

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

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

#### A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel 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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer 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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel 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>Şirket 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 dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket’in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 17’de 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. Şirket’in 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 17’de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> |

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

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TFRS'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.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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, bireysel 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:

- Bireysel 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.)
- Şirket'in 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, Şirket'in 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, bireysel 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

- Bireysel 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.

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 bireysel 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 Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, bireysel finansal tablolarının, TTK ile Şirket 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.

| İÇİNDEKİLER   |  | SAYFA       |
|---|--|-------------|
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                          |  | <b>1-2</b>  |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b> |  | <b>3</b>    |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                         |  | <b>4</b>    |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>                               |  | <b>5</b>    |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>             |  | <b>6-63</b> |
| NOT 1   | ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....                     | 6           |
| NOT 2   | BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....         | 7-25        |
| NOT 3   | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                     | 26          |
| NOT 4   | FİNANSAL YATIRIMLAR.....   | 27          |
| NOT 5   | FİNANSAL BORÇLAR.....  | 27-28       |
| NOT 6   | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....                                      | 29          |
| NOT 7   | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....                                       | 30-31       |
| NOT 8   | STOKLAR.....   | 32-35       |
| NOT 9   | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....                                 | 36-37       |
| NOT 10  | MADDİ DURAN VARLIKLAR.....   | 38          |
| NOT 11  | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....                                 | 38          |
| NOT 12  | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                  | 39-41       |
| NOT 13  | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                                 | 42          |
| NOT 14  | DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                 | 43          |
| NOT 15  | ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....                 | 43          |
| NOT 16  | ÖZKAYNAKLAR.....   | 44          |
| NOT 17  | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....                                | 45          |
| NOT 18  | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....                  | 45-46       |
| NOT 19  | NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                                   | 46          |
| NOT 20  | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....                    | 46-47       |
| NOT 21  | YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....                             | 47          |
| NOT 22  | FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....                               | 47          |
| NOT 23  | VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                                | 48          |
| NOT 24  | PAY BAŞINA KAZANÇ.....   | 48          |
| NOT 25  | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                   | 49-50       |
| NOT 26  | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... | 51-57       |
| NOT 27  | FİNANSAL ARAÇLAR .....   | 58-60       |
| NOT 28  | TAAHHÜTLER.....  | 60-61       |
| NOT 29  | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                            | 61          |
| EK DİPNOT   | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                       | 62-63       |

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

|  | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2018 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2017 |
|--|------------------------|---|---|
| <b>VARLIKLAR</b>   |                        |   |   |
| <b>Dönen varlıklar</b>   |                        | <b>19.810.629</b>                                     | <b>18.796.338</b>                                     |
| Nakit ve nakit benzerleri  | 3                      | 552.539   | 897.501   |
| Finansal yatırımlar  | 4                      | 54.442  | 186.274   |
| Ticari alacaklar   | 6                      | 1.573.649   | 1.752.257   |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>                           | 25                     | 10.711  | 8.239   |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>                   |                        | 1.562.938   | 1.744.018   |
| Diğer alacaklar  | 7                      | 1.157.651   | 1.180.466   |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>                    |                        | 1.157.651   | 1.180.466   |
| Stoklar  | 8                      | 14.749.905  | 13.646.631  |
| Peşin ödenmiş giderler   | 15                     | 1.430.563   | 986.501   |
| Diğer dönen varlıklar  | 14                     | 291.880   | 146.708   |
| <b>Duran varlıklar</b>   |                        | <b>2.848.765</b>                                      | <b>1.827.322</b>                                      |
| Ticari alacaklar   | 6                      | 1.895.829   | 1.686.645   |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>                   |                        | 1.895.829   | 1.686.645   |
| Diğer alacaklar  | 7                      | 1.014   | 988   |
| Finansal yatırımlar  |                        | 288.000   | -   |
| <i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i> | 4                      | 288.000   | -   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller  | 9                      | 367.382   | 57.283  |
| Maddi duran varlıklar  | 10                     | 63.494  | 66.858  |
| Maddi olmayan duran varlıklar  | 11                     | 1.824   | 2.911   |
| Diğer duran varlıklar  | 14                     | 231.222   | 12.637  |
| <b>Toplam varlıklar</b>  |                        | <b>22.659.394</b>                                     | <b>20.623.660</b>                                     |

