

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. GENEL KURULU'NA

#### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağıli ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğler kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değışim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğler sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p><b><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></b></p> <p>Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) şeklinde gerçekleştirmektedir.</p> <p>Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir.</p> <p>ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.</p> <p>Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir.</p> <p>Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemseliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup’un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 19’da yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup’un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p>Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>Buna ek olarak, Dipnot 19’da Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un konsolide finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

## 5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

### B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Okan Öz'dür.

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

Okan Öz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>		<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>		<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>		<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>		<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>		<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>		<b>6-72</b>
NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-30
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	31-32
NOT 4	DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	32
NOT 5	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	33
NOT 6	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	34
NOT 7	FİNANSAL BORÇLAR.....	34-35
NOT 8	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	36
NOT 9	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	37-38
NOT 10	STOKLAR.....	39-42
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	43-43
NOT 12	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	45
NOT 13	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	45
NOT 14	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46-48
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	49
NOT 16	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50
NOT 17	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	50
NOT 18	ÖZKAYNAKLAR.....	51
NOT 19	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	52
NOT 20	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	52-53
NOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	53
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	53-54
NOT 23	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	54
NOT 24	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	54
NOT 25	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VEYÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	55-56
NOT 26	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	56
NOT 27	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	57-59
NOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	60-66
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLAR .....	66-69
NOT 30	TAAHHÜTLER.....	69-70
NOT 31	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	70
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	71-72

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

**31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>20.695.419</b>	<b>18.796.338</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	674.871	897.501
Finansal yatırımlar	6	54.442	186.274
Ticari alacaklar	8	1.622.995	1.752.257
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	12.621	8.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.610.374	1.744.018
Diğer alacaklar	9	1.163.367	1.180.466
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	5.754	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.157.613	1.180.466
Stoklar	10	15.407.484	13.646.631
Peşin ödenmiş giderler	17	1.467.489	986.501
Diğer dönen varlıklar	16	301.719	146.708
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	3.052	-
<b>Duran varlıklar</b>		<b>2.623.851</b>	<b>1.827.322</b>
Ticari alacaklar	8	1.895.829	1.686.645
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.895.829	1.686.645
Diğer alacaklar	9	28.829	988
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.027	988
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	19.802	-
Finansal yatırımlar	6	836	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	4	7.866	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	390.340	57.283
Maddi duran varlıklar	12	66.342	66.858
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.984	2.911
Diğer duran varlıklar	16	231.437	12.637
Ertelenen vergi varlıkları	25	388	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>23.319.270</b>	<b>20.623.660</b>

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

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

**31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.329.651</b>	<b>6.083.525</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	698.663	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	976.999	482.364
Ticari borçlar	8	978.347	1.266.648
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	27	69.985	744.713
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		908.362	521.935
Diğer borçlar	9	633.686	554.767
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		398	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		633.288	554.767
Ertelenmiş gelirler	17	4.904.297	3.728.717
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	27	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.839.565	3.663.985
Kısa vadeli karşılıklar		137.659	51.029
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	6.125	4.113
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	131.534	46.916
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.906.101</b>	<b>2.074.616</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.685.943	1.932.308
Ticari borçlar		77.349	95.666
Diğer borçlar		68.792	37.306
Ertelenmiş gelirler		3.175	3.174
Uzun vadeli karşılıklar		8.685	6.162
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	8.685	6.162
Ertelenen vergi yükümlülükleri	25	62.157	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>13.083.518</b>	<b>12.465.519</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>13.084.984</b>	<b>12.465.519</b>
Ödenmiş sermaye	18	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		1.268.049	1.756.094
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>(1.466)</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>23.319.270</b>	<b>20.623.660</b>

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



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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017
Hasılat	19	3.927.643	3.900.566
Satışların maliyeti (-)	19	(2.259.405)	(1.788.045)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.668.238</b>	<b>2.112.521</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(227.160)	(194.131)
Pazarlama giderleri (-)	20	(71.537)	(65.677)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	512.529	434.241
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(268.202)	(79.141)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>1.613.868</b>	<b>2.207.813</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	208	2.547
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.614.076</b>	<b>2.210.360</b>
Finansman gelirleri	24	204.449	80.680
Finansman giderleri (-)	24	(550.476)	(534.946)
<b>Net dönem karı</b>		<b>1.268.049</b>	<b>1.756.094</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		-	<b>855</b>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		-	855
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.268.049</b>	<b>1.756.949</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>	26	<b>0,0035</b>	<b>0,0048</b>

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

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Ana ortaklığa ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak toplamı	
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar				
					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>	<b>-</b>	<b>10.730.193</b>
Transferler	-	-	-	88.052	-	1.673.224	(1.761.276)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle										
Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(21.623)	-	-	-	-	-	(21.623)	-	(21.623)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	855	-	1.756.094	<b>1.756.949</b>	-	<b>1.756.949</b>
<b>31 Aralık 2017</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.304.087</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.465.519</b>	<b>-</b>	<b>12.465.519</b>
<b>1 Ocak 2018 (Daha önce raporlanan)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.304.087</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.465.519</b>	<b>-</b>	<b>12.465.519</b>
Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 2)	-	-	-	-	-	(4.142)	-	(4.142)	-	(4.142)
<b>1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.378.513</b>	<b>511.347</b>	<b>(42)</b>	<b>4.299.945</b>	<b>1.756.094</b>	<b>12.461.377</b>	<b>-</b>	<b>12.461.377</b>
Transferler	-	-	(11.618)	151.506	-	1.616.206	(1.756.094)	-	-	-
Bağlı ortaklık satın alım sonucu kontrol gücü olmayan pay oranı değişikliğine bağlı artış/azalış (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	139.654	<b>139.654</b>
Kontrol gücü olmayan paylar sahipleriyle yapılan işlemler (Dipnot 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(141.120)	(141.120)
Temettü (Dipnot:18) (*)	-	-	-	-	-	(644.442)	-	(644.442)	-	(644.442)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.268.049	<b>1.268.049</b>	-	<b>1.268.049</b>
<b>31 Aralık 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>1.268.049</b>	<b>13.084.984</b>	<b>(1.466)</b>	<b>13.083.518</b>

(\*) 28 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2017 yılı karından 666.976 TL 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 olmasından 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 konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2018	1 Ocak - 31 Aralık 2017
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		1.268.049	1.756.094
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	21	7.405	8.136
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		160.525	3.021
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	10	160.525	3.021
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		86.626	(17.096)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	4.375	(558)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	84.587	(16.538)
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	23	(2.336)	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(87.509)	165.126
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22,24	(637.724)	(369.380)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	550.215	534.506
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>1.435.096</b>	<b>1.915.281</b>
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.070.314)	(1.218.612)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	27	17.330	12.848
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(1.087.644)	(1.231.460)
Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(478.796)	(800.951)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(618.692)	(3.181.336)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(650.750)	(3.169.206)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		32.058	(12.130)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(47.480)	(600.557)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		329.767	728.708
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		322.765	932.030
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		131.033	67.018
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(848)	(10)
Vergi ödemeleri		(199.466)	(202.803)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(196.935)</b>	<b>(2.361.232)</b>
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesinden kaynaklanan net nakit girişleri	3	121.924	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(1.998)	(23.595)
Alınan faiz	23	208	2.547
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(7.000)	(40.419)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		15.466	160.681
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		123.391	(84.539)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>251.991</b>	<b>14.675</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(21.623)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.623.193	2.425.000
Kredilerden Elde Edilen Nakit	7	788.034	2.425.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	7	835.159	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(720.163)	(261.692)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(450.163)	(261.692)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları	7	(270.000)	-
Ödenen faizler	7	(317.241)	(464.130)
Ödenen temettüleri	18	(644.442)	-
Alınan faiz	24	112.945	69.202
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(203)	(434)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>54.089</b>	<b>1.746.323</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>109.145</b>	<b>(600.234)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	385.081	985.315
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>5</b>	<b>494.226</b>	<b>385.081</b>

Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine ve kontrol gücü olmayan payların alımına yönelik nakit olmayan işlemlerin detayı Dipnot 3'te açıklanmıştır.

