.644</b>

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
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.

### 30 HAZİRAN 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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	138.624	83.020
Gelir tahakkukları	19.624	40.989
Vergi dairesinden alacaklar	9.000	20.187
Devreden KDV	-	2.512
	<b>167.248</b>	<b>146.708</b>

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	81.908	12.637
	<b>81.908</b>	<b>12.637</b>

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

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.550.749	2.069.084
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	793.330	850.342
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	619.623	582.153
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	350.000	-
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	219.281	162.406
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	<b>3.597.715</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 gelirin 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.

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.220.116	986.501
Gelecek aylara ait giderler	42	-
	<b>1.220.158</b>	<b>986.501</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m<sup>2</sup> arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 416.938 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 742.808 TL tutarında stok avansı vermiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.111	50,66	1.925.111
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	56	0,00	56
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

28 Mart 2018 tarihinde Genel Kurul 666.976 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 22.534 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

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.

## 30 HAZİRAN 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 - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	1.935.461	657.538	949.260	536.755
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.477.203</i>	<i>199.280</i>	<i>949.260</i>	<i>536.755</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>458.258</i>	<i>458.258</i>	-	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	368.925	210.891	500.111	79.051
Diğer gelirler	3.028	1.944	1.701	1.163
	<b>2.307.414</b>	<b>870.373</b>	<b>1.451.072</b>	<b>616.969</b>
Satış iadeleri	(1.841)	(915)	(83.291)	(83.280)
Satış iskontoları	(1.491)	(758)	(296)	(296)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>2.304.082</b>	<b>868.700</b>	<b>1.367.485</b>	<b>533.393</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(788.158)	(372.747)	(209.421)	(144.654)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(588.836)</i>	<i>(173.425)</i>	<i>(209.421)</i>	<i>(144.654)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(199.322)</i>	<i>(199.322)</i>	-	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(244.228)	(122.593)	(361.558)	(41.174)
	<b>(1.032.386)</b>	<b>(495.340)</b>	<b>(570.979)</b>	<b>(185.828)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>1.271.696</b>	<b>373.360</b>	<b>796.506</b>	<b>347.565</b>

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(29.022)	(13.771)	(25.977)	(14.318)
Vergi, resim ve harçlar	(21.073)	(11.982)	(16.174)	(9.288)
Bağış ve Yardımlar	(18.718)	(18.563)	(806)	(776)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(9.677)	(6.577)	(7.287)	(4.175)
Bilgi işlem giderleri	(4.331)	(956)	(5.472)	(2.648)
Seyahat giderleri	(2.871)	(1.132)	(2.208)	(724)
Amortisman ve itfa payları	(3.172)	(1.382)	(3.447)	(1.814)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.595)	(2.478)	(928)	(600)
Bakım ve onarım giderleri	(1.994)	(1.292)	(978)	(162)
Aidat ve katılım payı giderleri	(1.924)	(1.377)	(2.596)	(1.779)
Sigorta giderleri	(517)	(400)	(215)	(184)
Haberleşme giderleri	(293)	(202)	(272)	(147)
Diğer	(9.145)	(4.805)	(4.868)	(3.158)
	<b>(105.332)</b>	<b>(64.917)</b>	<b>(71.228)</b>	<b>(39.773)</b>

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 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 - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(23.170)	(11.726)	(28.410)	(10.969)
Personel giderleri	(3.024)	(2.077)	(2.576)	(1.371)
Büro malzeme giderleri	(188)	(68)	-	-
Mahkeme ve noter giderleri	(50)	(33)	-	-
Diğer	(1.446)	(258)	(531)	(217)
	<b>(27.878)</b>	<b>(14.162)</b>	<b>(31.517)</b>	<b>(12.557)</b>

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	166.498	56.189	107.156	43.248
Projelerden gecikme faiz gelirleri	64.379	25.199	32.073	12.776
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	18.153	18.153	-	-
Devir komisyon gelirleri	12.562	5.934	7.961	3.887
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	27.315	26.135	9.480	-
Doğalgaz ve aidat gelirleri	1.284	770	-	-
İhale şartname satış gelirleri	151	26	-	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	76	-	31.602	26.380
Diğer	9.091	5.138	20.689	13.673
	<b>299.509</b>	<b>137.544</b>	<b>208.961</b>	<b>99.964</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü karşılığı	(25.237)	(1.904)	-	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(42.857)	(34.047)	(30.990)	(4.272)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(5.508)	(5.508)	-	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(1.382)	(1.382)	-	-
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(51.944)	(12.853)
Diğer	(3.902)	(3.328)	(4.291)	(3.306)
	<b>(78.886)</b>	<b>(46.169)</b>	<b>(87.225)</b>	<b>(20.431)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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 - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	57.313	36.674	33.004	19.743
TOKİ faiz gelirleri	-	-	13.295	13.295
Kur farkı gelirleri	12	5	120	118
	<b>57.325</b>	<b>36.679</b>	<b>46.419</b>	<b>33.156</b>
	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
<b>Finansal giderler</b>				
Banka kredileri faiz giderleri	(161.742)	(103.282)	(47.765)	(29.514)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(27.376)	17.062	-	-
TOKİ faiz giderleri (*)	(67.514)	(44.449)	(135.118)	(24.490)
Borç kapatma faiz iskontosu	(29.185)	(28.440)	(46.039)	(44.966)
Kur farkı giderleri	(247)	(33)	(147)	-
Hazine kredisi faiz giderleri	-	-	(8.763)	(3.205)
	<b>(286.064)</b>	<b>(159.142)</b>	<b>(237.832)</b>	<b>(102.175)</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin Toplu Konut İdaresi'nden alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Haziran 2018 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 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. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Şirket'in ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
2. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (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
12. 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

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 30 Haziran 2018 itibarıyla devlet bankalarında 674.320 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 508.974 TL). Şirket bu mevduatları ile ilgili olarak 30 Haziran tarihi itibarıyla 71.183 TL tutarında faiz geliri elde etmiştir (30 Haziran 2017: 34.539 TL). Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Şirket ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	1.413	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	1.334	1.310
	<b>8.323</b>	<b>8.239</b>

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	831.530	743.388
Ege Yapı Ltd. Şti.-Emlak Pazarlama O.G.	1.323	1.325
	<b>832.853</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 489.277 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.

## 30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	12.058	-	1.012.000	1.012.000
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd Şti.	-	-	1.791	1.791
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş.	577	291	505	281
	<b>12.635</b>	<b>291</b>	<b>1.014.296</b>	<b>1.014.072</b>

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	67.514	44.449	135.118	24.490
	<b>67.514</b>	<b>44.449</b>	<b>135.118</b>	<b>24.490</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 - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	27.309	27.309
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Ege Yapı Ltd. Şti.	-	-	86	84
	-	-	<b>27.395</b>	<b>27.393</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.982	1.686	2.922	1.389
	<b>2.982</b>	<b>1.686</b>	<b>2.922</b>	<b>1.389</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - TAAHHÜTLER

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (*)	3.877.900	3.606.210
Alınan ipotekler (**)	58.542	57.685
	<b>3.936.442</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.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	53.095	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>53.095</b>	<b>56.397</b>

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 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>30 Haziran 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)	1.066.419	591.401
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.600.778	13.802.092
<b>C</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		6.712.117	6.134.501
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>22.379.314</b>	<b>20.527.994</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.893.171	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	12.947.740	12.465.519
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		6.538.403	5.647.803
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>22.379.314</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>30 Haziran 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)	1.066.419	591.401
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	913.419	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)	589.273	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	53.095	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.

### 30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	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)	3	2	<20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	23	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.

.....