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL 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>7.737.738</b>                          | <b>6.083.525</b>                          |
| Kısa vadeli borçlanmalar  | 5                   | 800.504                                   | -   |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları  | 5                   | 976.999                                   | 482.364                                   |
| Ticari borçlar  | 6                   | 965.530                                   | 1.266.648                                 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>  | 25                  | 69.985                                    | 744.713                                   |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>  |                     | 895.545                                   | 521.935                                   |
| Diğer borçlar   | 7                   | 631.778                                   | 554.767                                   |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>   |                     | 631.778                                   | 554.767                                   |
| Ertelenmiş gelirler   | 15                  | 4.225.299                                 | 3.728.717                                 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>   | 25                  | 64.732                                    | 64.732                                    |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>                                   |                     | 4.160.567                                 | 3.663.985                                 |
| Kısa vadeli karşılıklar   |                     | 137.628                                   | 51.029                                    |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>                     | 13                  | 6.125                                     | 4.113                                     |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>  | 12                  | 131.503                                   | 46.916                                    |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>  |                     | <b>1.834.914</b>                          | <b>2.074.616</b>                          |
| Uzun vadeli borçlanmalar  | 5                   | 1.685.943                                 | 1.932.308                                 |
| Ticari borçlar  |                     | 69.327                                    | 95.666                                    |
| Diğer borçlar   |                     | 68.792                                    | 37.306                                    |
| Ertelenmiş gelirler   |                     | 3.175                                     | 3.174                                     |
| Uzun vadeli karşılıklar   |                     | 7.677                                     | 6.162                                     |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                     | 13                  | 7.677                                     | 6.162                                     |
| <b>Özkaynaklar</b>  |                     | <b>13.086.742</b>                         | <b>12.465.519</b>                         |
| Ödenmiş sermaye   | 16                  | 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  |                     | 1.269.807                                 | 1.756.094                                 |
| <b>Toplam kaynaklar</b>   |                     | <b>22.659.394</b>                         | <b>20.623.660</b>                         |

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



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

|   | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|---|------------------------|--|--|
| <b>Kar veya zarar kısmı</b>                             |                        |  |  |
| Hasılat   | 17                     | 3.917.974  | 3.900.566  |
| Satışların maliyeti (-)                                 | 17                     | (2.248.040)  | (1.788.045)  |
| <b>Brüt kar</b>   |                        | <b>1.669.934</b>   | <b>2.112.521</b>   |
| Genel yönetim giderleri (-)                             | 18                     | (227.104)  | (194.131)  |
| Pazarlama giderleri (-)                                 | 18                     | (71.537)   | (65.677)   |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                      | 20                     | 512.835  | 434.241  |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                  | 20                     | (268.539)  | (79.141)   |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                               |                        | <b>1.615.589</b>   | <b>2.207.813</b>   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                       | 21                     | 208  | 2.547  |
| <b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b> |                        | <b>1.615.797</b>   | <b>2.210.360</b>   |
| Finansman gelirleri                                     | 22                     | 204.449  | 80.680   |
| Finansman giderleri (-)                                 | 22                     | (550.439)  | (534.946)  |
| <b>Dönem karı</b>                                       |                        | <b>1.269.807</b>   | <b>1.756.094</b>   |
| <b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>                       |                        |  |  |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar        |                        |  |  |
| <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden</i>               |                        |  |  |
| <i>Ölüm Kazançları (Kayıpları)</i>                      |                        |  |  |
|   |                        | -  | 855  |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                            |                        | <b>1.269.807</b>   | <b>1.756.949</b>   |
| <b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>                       | 24                     | <b>0,0035</b>  | <b>0,0048</b>  |