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

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

## **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

### **DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan konsolide 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.

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

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Bağlı Ortaklıklar

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

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	-	-
EPP-EMAY	60	60	-	-

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

#### Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

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

	31 Aralık 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	20	20	-	-
EPP-Cathay	7	7	-	-

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

<b>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</b>	<b>Faaliyet Konusu</b>			
	<b>31 Aralık 2018</b>		<b>31 Aralık 2017</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)			AVM ve Ofis Yönetimi	
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	-	-

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

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Grup’un konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Grup muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide finansal tablolar, finansal yatırımlar içerisinde bulunan bono ve özel tertip devlet tahvili araçlarının gerçeğe uygun değerden gösterimi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar

Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

#### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS'ler uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirilmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirilmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

#### İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

İştirak Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin veya iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, TFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler veya iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iştirakin veya iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte veya iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin veya iş ortaklığının, Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak veya iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

#### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.



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

## **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

#### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

#### **Netleştirme/Mahsup**

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

#### **İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### **2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerdeki değişiklikler ve hatalar**

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

#### **2.3. 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.

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

## **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (“ASKGP”) projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Grup’un bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

##### **İlişkili taraflar**

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) Grup’un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı (“Hazine”) ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Grup’un hâkim sermayedarı (“TOKİ”)’dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Grup ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 27’de açıklanmıştır.

##### **Dövizli işlemler**

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kar veya zararve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### **Finansal yatırımlar**

###### **Sınıflandırma**

Grup, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup’un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

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

## **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Finansal yatırımlar (devamı)**

##### **Muhasebeleştirme ve Ölçümleme**

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup’un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir. “Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

##### **Finansal Tablo Dışı Bırakma**

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Finansal yatırımlar (devamı)

##### Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

- 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.

Grup, 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.

##### Ticari alacaklar ve borçlar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığında düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

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

## **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)**

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

##### **Finansal borçlar**

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Grup, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 7).

##### **Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla tam 5.434 TL 42 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: tam 4.732 TL 48 kuruş ).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan tam 6.017 TL 60 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2018: tam 5.001 TL 76 kuruş ) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 15).

##### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup’un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir).

##### Arsa ve konut stokları

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 10). Bunlar;

###### 1. Projelendirilmemiş arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilir ve Grup’un üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Grup’un üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

###### 2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır

###### 3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) çerçevesinde projelendirilen arsalar

Grup arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Arsa ve konut stokları (devamı)

#### 4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirin ulaşamayan projelerde Grup'un sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Grup'a devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olması ile değerlendirilir.

Grup stokları (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsaların veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

#### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömür boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

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

### **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

###### **Maddi duran varlıklar (devamı)**

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

###### **Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 13).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

###### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Grup, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 11).

###### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir.

Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar ve diğer gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Grup yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.



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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

##### Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

##### Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

#### Gelirin kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

#### 1. Arsa satışları

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

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

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

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

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde bireysel finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 17) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 8). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 19).

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

## **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Faiz gelir ve gideri**

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve Grup tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 22-24).

##### **Ödenmiş sermaye**

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

##### **Paylara ilişkin primler**

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Grup’a nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

##### **Pay başına kazanç**

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

##### **Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri**

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket’e devredildi.

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

## **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

#### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)**

##### **Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri (devamı)**

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket’in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine’den borç almıştır.

Ayrıca Hazine’nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket’in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine’nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket’e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

##### **Temettü dağıtımı**

Grup hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Grup konsolide finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

##### **Nakit akım tablosu**

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

##### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 31).

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

#### *Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri*

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Şirket'in arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetgin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

#### *Dava karşılıkları*

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Grup aleyhine açılmış toplam 292.631 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 131.534 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 14). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

#### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

#### 2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

#### TFRS 9 Finansal Araçlar

##### (a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü

Grup, cari yılda TFRS 9 Finansal Araçları (2017 sürümü) ve buna bağlı olarak diğer TFRS ile ilgili değişiklikleri, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlayan yıllık dönemler için uygulamaya başlamıştır. TFRS 9'un geçiş hükümleri kapsamında Grup TFRS 9'un ilk kez uygulanması sonucu oluşan kümülatif etkiyi fark düzeltmesi olarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiş olup, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgiler 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>

TFRS 9 aşağıdakiler için yeni koşullar getirmiştir:

- 1) Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü
- 2) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü ve
- 3) Genel riskten korunma muhasebesi

Bu yeni koşulların detayları ve Grup'un konsolide finansal tabloları üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

Grup, TFRS 9'da belirtilen geçiş hükümlerine uygun olarak TFRS 9'u uygulamıştır.

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

### **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

##### **2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)**

##### **(a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)**

Bu standardın ilk uygulanma tarihi (Grup'un sahip olduğu finansal varlıklarını ve finansal yükümlülüklerini TFRS 9'da yer alan hükümlere uygun olarak değerlendirdiği tarih) 1 Ocak 2018'dir. Buna uygun olarak Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara TFRS 9 hükümlerini uygulamaktadır ancak bu hükümler, 1 Ocak 2018 itibarıyla bilanço dışı bırakılmış araçlara uygulanmamaktadır. 1 Ocak 2018 itibarıyla muhasebeleştirilmeye devam edecek araçlara ilişkin karşılaştırmalı tutarlar, uygun görüldüğünde yeniden düzenlenir.

TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirilmiş olan tüm finansal varlıklar, işletmenin finansal varlıklarını yönettiği iş modeli ve finansal varlıkların nakit akışlarının özellikleri temel alınarak itfa değerinde ya da gerçeğe uygun değerlerinde ölçülmelidir. Özellikle:

- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ile anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür;
- sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve borçlanma araçlarının satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip bir borçlanma aracı, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür;
- diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak yatırımları, gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Bahsi geçen hususlara rağmen, Grup, bir finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinde aşağıdaki gibi geri dönülemez bir tercihte bulunabilir:

- Grup, ticari amaçla elde tutulmayan veya bir işletme birleşmesinde edinen işletmenin finansal tablolarına aldığı bir şarta bağlı bedel niteliğinde olmayan bir özkaynak yatırımının gerçeğe uygun değerindeki sonradan kaynaklanan değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülmez şekilde seçebilir; ve
- Grup, muhasebe uyumsuzluğunu tamamen ya da büyük oranda ortadan kaldırmak söz konusu olduğunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracını, geri dönülemez bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlayabilir.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

#### TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

##### (a) Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)

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:

<b>Finansal varlıklar</b>	<b>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</b>
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Diğer alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyetler
Tahvil ve bonolar	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelire yansıtılan
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyetler

<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</b>	<b>TFRS 9'a göre yeni sınıflandırma</b>
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Ertelenmiş gelirler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyetler

Grup yönetimi, 1 Ocak 2018 tarihinde geçerli olan şartlar ve durumları dikkate alarak Grup'un o tarihteki mevcut finansal varlıklarını yeniden değerlendirmiştir ve TFRS 9'un ilk uygulamasının, Grup'un finansal varlıkları üzerinde, bu varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili aşağıdaki etkileri olduğu sonucuna varmıştır;

- Grup'un TMS 39 kapsamında satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özel sektör tahvillerindeki yatırımları, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek ve tahvilleri satma amaçlı bir iş modeli kapsamında elde tutuldukları ve sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına sahip oldukları için gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılır.
- TMS 39 kapsamında vadeye kadar elde tutulan finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen krediler ve alacaklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutuldukları için ve bu nakit akışları sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerinden oluştuğu için TFRS 9 kapsamında itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülmeye devam eder.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

#### 2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

#### TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

##### (b) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüyle ilgili olarak, TMS 39'da gerçekleşen kredi zararı modeline karşılık olarak TFRS 9, beklenen kredi zararı modelinin uygulanmasını gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeline göre Grup, finansal varlıkların ilk muhasebeleştirilmesinden itibaren kredi riskindeki değişiklikleri yansıtmak için her raporlama döneminde beklenen kredi zararları ve bu beklenen kredi zararlarındaki değişiklikleri muhasebeleştirmelidir. Diğer bir ifadeyle, kredi kaybını doğuran durumun, zarar karşılığı muhasebeleştirilmesinden önce gerçekleşmesine gerek bulunmamaktadır. Özellikle, TFRS 9'a göre Grup aşağıdakiler üzerinde beklenen kredi zararları için karşılık ayırmalıdır:

- (1) İlişkili taraflardan alacaklar ve sözleşme varlıkları;
- (2) Kira alacakları

Özellikle, eğer ilgili finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden sonra önemli bir şekilde artmışsa veya bu finansal araç satın alınmış ya da orijinalde kredi zararı olan bir finansal araçsa TFRS 9, Grup'un bu finansal araca ayrılan karşılığı, ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir miktarda ölçmesini zorunlu kılar. Finansal araç üzerindeki kredi riskinin, ilk muhasebeleştirmeden itibaren önemli derecede artması durumunda (satın alındığında veya orijinal kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar hariç) Grup, bu finansal araç için karşılığı 12 aylık beklenen kredi zararına eşit bir tutarda ölçmelidir. TFRS 9'a göre sözleşmeye bağlı varlıklar ve kira alacaklarına ilişkin olarak karşılık ölçümü ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda ölçülmek için basitleştirilmiş bir yaklaşım gerektirmektedir.

##### Değer Düşüklüğü

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

##### (c) Finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü

TFRS 9 tarafından finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçülmesi hakkında uygulamaya konan önemli bir değişiklik, ihraççının kredi riskindeki değişikliklerle ilişkilendirilebilen gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişimlerinin muhasebeleştirilmesiyle ilişkilidir. Özellikle, TFRS 9, eğer ilgili yükümlülüğün kredi riskindeki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirdeki etkilerinin muhasebeleştirilmesi, kar veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmazsa bu yükümlülüğün kredi riskindeki değişikliklerden kaynaklanan finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulmasını gerektirir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskiyle ilişkilendirilebilen gerçeğe uygun değer değişimleri sonradan kar veya zararda yeniden sınıflandırılmaz ancak bunun yerine, finansal yükümlülük finansal tablo dışı bırakıldığında birikmiş karlara devredilir.



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

### **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

##### **2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)**

##### **(c) Finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü (devamı)**

TFRS 9 standardının uygulanmasının Grup’un finansal yükümlülüklerinin sınıflandırılması ve ölçümü üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

##### **(d) Genel korunma muhasebesi**

TFRS 9 hükümlerine göre, korunma işleminden kaynaklanan kazanç ve kayıpların, finansal olmayan korunan kalemlerinin başlangıçtaki defter değeri üzerinde düzeltme yapılarak (temel düzeltme) muhasebeleştirilmesi gereklidir.

TFRS 9 genel koruma muhasebesi uygulanmasının Grup’un finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

##### **TFRS 15 Hasılatın kaydedilmesi**

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

#### 2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

#### TFRS 15 Hasılatın kaydedilmesi (devamı)

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, 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.

Grup, 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 durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

TMS 40 (değişiklikler) Yatırım Amaçlı  
Gayrimenkulun Transferi

TMS 40’a yapılan değişiklikler:

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

#### Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Finansal tabloların onaylanma tarihinde, Grup, henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16

*Kiralamalar*<sup>1</sup>

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

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

### **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

**2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

**Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

Grup yönetimi, aşağıdaki standartların uygulanmasının finansal tablolar üzerinde gelecek dönemlerde aşağıda belirtilenler dışında önemli bir etkisi olacağını düşünmemektedir:

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

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

TFRS 16, kiralama işlemlerinin belirlenmesi, kiraya veren ve kiracı durumundaki taraflar için muhasebeleştirme yöntemlerine dair kapsamlı bir model sunmaktadır. TFRS 16, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacak olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı ve ilgili yorumlarının yerine geçecektir. Grup, TFRS 16 standardını ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinde uygulayacaktır.

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

##### **Kiralamanın tanımlanmasındaki değişikliklerin etkisi**

Grup, TFRS 16'ya geçişteki kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanarak, 1 Ocak 2019 tarihinden önce imzalanan ve TMS 17 ve TFRS Yorum 4 uyarınca kiralama sözleşmesi olarak değerlendirilen sözleşmelerde TFRS 16 kapsamında yeniden değerlendirme yapmamayı planlamaktadır .

Kiralamanın tanımındaki değişiklik, genel olarak kontrol kavramı ile ilişkilidir. TFRS 16, tanımlanmış varlığın kullanımının müşteri kontrolünde olup olmamasını temel olarak sözleşmenin kiralama mı hizmet sözleşmesi mi olduğunu belirler. Kontrolün, müşterinin aşağıdaki şartlara sahip olması durumunda var olduğu kabul edilir:

- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkı ; ve
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı .

Grup, TFRS 16'da belirlenmiş kiralama tanımını ve ilgili açıklamaları 1 Ocak 2019'dan itibaren yapılan ya da değiştirilen tüm kiralama sözleşmelerinde uygulayacaktır.

##### **Kiracı Muhasebesine Etki**

TFRS 16'nın ilk uygulanmasında tüm kiralamalar için (aşağıda belirtilenler haricinde) Grup aşağıdakileri yerine getirecektir:

- a) İlk muhasebeleştirmede, gelecekteki kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülen kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüklerini finansal durum tablolarında muhasebeleştirir

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

### **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)**

##### **2018 yılından itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

##### **Henüz yürürlüğe girmemiş yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)**

##### **TFRS 16 Kiralamalar (devamı)**

- b) Kullanım hakkı varlığına ilişkin amortisman giderini ve kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz giderlerini kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirmek;
- c) Yapılan toplam ödemenin anapara (finansman faaliyetleri içerisinde sunulan) ve faiz kısmını (işletme faaliyetleri içerisinde sunulan) ayrıştırarak nakit akışı tablosuna yansıtılmak

TMS 17 kapsamında doğrusal yöntemle itfa edilerek kira giderinden düşülen kiralama teşvikleri (bedelsiz kiralama süresi gibi), kullanım hakkı varlıklarının ve kira yükümlülüklerinin bir parçası olarak finansal tablolarda muhasebeleştirilecektir.

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

##### ***Finansal kiralamalar***

Finansal kiralama altında muhasebeleştirilen elde tutulan varlıklara ilişkin olarak TFRS 16 ve TMS 17 arasındaki ana fark, kiracı tarafından kiraya verene ödenecek kalıntı değer taahhütlerinin ölçümüne ilişkindir. TFRS 16'ya göre kiraya verenin kira yükümlülüğünü ölçerken kiracı tarafından ödenmesi beklenen kalıntı değer taahhüdünü hesaplamaya dahil etmesini gerektirirken bu durum TMS 17'ye göre ödenmesi beklenen azami tutarın kayıtlara alınması şeklindeydi. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un mevcut finansal kiralama sözleşmelerinin mevcut koşul ve şartları analiz edildiğinde, Grup yönetimi bu değişikliğin, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmiştir.

##### **Kiraya Veren Muhasebesine Etki**

TFRS 16 hükümleri uyarınca kiraya veren, kiralamaları finansal ya da faaliyet kiralaması şeklinde sınıflandırmaya ve bunları birbirinden farklı şekillerde muhasebeleştirmeye devam edecektir. Ancak TFRS 16 standardı, kiraya verenin kiralanan varlıklar üzerindeki kalıntı değerden kaynaklanan riskleri nasıl yönetmesi gerektiği konusu başta olmak üzere gerekli açıklamaları değiştirmiş ve genişletmiştir. TFRS 16 hükümleri uyarınca alt kiralama kapsamında kiraya veren, ana kiralamayı ve alt kiralamayı iki ayrı sözleşme olarak muhasebeleştirecektir. Alt kiralama kapsamında kiraya verenin, alt kiralamada ana kiralamadan kaynaklı varlık kullanım hakkını (TMS 17'de olduğu üzere ana varlığa ilişkin olarak değil) finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırması gerekmektedir.

##### **2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tablolarının Düzeltilmesi**

Grup 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

#### Alınan bağlı ortaklıklar

Grup’un büyüme stratejisine uygun olarak, proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline dayanan projeler geliştirme konularında faaliyet göstermek amacı ile 9 Kasım 2018 tarihi itibarıyla Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (“EPP”) firmasının hisselerinin %51’lik kısmı satın alınmıştır. 24 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ise EPP firmasının kalan %49’luk hisse payı Grup’un hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndan (“TOKİ”) satın alınmıştır.

	<u>Ana Faaliyet Konusu</u>	<u>Alım tarihi</u>	<u>Alınan sermayedeki pay (%)</u>	<u>Transfer edilen bedel</u>
EPP	Gayrimenkul Yatırımları	9 Kasım 2018	100	288.000
				<b>288.000</b>

#### Satın alım tarihi itibarıyla alınan varlıklar ve üstlenilen yükümlülükler

##### Dönen Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri	221.327
Ticari ve diğer alacaklar	52.269
Stoklar	664.721
Diğer kısa vadeli varlıklar	53.593

##### Duran Varlıklar

Ticari ve diğer alacaklar	27.815
Finansal yatırımlar	8.702
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.958
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.489
Diğer duran varlıklar	588

##### Kısa vadeli yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar	7.836
Ertelenmiş gelirler	681.484
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7.421

##### Uzun vadeli yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar	9.030
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	62.157

Kontrol gücü olmayan paylar	(1.466)
<b>Net varlıklarının gerçeğe uygun değeri</b>	<b>288.000</b>

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

##### Satın alım sırasında ortaya çıkan şerefiye

EPP hisselerinin %51'lik kısmının Grup tarafından satın alımı sonucu şerefiye doğmamıştır. İlgili satın alımın mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Transfer edilen bedel	146.880
Artı: Kontrol gücü olmayan paylardaki değişim	141.120
Eksi: Alınan şirketlerin net varlıklarının gerçeğe uygun değeri	(288.000)
<b>Şerefiye</b>	<b>-</b>

Grup'un EPP'nin sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilmiştir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir. Grup'un EPP hisselerinin %49'luk payının satın alınması sonucu transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri ile kontrol gücü olmayan paylar arasındaki farkın sıfır olmasından dolayı ilgili işlemde dolayı özkaynaklar altında muhasebeleşen bir tutar doğmamıştır. İlgili %49'luk hisse satın alımının mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Transfer edilen bedel	141.120
Artı: Kontrol gücü olmayan paylar	141.120
<b>Özkaynakta muhasebeleşen</b>	<b>-</b>

##### Bağlı Ortaklık satın alımında kaynaklanan net nakit girişi

Nakit ödenen tutar	(99.403)
Artı: Alınan şirketin nakit ve nakit benzerleri	221.327
	<b>121.924</b>

Grup EPP hisselerinin %51'lik kısmını 99.403 TL nakit ve 47.477 TL'lik 20 Şubat 2019 vadeli çek olmak üzere toplamda 146.880 TL bedel üzerinden, kalan %49'luk kısmını ise Grup hâkim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") iade edilen Antalya Muratpaşa arsası sonucu doğan alacağa mahsuben 141.120 TL'lik bedel karşılığı satın almıştır. Dolayısıyla 99.403 TL'lik nakit ödeme dışında kalan işlemler TMS 7 standardı gereği Grup'un 1 Ocak 2018- 31 Aralık 2018 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

#### DİPNOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

##### a) İştirakler

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un önemli iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018 tarihinde sona hesap dönemlerinde Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlediği iştiraki Bio'nun ve EPP-Cathay'in kayıtlı değeri toplamı 7.866 TL'dir (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Kasa	26	-
Banka	674.845	897.501
- <i>Vadesiz mevduat</i>	132.738	191.479
- <i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	542.107	706.022
Diğer hazır değerler	-	-
	<b>674.871</b>	<b>897.501</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Vadesiz	132.738	191.479
3 aya kadar	542.107	706.022
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(29.990)	(30.977)
	<b>644.855</b>	<b>866.524</b>

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
	(%)	(%)
	18,47%	10,41%

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Nakit ve nakit benzerleri	674.871	897.501
Eksi: Mevduat Faiz tahakkukları	(1.132)	(2.707)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(169.609)	(237.198)
Eksi: TOKİ'ye ait hesaplar (**)	-	(255.176)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(11.710)	(17.339)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık iptali etkisi	1.806	-
	<b>494.226</b>	<b>385.081</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 169.609 TL'lik (31 Aralık 2017: 237.198 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 18.280 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	42.375	165.741
Özel tertip devlet tahvili (*)	12.067	12.267
Bono	-	8.266
	<b>54.442</b>	<b>186.274</b>

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

(\*\*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 17.591 TL (31 Aralık 2017: 80.748 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 24.784 TL’dir (31 Aralık 2017: 84.993 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup’un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %1’den az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

#### DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli finansman bonusu (*)	587.526	-
Kısa vadeli banka kredileri	111.137	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	976.999	482.364
	<b>1.675.662</b>	<b>482.364</b>

(\*) Şirket, 28 Eylül 2018 tarihinde 8 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27,12 faiz oranlı 115.000 TL, 31 Ekim 2018 tarihinde 26 Ocak 2019 vade sonu tarihli ve %27 faiz oranlı 180.000 TL, 4 Aralık 2018 tarihinde 19 Mart 2019 vade sonu tarihli ve %24 faiz oranlı 100.000 TL ve 11 Aralık 2018 tarihinde 9 Nisan 2019 vade sonu tarihli ve %23,90 faiz oranlı 172.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli krediler	1.685.943	1.932.308
	<b>1.685.943</b>	<b>1.932.308</b>



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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ortalama faiz oranı %17,62'dir. (31 Aralık 2017: % 14,75).