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

|  | Ödenmiş sermaye  | Geri alınmış paylar | Pay ihraç primleri/ iskontolar | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler |                  | 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> |
| Transferler  | -                | -                   | -                              | 88.052                              | -   | 1.673.224        | (1.761.276)      | -                 |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle             |                  |                     |                                |                                     |   |                  |                  |                   |
| Meydana Gelen Artış/(Azalış)                       | -                | (21.623)            | -                              | -                                   | -   | -                | -                | (21.623)          |
| Toplam kapsamlı gelir                              | -                | -                   | -                              | -                                   | 855   | -                | 1.756.094        | 1.756.949         |
| <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>1 Ocak 2018 (Daha önce raporlanan)</b>          | <b>3.800.000</b> | <b>(284.480)</b>    | <b>2.378.513</b>               | <b>511.347</b>                      | <b>(42)</b>   | <b>4.304.087</b> | <b>1.756.094</b> | <b>12.465.519</b> |
| Muhasebe politika değişikliğinin etkisi (Dipnot 2) | -                | -                   | -                              | -                                   | -   | (4.142)          | -                | (4.142)           |
| <b>1 Ocak 2018 (Yeniden düzenlenmiş)</b>           | <b>3.800.000</b> | <b>(284.480)</b>    | <b>2.378.513</b>               | <b>511.347</b>                      | <b>(42)</b>   | <b>4.299.945</b> | <b>1.756.094</b> | <b>12.461.377</b> |
| Transferler  | -                | -                   | (11.618)                       | 151.506                             | -   | 1.616.206        | (1.756.094)      | -                 |
| Temettü (Dipnot:16) (*)                            | -                | -                   | -                              | -                                   | -   | (644.442)        | -                | (644.442)         |
| Toplam kapsamlı gelir                              | -                | -                   | -                              | -                                   | -   | -                | 1.269.807        | 1.269.807         |
| <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>1.269.807</b> | <b>13.086.742</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 bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL 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  |                     | 1.269.807               | 1.756.094               |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>   |                     |                         |                         |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler  | 19                  | 7.329                   | 8.136                   |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler   |                     | 160.525                 | 3.021                   |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler  | 8                   | 160.525                 | 3.021                   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler  |                     | 86.626                  | (17.096)                |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                  | 13                  | 4.375                   | (558)                   |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler  | 12                  | 84.587                  | (16.538)                |
| Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                   | 21                  | (2.336)                 | -                       |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler  |                     | (87.506)                | 165.126                 |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler   | 20,22               | (637.721)               | (369.380)               |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler   | 22                  | 550.215                 | 534.506                 |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>  |                     | <b>1.436.781</b>        | <b>1.915.281</b>        |
| Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler  |                     | (247.462)               | (1.218.612)             |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)  | 25                  | (2.472)                 | 12.848                  |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)  |                     | (244.990)               | (1.231.460)             |
| Stoklardaki artışla ilgili düzeltmeler  |                     | (485.938)               | (800.951)               |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                     | (625.529)               | (3.181.336)             |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)  |                     | (650.750)               | (3.169.206)             |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)  |                     | 25.221                  | (12.130)                |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                    |                     | (871.275)               | (600.557)               |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                     | 339.591                 | 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                                      | 13                  | (848)                   | (10)                    |
| Vergi ödemeleri   |                     | (199.466)               | (202.803)               |
| <b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>   |                     | <b>(200.348)</b>        | <b>(2.361.232)</b>      |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları                            | 4                   | (99.403)                | -                       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                      | 10                  | (1.403)                 | (23.595)                |
| Alınan faiz   | 21                  | 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)   |                     | 123.363                 | (84.539)                |
| <b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>   |                     | <b>31.231</b>           | <b>14.675</b>           |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı almasıyla ilgili nakit çıkışları                               |                     | -                       | (21.623)                |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri  |                     | 1.725.034               | 2.425.000               |
| Kredilerden Elde Edilen Nakit   | 5                   | 788.034                 | 2.425.000               |
| İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri   | 5                   | 937.000                 | -                       |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları  |                     | (720.163)               | (261.692)               |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları  | 5                   | (450.163)               | (261.692)               |
| İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları   | 5                   | (270.000)               | -                       |
| Ödenen faizler  | 5                   | (317.241)               | (464.130)               |
| Ödenen temettüleri  | 16                  | (644.442)               | -                       |
| Alınan faiz   | 22                  | 112.945                 | 69.202                  |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)   |                     | (203)                   | (434)                   |
| <b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>   |                     | <b>155.930</b>          | <b>1.746.323</b>        |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>  |                     | <b>(13.187)</b>         | <b>(600.234)</b>        |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri  | 3                   | 385.081                 | 985.315                 |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>   | <b>3</b>            | <b>371.894</b>          | <b>385.081</b>          |

Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine ve kontrol gücü olmayan payların alımına yönelik nakit olmayan işlemlerin detayı Dipnot 4'te açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, yapımı tamamlanan İstmarina projesi içerisinde bulunan bir adet Alışveriş Merkezinin işletmeye hazır şekilde kiraya verilmesi hususunda ve AVM’nin finansal işlemlerinin yönetilmesi için Şirket’in payı %40 olacak şekilde “İstmarina AVM Adi Ortaklık”ğını kurmuştur.

Şirketin büyüme stratejisine uygun olarak Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin paylarının tamamı 2018 yılı içerisinde TOKİ ve üçüncü taraf müttehitlerden ve 62/163 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket tarafından satın alınmıştır.

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

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

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

#### **DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

##### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Netleştirme/Mahsup**

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

##### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

#### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin bireysel 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.

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Bireysel 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 Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in 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

Bireysel finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı iştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") Şirket'in 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. Şirketin hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Başbakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 25'da açıklanmıştır.

#### Dövizli işlemler

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

##### Finansal yatırımlar

##### Sınıflandırma

Şirket, 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. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in 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.

##### 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. Şirket'in 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. Şirket, 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.

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

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

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

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

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

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

###### **Finansal Tablo Dışı Bırakma**

Şirket, 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. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### **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.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

###### **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. Bireysel 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 yaklaşım" 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 karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.



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

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

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

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

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

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

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler. 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; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 5).

###### **Bireysel finansal tabloların hazırlanması**

Bireysel finansal tablolarını hazırlayan Şirket, bu tablolarda bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve iştiraklerindeki yatırımlarını TMS 27 uyarınca maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirmektedir

###### **Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, 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. Bireysel finansal tablolarda, Şirket 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.**

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

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

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

##### **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. Şirket'in 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 13).

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

Karşılıklar; Şirket'in 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**

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

###### *1. Projelendirilmemiş arsalar*

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir ve Şirket'in üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Şirket'in üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadıyla kullanılması sebebiyle stoklar hesabında takip edilmektedir.

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

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı 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 gerçekleştirilmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır

###### *3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar*

Şirket 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.

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

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

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

##### 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 gelirine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

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

Şirket 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 giderler kaleminde muhasebeleştirilir. İlgili arsanın 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 10).

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.**

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

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

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

##### **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 11).

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. Şirket, 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 9).

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

Şirket, 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. Şirket 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.

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

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan bireysel 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 muhasebelemektedir.

- (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 bireysel 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 bireysel 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 15) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 17).

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

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

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

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

##### **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 şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 20-22).

###### **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) Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Şirket'e 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.**

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

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

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

##### **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**

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Şirket bireysel 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, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in 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 yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 29).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Bireysel 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. 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 değerleme raporları esas alınmıştır.

##### *Dava karşılıkları*

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile şirket aleyhine açılmış toplam 282.031 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 131.503 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 12). 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

Şirket, 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 Şirket 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 Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

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



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

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

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

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

##### **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 (Şirket'in sahip olduğu finansal varlıklarını ve finansal yükümlülüklerini TFRS 9'da yer alan hükümlere uygun olarak değerlendirdiği tarih) 1 Ocak 2018'dir. Buna uygun olarak Şirket, 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, Şirket, bir finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinde aşağıdaki gibi geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilir:

- Şirket, 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
- Şirket, 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 dönülemeyecek bir şekilde gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlayabilir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 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 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                 |

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

- *Şirket'in 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.**

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

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

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

##### **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 Şirket, 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 Şirket 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, Şirket'in 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) Şirket, 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

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

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

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

---

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

##### **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)**

karlara devredilir.