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
2019	-	746.154
2020	999.507	746.154
2021	638.745	440.000
2022	47.691	-
	<b>1.685.943</b>	<b>1.932.308</b>

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
3 aydan kısa	202.373	47.692
3 - 12 ay arası	885.763	434.672
1 - 5 yıl arası	1.685.943	1.932.308
	<b>2.774.079</b>	<b>2.414.672</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla finansal borçların nakit akım mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	<b>Krediler</b>		<b>Finansman bonusu</b>	
	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Açılış Bakiyesi	2.414.672	219.490	-	-
Faiz gideri	331.076	181.082	30.068	-
Ödenen faiz	(309.540)	(149.208)	(7.701)	-
Yeni alınan finansal borçlar	788.034	2.425.000	835.159	-
Geri ödenen finansal borçlar	(450.163)	(261.692)	(270.000)	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>2.774.079</b>	<b>2.414.672</b>	<b>587.526</b>	<b>-</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	851.820	951.881
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	651.294	792.099
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	-
Alacak senetleri	43.668	-
Arsa satışlarından alacaklar	24.754	11.289
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 27)	12.621	8.239
Kiracılarından alacaklar	9.082	1.572
Diğer	2.369	2.429
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(17.571)</b>	<b>(15.252)</b>
	<b>1.622.995</b>	<b>1.752.257</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	<b>1.622.995</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.

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	2.178.500	1.944.998
Kazanılmamış finansman geliri	(282.671)	(258.353)
	<b>1.895.829</b>	<b>1.686.645</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait şüpheli ticari alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>1.837</b>	<b>1.866</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılıklar	-	(29)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>1.837</b>	<b>1.837</b>

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 27)	69.985	744.713
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	361.559	314.001
Ticari borçlar	527.061	195.211
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	19.742	12.723
	<b>978.347</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. Şirket bu hesaplarda biriken avanslardan elde edilen fazin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	758.851	783.205
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	390.768	390.771
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	5.754	-
Resmi dairelerden alacaklar	6.909	6.360
Diğer	1.085	130
	<b>1.163.367</b>	<b>1.180.466</b>

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	19.802	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.012	-
Verilen depozito ve teminatlar	1.015	988
	<b>28.829</b>	<b>988</b>

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.810	403.013
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Borç çekleri (Dipnot:3)	47.477	-
Ödenecek vergi ve fonlar	23.908	10.187
Diğer	70.739	52.815
	<b>633.686</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).

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

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

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

	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Dönem içi ilaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	390.771	-	(3)	390.768
Özel tertip DİBS	12.267	-	(200)	12.067
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	252	(252)	(25)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.013</b>			<b>402.810</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.013)</b>			<b>(402.810)</b>

	<b>1 Ocak 2017</b>	<b>Dönem içi ilaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	390.780	10	(19)	390.771
Özel tertip DİBS	12.517	-	(250)	12.267
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	150	264	(439)	(25)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>403.447</b>			<b>403.013</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(403.447)</b>			<b>(403.013)</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 10 – STOKLAR**

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Arsalar	3.307.234	4.022.623
<i>Arsalar</i>	3.455.715	4.033.188
<i>Değer düşüklüğü</i>	(148.481)	(10.565)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	7.158.373	6.362.982
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.689.638	2.433.661
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.252.239	827.365
<i>Maliyet</i>	1.286.112	838.629
<i>Değer düşüklüğü</i>	(33.873)	(11.264)
	<b>15.407.484</b>	<b>13.646.631</b>

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>21.829</b>	<b>18.808</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	171.606	36.967
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(11.081)	(33.946)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>182.354</b>	<b>21.829</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 10 – STOKLAR (Devamı)**

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

<b>Arsalar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.420.469	1.341.390
İstanbul Başakşehir Arsaları	438.912	352.243
İstanbul Beşiktaş Arsaları	360.002	-
İstanbul Bakırköy Arsaları	350.673	685.406
İstanbul Tuzla Arsaları	205.917	205.917
İstanbul Arnavutköy Arsaları	166.655	333.309
İstanbul Kartal Arsaları	109.183	133.878
Samsun Canik Arsaları	94.265	94.265
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.536	40.136
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	49.588
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	-
Ankara Çankaya Arsaları	17.695	46.042
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	-
İstanbul İstinye Arsaları	7.734	7.734
Sakarya-Sapanca Arsaları	6.302	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.862	6.210
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Kocaeli Gebze Arsaları	729	7.839
İstanbul Kağıthane Arsaları	703	-
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	677	677
Kocaeli Tütünciftliği Arsaları	618	1.528
Tuzla Orhanlı Projesi	540	-
İstanbul Çekmeköy Arsaları	-	247.830
İstanbul Şişli Arsaları	-	455.122
İstanbul Şile Arsaları	-	2.441
Diğer	986	61
	<b>3.307.234</b>	<b>4.022.623</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Nidapark İstinye Projesi	993.433	994.512
Nidapark Küçükyalı Projesi	677.715	678.835
Büyükyalı Projesi	656.805	656.805
Merkez Ankara Projesi	630.115	639.672
Nişantaşı Projesi	498.095	-
Bizim Mahalle 2. Etap Projesi	476.638	486.288
Zeytinburnu Beştelsiz Projesi	408.029	407.730
Florya Şenlik Mahallesi Projesi	370.512	-
Beykoz Riva Projesi	366.646	-
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	271.109	-
Nidapark Kayaşehir Projesi	199.373	179.903
Validebağ Konakları Projesi	153.764	153.775
Köy Projesi	153.352	225.564
Avangart İstanbul Projesi	120.077	120.077
Tual Bahçekent Projesi	118.929	105.104
Koordinat Çayyolu Projesi	97.164	97.138
Temaşehir Konya Projesi	96.074	86.704
Tual Adalar Projesi	90.842	91.079
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
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.605	30.919
Avrupark Hayat Projesi	54.289	48.665
Semt Bahçekent Projesi	50.154	45.413
Ispartakule 6. Etap Projesi	48.682	47.979
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	45.368	45.475
Yalova Armutlu Projesi	58.276	-
Maslak 1453 Projesi	35.422	35.469
Çankaya Oran Projesi	33.079	-
İstanbul Finans Merkezi Projesi	22.444	-
İstmarina Projesi	29.170	194.406
Tuzla İçmeler Projesi	20.016	20.016
Şile Çavuş Projesi	9.813	9.813
Ankara Saraçoğlu Projesi	2.442	-
Evvel İstanbul Projesi	128	72.590
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	126.977
Göl Panorama Projesi	-	13.720
Antalya Muratpaşa Projesi	-	194.435
Avrupark Projesi	-	71.818
Diğer	92	141.769
	<b>7.158.373</b>	<b>6.362.982</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 10 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Gebze Emlak Konutları	618.036	211.815
Başkent Emlak Konutları Projesi	557.844	470.380
İGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	571.009	-
Ispartakule 1. Etap 1. Kısım Projesi	458.732	265.455
Ispartakule 1. Etap 2. Kısım Projesi	408.117	223.584
Kuzey Yakası Projesi	349.753	227.941
Nevşehir Emlak Konutları Projesi	225.771	163.996
Ankara Başkent Projesi	255.532	-
Niğde Emlak Konutları	162.387	64.486
Kocaeli Körfezkent Ticari Üniteleri	40.918	11.262
Başakşehir Ayazma 2. Etap Projesi	39.623	108.261
Ayazma Emlak Konutları Projesi	1.916	431.551
Körfezkent 4. Etap Projesi	-	126.008
Emlak Konut Başakşehir Evleri 2. Etap Projesi	-	128.922
	<b>3.689.638</b>	<b>2.433.661</b>

<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Maslak 1453 Konutları	654.276	168.335
Sarphan Finanspark Projesi	225.534	231.042
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	115.630	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	57.058	1.089
İstmarina Projesi	51.728	-
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	29.228	-
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	30.862
Batışehir Projesi	11.730	41.631
Dumankaya Miks Projesi	19.330	24.866
Unikonut Projesi	9.411	23.435
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	8.553	-
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	8.445	11.616
Metropol İstanbul Projesi	7.889	141.096
Esenler Emlak Konutları	6.895	138.828
Park Maveria Projesi	5.140	-
Sofaloca Projesi	3.116	-
Bulvar İstanbul Projesi	3.208	3.917
Park Yaşam Mavişehir Evleri	1.739	1.739
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 2.Kısım	2.981	4.345
Spradon Vadi Evleri	2.219	599
Bahçekent Flora Evleri	1.082	-
Başakşehir Emlak Konutları 1. Etap 4.Kısım	534	2.418
Emlak Konut Mavişehir Evleri	408	-
Diğer	2.053	1.547
	<b>1.252.239</b>	<b>827.365</b>





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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2017: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
Arsa, konut ve ticari üniteler	132.223	23.744
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179	-
	<b>487.926</b>	<b>107.268</b>

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	<u>31 Aralık 2018</u>			
Arsa, konut ve ticari üniteler	132.223	-	-	132.223
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	-	-	83.524
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.179			272.179

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
	<u>31 Aralık 2017</u>			
Arsa, konut ve ticari üniteler	23.744	-	-	23.744
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	83.524	-	-	83.524

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 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
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	1.919	-	449	-	2.368
İlaveler	-	-	1.995	3	1.998
Amortisman gideri (-)	(1.620)	(283)	(2.979)	-	(4.882)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b>	<b>58.803</b>	<b>550</b>	<b>6.892</b>	<b>97</b>	<b>66.342</b>
Maliyet	63.670	2.160	20.305	97	86.232
Birikmiş amortisman (-)	(4.867)	(1.610)	(13.413)	-	(19.890)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b>	<b>58.803</b>	<b>550</b>	<b>6.892</b>	<b>97</b>	<b>66.342</b>

31 Aralık 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	1.673	-	1.845	65	3.583
Amortisman gideri (-)	(2.496)	(393)	(3.017)	-	(5.906)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>58.504</b>	<b>833</b>	<b>7.427</b>	<b>94</b>	<b>66.858</b>
Maliyet	62.129	2.160	17.861	94	82.244
Birikmiş amortisman (-)	(3.625)	(1.327)	(10.434)	-	(15.386)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>58.504</b>	<b>833</b>	<b>7.427</b>	<b>94</b>	<b>66.858</b>

### DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2018	2.434	477	-	2.911
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	-	-	121	121
İtfa payı gideri (-)	(963)	(85)	-	(1.048)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b>	<b>1.471</b>	<b>392</b>	<b>121</b>	<b>1.984</b>
Maliyet	6.267	2.977	121	9.365
Birikmiş itfa payları (-)	(4.796)	(2.585)	-	(7.381)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b>	<b>1.471</b>	<b>392</b>	<b>121</b>	<b>1.984</b>

31 Aralık 2017	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2017	2.081	524	-	2.605
İlaveler	1.457	285	-	1.742
İtfa payı gideri (-)	(1.104)	(332)	-	(1.436)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>2.434</b>	<b>477</b>	<b>-</b>	<b>2.911</b>
Maliyet	6.230	2.977	-	9.207
Birikmiş itfa payları (-)	(3.796)	(2.500)	-	(6.296)
<b>Net defter değeri 31 Aralık 2017</b>	<b>2.434</b>	<b>477</b>	<b>-</b>	<b>2.911</b>

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	131.534	46.916
	<b>131.534</b>	<b>46.916</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile şirket aleyhine açılmış toplam 292.631 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 131.534 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 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 22)	-	(53.033)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 22)	84.587	36.495
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yükümlülükler	31	
Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı	-	(41)
Dönem içinde ödenen tutar	-	(9.743)
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>131.534</b>	<b>46.916</b>

#### 14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

**14.1.1** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

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

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596.ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 75.840 TL karşılık ayrılmıştır.

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

### **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**

##### **14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)**

**14.1.2** Yüklenici firma tarafından İstanbul İli Bakırköy İlçesi, 51/4 pafta 257 ada 33 ve 38 parsellere ilişkin ASKGP işi sözleşmesinin uygulanmasında Şirket kusurundan kaynaklandığını iddia ettiği zararın tazmini talebiyle açılan tazminat davasıdır. İlgili dava Bakırköy 2.Asliye Ticaret Mahkemesi Şirket aleyhine karar vermiş olup Yargıtay kararı Şirket lehine bozmuştur. Yerel mahkemenin karar neticesi beklenmektedir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 20.521 TL karşılık ayrılmıştır.

**14.1.3** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı dereceatan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 6.681 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Aralık 2018 itibarıyla 6.860 TL karşılık ayrılmıştır.

##### **14.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

31 Aralık 2018 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Aralık 2018 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

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

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

#### 14.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**14.3.1** Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

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

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	792.099	755.373	1.547.472
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>2.737.097</b>	<b>3.775.672</b>	<b>6.512.769</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	6.125	4.113
	<b>6.125</b>	<b>4.113</b>
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	8.685	6.162
	<b>8.685</b>	<b>6.162</b>

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
İskonto Oranı (%)	4,23	3,74
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	0,65	1,65

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 754 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 207 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>6.162</b>	<b>5.508</b>
Hizmet maliyeti	1.486	841
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen yükümlülükler	1.008	-
Faiz maliyeti	877	678
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(848)	(10)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	-	(855)
	<b>8.685</b>	<b>6.162</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	160.128	83.020
Gelir tahakkukları	114.049	40.989
Vergi dairesinden alacaklar	17.703	20.187
Devreden KDV	9.219	2.512
Depozito ve teminatlar	130	-
Diğer	490	-
	<b>301.719</b>	<b>146.708</b>
	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	231.222	12.637
Depozito ve teminatlar	215	-
	<b>231.437</b>	<b>12.637</b>

**DİPNOT 17 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.142.368	2.069.084
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	688.925	850.342
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.074.907	582.153
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	336.000	-
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	597.365	162.406
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	64.732	64.732
	<b>4.904.297</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 tutarlardır.