TFRS 9 standardının uygulanmasının Şirket’in 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 Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

##### **TFRS 15 Hasılatın 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 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

Şirket, 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. Şirket, 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.

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

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

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

##### 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)

Şirket, 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.

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

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

Şirket, 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 değişikliklerle 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, Şirket, 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.**

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

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

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

##### **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)**

Şirket 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. Şirket, 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**

Şirket, 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 .

Şirket, 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) Şirket 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.

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

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

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

##### 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 yansıtma

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 Şirket'in mevcut finansal kiralama sözleşmelerinin mevcut koşul ve şartları analiz edildiğinde, Şirket yönetimi bu değişikliğin, Şirket'in 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 kiralanın 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 Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|  | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Kasa                                     | 8              | -              |
| Banka                                    | 552.531        | 897.501        |
| - Vadesiz mevduat                        | 131.740        | 191.479        |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 420.791        | 706.022        |
|  | <b>552.539</b> | <b>897.501</b> |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Vadesiz                                     | 131.740        | 191.479        |
| 3 aya kadar                                 | 420.791        | 706.022        |
| Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar | (29.990)       | (30.977)       |
|   | <b>522.541</b> | <b>866.524</b> |

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

| 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------|----------------|
| (%)            | (%)            |
| 18,47%         | 10,41%         |

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

|  | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                    | 552.539        | 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>371.894</b> | <b>385.081</b> |

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 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.

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

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

#### DİPNOT 4 - 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> |

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 8). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

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

#### Bağlı Ortaklık

Şirket EPP hisselerinin %51'lik kısmını 99.403 TL nakit ve 47.477 TL'lik 20 Şubat 2019 vadeli çek olmak üzere 146.880 TL bedel üzerinden, kalan %49'luk kısmını ise Şirket hâkim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") iade ettiği Antalya Muratpaşa arsası sonucu doğan alacağa mahsuben 141.120 TL'lik bedel üzerinden toplamda 288.000 TL bedelle satın almıştır. Söz konusu işlemler sonucunda 99.403 TL'lik nakit ödeme dışında kalan işlemler nakit işlemler olmayıp TMS 7 standardı gereği Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 dönemi bireysel nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Aralık 2018     |                | 31 Aralık 2017     |          |
|--|--------------------|----------------|--------------------|----------|
|  | Sahiplik Oranı (%) | TL             | Sahiplik Oranı (%) | TL       |
| Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 100                | 288.000        | -                  | -        |
| <b>Toplam</b>  | <b>100</b>         | <b>288.000</b> | <b>-</b>           | <b>-</b> |

#### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarını bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2018     |          | 31 Aralık 2017     |          |
|-----------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                             | Sahiplik Oranı (%) | TL       | Sahiplik Oranı (%) | TL       |
| İstmarina AVM Adi Ortaklığı | 40                 | -        | -                  | -        |
| <b>Toplam</b>               | <b>100</b>         | <b>-</b> | <b>-</b>           | <b>-</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

|  | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017 |
|--|------------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>      |                  |                |
| Kısa vadeli finansman bonusu (*)         | 689.367          | -              |
| Kısa vadeli banka kredileri              | 111.137          | -              |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | 976.999          | 482.364        |
|  | <b>1.777.503</b> | <b>482.364</b> |

(\*) Şirket, 28 Eylül 2018 tarihinde 08 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 200.000 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. Bu kira sertifikalarının 100.000 TL'lik kısmı Şirket bağlı ortaklarından Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından alınmıştır (Dipnot:25).