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

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

	<b>31 Aralık 2018</b>	<b>31 Aralık 2017</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.466.470	986.501
Gelecek aylara ait giderler	1.019	-
	<b>1.467.489</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 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 438.143 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 669.972 TL tutarında stok avansı vermiştir.



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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 18 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 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.

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 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.

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

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	2.298.169	3.216.003
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	1.831.981	2.520.918
<i>Arsa satış gelirleri</i>	466.188	695.085
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.613.690	769.519
Kira gelirleri	16.656	3.066
	<b>3.928.515</b>	<b>3.988.588</b>
Satış iadeleri	(516)	(87.919)
Satış iskontoları	(356)	(103)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>3.927.643</b>	<b>3.900.566</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(928.653)	(1.205.300)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(733.168)	(728.175)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(195.485)	(477.125)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.330.752)	(582.745)
	<b>(2.259.405)</b>	<b>(1.788.045)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>1.668.238</b>	<b>2.112.521</b>

**DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(79.134)	(59.096)
Vergi, resim ve harçlar	(38.667)	(50.201)
Bağış ve Yardımlar	(20.000)	(15.000)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(30.626)	(17.866)
Bilgi işlem giderleri	(8.583)	(12.402)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 11,12,13)	(7.405)	(8.136)
Seyahat giderleri	(6.415)	(4.320)
Aidat ve katılım payı giderleri	(4.138)	(5.018)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.588)	(1.882)
Bakım ve onarım giderleri	(4.337)	(2.368)
Sigorta giderleri	(895)	(1.922)
Haberleşme giderleri	(622)	(566)
Diğer	(22.750)	(15.354)
	<b>(227.160)</b>	<b>(194.131)</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(57.728)	(57.940)
Personel giderleri	(8.448)	(5.678)
Büro malzeme giderleri	(284)	(541)
Mahkeme ve noter giderleri	(203)	(166)
Diğer	(4.874)	(1.352)
	<b>(71.537)</b>	<b>(65.677)</b>

**DİPNOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Satılan konut ve ticari ünite satış giderleri	1.330.752	582.745
Arsa maliyetleri	928.653	1.205.300
Personel giderleri	87.582	64.774
Reklam giderleri	57.728	57.940
Vergi, resim harçlar	38.667	50.201
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	30.626	17.866
Bağış ve yardımlar	20.000	15.000
Bilgi işlem giderleri	8.583	12.402
Amortisman ve itfa payları (Dipnot: 11,12,13)	7.405	8.136
Aidat ve katılım payı giderleri	4.138	5.018
Mahkeme ve noter giderleri	3.791	2.048
Sigorta giderleri	895	1.922
Haberleşme giderleri	622	566
Diğer	38.660	23.935
	<b>2.558.102</b>	<b>2.047.853</b>

**DİPNOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	330.357	223.797
Projelerden gecikme faiz gelirleri	102.719	62.567
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 10)	11.081	33.945
Devir komisyon gelirleri	27.107	16.451
Doğalgaz ve aidat gelirleri	5.589	1.968
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	2.336	-
İhale şartname satış gelirleri	151	589
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 14)	-	53.033
Diğer	33.189	41.891
	<b>512.529</b>	<b>434.241</b>

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 14)	(84.587)	(36.495)
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 10)	(171.606)	(36.967)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	(63)
Diğer	(12.009)	(5.616)
	<b>(268.202)</b>	<b>(79.141)</b>

**DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Bono faiz gelirleri	208	2.547
	<b>208</b>	<b>2.547</b>

**DİPNOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	112.945	69.202
TOKİ faiz gelirleri	91.492	11.267
Kur farkı gelirleri	12	122
Diğer	-	89
	<b>204.449</b>	<b>80.680</b>

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Banka kredileri faiz giderleri	(361.144)	(170.252)
TOKİ faiz giderleri (*)	(67.514)	(225.689)
Alacakların temliki faiz ve komisyon giderleri	(56.419)	-
Borç kapatma faiz iskontosu	(65.138)	(127.735)
Kur farkı giderleri	(261)	(440)
Hazine kredisi faiz giderleri	-	(10.830)
	<b>(550.476)</b>	<b>(534.946)</b>

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

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	3.052	-
	<u>3.052</u>	<u>-</u>

#### Kurumlar Vergisi

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

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

2018 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2017: %20).

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

#### Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2018, 2019 ve 2020 yıllarında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2017: %20).

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

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(160)	-
Kıdem tazminatı karşılıkları	(222)	-
Dava karşılıkları	(6)	-
	<u>61.769</u>	<u>-</u>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
İşletme birleşmesi yoluyla edinilen varlıklar	(61.769)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(61.769)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2018	1 Ocak- 31 Aralık 2017
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	1.268.049	1.756.949
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>1.268.049</u>	<u>1.756.949</u>
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar 2018: %22 (2017: %20)	278.971	386.529
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	278.971	386.529
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>-</u>	<u>-</u>

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

Şirket, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

	2018	2017
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.265.409	1.756.094
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.663.584.506	3.663.584.506
<b>Hisse başına kar (tam TL)</b>	<b>0,0035</b>	<b>0,0048</b>

#### DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 5, 6 ve 9’da detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 31 Aralık 2018 itibarıyla devlet bankalarında 262.597 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 508.974 TL).Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 5’te açıklanmıştır.

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket bağlı ortaklığı olan EPP'nin hisselerinin %49'luk kısmını Şirket hâkim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") iade edilen Antalya Muratpaşa arsası sonucu doğan alacağa mahsuben 141.120 TL'lik bedel karşılığı satın almıştır. Grup ile TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	3.797	1.353
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.577	5.576
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.337	1.310
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.002	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	805	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	103	-
	<b>12.621</b>	<b>8.239</b>
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	5.161	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	448	-
	<b>5.754</b>	<b>-</b>
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	19.802	-
	<b>19.802</b>	<b>-</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	68.661	743.388
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.324	1.325
	<b>69.985</b>	<b>744.713</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

(\*) Şirket, hakim sermayedarı olan TOKİ'den muhtelif tarihlerde arsa ve arazi satın almıştır. Söz konusu alımlara ödemiş olduğu toplam tutardan geriye kalan borcu TL 68.661 TL (31 Aralık 2017: 489.380 TL) ve tahakkuk eden faizi ise 0 TL'dir (31 Aralık 2017: 254.008 TL).

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



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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

<b>İlişkili taraflardan alımlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	408.031	394.974
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	887	310
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği - Sponsorluk Bedeli	-	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	4	-
	<b>408.922</b>	<b>395.284</b>

<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	67.514	225.689
	<b>67.514</b>	<b>225.689</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.

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	11.621	27.309
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.138	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	81	-
8. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G	10	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	8	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	88
	<b>12.858</b>	<b>27.397</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:

<b>Üst yönetime sağlanan faydalar</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2017</b>
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	6.134	5.876
	<b>6.134</b>	<b>5.876</b>

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

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

#### *Likidite riski*

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Şirket, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Şirketi diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Şirket yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>					
Finansal borçlar	1.675.662	2.132.661	1.039.481	1.093.180	-
Ticari borçlar	978.347	978.347	-	978.347	-
Diğer borçlar	633.686	633.686	94.647	539.039	-
	<b>3.287.695</b>	<b>3.744.694</b>	<b>1.134.128</b>	<b>2.610.566</b>	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>					
Finansal borçlar	1.685.943	1.974.332	-	-	1.974.332
Ticari Borçlar	77.349	77.349	-	-	77.349
Diğer borçlar	68.792	68.792	-	-	68.792
	<b>1.832.084</b>	<b>2.120.473</b>	-	-	<b>2.120.473</b>

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler</b> (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	482.364	793.073	127.909	665.164	-
Ticari borçlar	1.266.648	1.299.282	-	1.299.282	-
Diğer borçlar	554.767	554.767	63.002	491.765	-
	<b>2.303.779</b>	<b>2.647.122</b>	<b>190.911</b>	<b>2.456.211</b>	-
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler</b> (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.932.308	2.364.838	-	-	2.364.838
Ticari Borçlar	95.666	95.666	-	-	95.666
Diğer borçlar	37.306	37.306	-	-	37.306
	<b>2.065.280</b>	<b>2.497.810</b>	-	-	<b>2.497.810</b>

##### Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'ndan kullanılan kredi faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
<b>Dönen varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	18,47%	10,41%
Ticari alacaklar	19,50%	9,75%
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	26,00%	14,75%
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	17,62%	14,75%

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Faiz oranı riski (Devamı)*

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	542.107	706.022
Finansal borçlar	2.774.079	2.414.672
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	-	-

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla TL para cinsinden olan faiz 1 baz puan düşük/yüksek olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 0 TL (31 Aralık 2017: 0 TL) artacak veya azalacaktı.

##### *Kredi riski açıklamaları*

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

***Kredi riski açıklamaları (Devamı)***

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	12.621	3.506.203	45.358	1.166.640	674.845	42.375
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.621	3.457.603	25.556	1.166.640	674.845	42.375
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.621	3.457.603	25.556	1.166.640	674.845	42.375
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	12.621	3.457.603	25.556	1.166.640	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	48.600	19.802	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	48.600	19.802	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

***Kredi riski açıklamaları (Devamı)***

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeleli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	8.239	3.360.095	-	1.181.454	897.501	165.741
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	8.239	3.281.425	-	1.181.454	897.501	165.741
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.239	3.281.425	-	1.181.454	897.501	165.741
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	8.239	3.281.425	-	1.181.454	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	78.670	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	78.670	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Kredi riski açıklamaları (Devamı)*

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket’in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket’in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

##### *Döviz kuru riski*

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatlar nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket’in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

##### *Yabancı para pozisyonu*

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket’in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	607	115
2. DÖNEN VARLIKLAR		
3. TOPLAM VARLIKLAR	607	115
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.525	856
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	4.525	856
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	4.525	856
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(3.918)	(741)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(3.918)	(741)

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE  
DÜZEYİ (Devamı)**

***Döviz kuru riski (Devamı)***

	31 Aralık 2017	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları
1a. Parasal Finansal Varlıklar	92	24
2. DÖNEN VARLIKLAR	92	24
3. TOPLAM VARLIKLAR	92	24
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	3.232	857
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.232	857
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	3.232	857
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(3.140)	(833)
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	(3.140)	(833)

***Sermaye yönetimi***

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal Borçlar	3.361.605	2.414.672
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(674.871)	(897.501)
Net Borç/(Varlık)	2.686.734	1.517.171
Toplam Özkaynak	13.083.518	12.465.519
Toplam Sermaye	15.770.252	13.982.690
<b>Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>17%</b>	<b>11%</b>



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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR**

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not	
31 Aralık 2018						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	674.871	-	-	674.871	5	
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	42.375	-	-	42.375	6	
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	12.067	-	12.067	6	
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	836	-	836	6	
Ticari alacaklar	3.506.203	-	-	3.506.203	8	
İlişkili taraflardan alacaklar	12.621	-	-	12.621	27	
Diğer alacaklar	1.166.640	-	-	1.166.640	9	
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	25.556	-	-	25.556	27	
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	3.361.605	3.361.605	7	
Ticari borçlar	-	-	1.816.724	1.816.724	8	
İlişkili taraflara borçlar	-	-	69.985	69.985	27	
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	702.080	702.080	9	
	Krediler ve alacaklar ( nakit ve nakit benzeri dahil)	Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2017						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	897.501	-	-	-	897.501	5
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	-	165.741	-	-	165.741	6
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	-	20.533	-	20.533	6
Ticari alacaklar	3.430.663	-	-	-	3.430.663	8
İlişkili taraflardan alacaklar	8.239	-	-	-	8.239	27
Diğer alacaklar	1.180.466	-	-	-	1.180.466	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	-	-	-	2.414.672	2.414.672	7
Ticari borçlar	-	-	-	617.601	617.601	8
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	744.713	744.713	27
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	-	592.073	592.073	9

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

### **31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**

##### ***Finansal araçların gerçeğe uygun değeri***

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket’ in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### ***Finansal varlıklar:***

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Şirket KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satıma konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Şirket tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Şirket tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine’ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Şirket’in finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

##### ***Finansal yükümlülükler:***

Şirket’in Hazine’den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket’in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

##### *Finansal yükümlülükler: (Devamı)*

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir.

Finansal varlıklar	31 Aralık 2018 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	12.067	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	836

Finansal varlıklar	31 Aralık 2017 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Bono	8.266	-	-
Özel tertip devlet tahvili	12.267	-	-

#### DİPNOT 30 - TAAHHÜTLER

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar (*)	3.086.456	3.606.210
Alınan ipotekler (**)	78.342	57.685
	<b>3.164.798</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.

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

### 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 30 – TAAHHÜTLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	61.802	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>61.802</b>	<b>56.397</b>

#### DİPNOT 31 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket, muhtelif bankalardan 320.000 TL tutarında rotatif kredi kullanmıştır. Kullanılan kredi koşulları şu şekildedir; faiz ödemesi 3 ayda bir ve anapara ödemesi vade sonunda gerçekleşecektir.
- 2- Şirket, 8 Ocak 2019 tarihinde 7 Mayıs 2019 vade sonu tarihli 140.000 TL ve 26 Şubat 2019 tarihinde 25 Haziran 2019 vade sonu tarihli 250.000 TL kira sertifikaları ihraç etmiştir. Ayrıca Şirket 8 Ocak 2019 ve 26 Şubat 2019 tarihlerinde kira sertifikası ödemesi gerçekleştirmiştir.

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

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 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)	437.372	591.401
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	15.166.621	13.802.092
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	288.000	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.767.401	5.835.971
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ,</b>	<b>22.659.394</b>	<b>20.229.464</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.463.446	2.414.672
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13.086.742	12.465.519
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		6.109.206	5.743.469
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ,</b>	<b>22.659.394</b>	<b>20.623.660</b>
		<b>Md.3/(k)</b>		
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 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)	437.372	-
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz / Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	371.894	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)	630.651	330.670
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	288.000	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.661	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.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	69	70	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,27	8	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3	2	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	-	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	27	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.

.....