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

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:

|      | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|------|------------------|------------------|
| 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 vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                 | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-----------------|------------------|------------------|
| 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> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

|                              | Krediler                   |                            | Finansman bonusu           |                            |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                              | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
| 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                  | 937.000                    | -                          |
| 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>689.367</b>             | <b>-</b>                   |

#### DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

|  | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>                              |                  |                  |
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar          | 851.820          | 951.881          |
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar                    | 649.874          | 792.099          |
| Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*) | 44.958           | -                |
| Arsa satışlarından alacaklar                                     | 24.754           | 11.289           |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)                       | 10.711           | 8.239            |
| Kiracılardan alacaklar   | 6.734            | 1.572            |
| Diğer  | 2.369            | 2.429            |
| <b>Kazanılmamış finansman geliri</b>                             | <b>(17.571)</b>  | <b>(15.252)</b>  |
|  | <b>1.573.649</b> | <b>1.752.257</b> |
| <b>Şüpheli ticari alacaklar</b>                                  | <b>1.837</b>     | <b>1.837</b>     |
| <b>Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı</b>                  | <b>(1.837)</b>   | <b>(1.837)</b>   |
|  | <b>1.573.649</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.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

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

|  | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017   |
|--|----------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>                    |                |                  |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)               | 69.985         | 744.713          |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar     | 361.559        | 314.001          |
| Ticari borçlar                                       | 514.244        | 195.211          |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*) | 19.742         | 12.723           |
|  | <b>965.530</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 fazın yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

#### DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

|  | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>           |                  |                  |
| Müteahhit firmalara verilen avanslar         | 759.276          | 783.205          |
| T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları | 390.768          | 390.771          |
| Resmi dairelerden alacaklar                  | 6.909            | 6.360            |
| Diğer  | 698              | 130              |
|  | <b>1.157.651</b> | <b>1.180.466</b> |

|                                    | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b> |                |                |
| Verilen depozito ve teminatlar     | 1.014          | 988            |
|                                    | <b>1.014</b>   | <b>988</b>     |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

|                                  | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b> |                |                |
| KEY hak sahiplerine borçlar      | 402.810        | 403.013        |
| Yüklenicilere borçlar (*)        | 88.752         | 88.752         |
| Borç çekleri (Dipnot:4)          | 47.477         | -              |
| Ödenecek vergi ve fonlar         | 22.801         | 10.187         |
| Diğer                            | 69.938         | 52.815         |
|                                  | <b>631.778</b> | <b>554.767</b> |

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2017: 88.752 TL).

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

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

|   | 1 Ocak<br>2018   | Dönem içi<br>ilaveler | Çıkışlar | 31 Aralık<br>2018 |
|---|------------------|-----------------------|----------|-------------------|
| <b>Hazine desteği</b>                                 |                  |                       |          |                   |
| Hazine'den alacaklar                                  | 390.771          | -                     | (3)      | 390.768           |
| Özel tertip DİBS                                      | 12.267           | -                     | (200)    | 12.067            |
| Devlet tahvili itfa edilen<br>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>  |

|   | 1 Ocak<br>2017   | Dönem içi<br>ilaveler | Çıkışlar | 31 Aralık<br>2017 |
|---|------------------|-----------------------|----------|-------------------|
| <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<br>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.

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

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

#### DİPNOT 8 – STOKLAR

|   | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|---|-------------------|-------------------|
| Arsalar                                   | 3.278.940         | 4.022.623         |
| <i>Arsalar</i>                            | <i>3.427.421</i>  | <i>4.033.188</i>  |
| <i>Değer düşüklüğü</i>                    | <i>(148.481)</i>  | <i>(10.565)</i>   |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar        | 7.100.097         | 6.362.982         |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 3.118.629         | 2.433.661         |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler      | 1.252.239         | 827.365           |
| <i>Maliyet</i>                            | <i>1.286.112</i>  | <i>838.629</i>    |
| <i>Değer düşüklüğü</i>                    | <i>(33.873)</i>   | <i>(11.264)</i>   |
|   | <b>14.749.905</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:

|  | 2018           | 2017          |
|--|----------------|---------------|
| <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.

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

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

#### DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

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

| Arsalar                        | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 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     | 40.132           | 40.136           |
| İstanbul Esenyurt Arsaları     | 39.178           | 49.588           |
| Ankara Çankaya Arsaları        | 17.695           | 46.042           |
| İzmir Konak Umurbey Arsaları   | 12.258           | -                |
| İstanbul İstinye Arsaları      | 7.734            | 7.734            |
| 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 Zekeriyaköy Arsaları  | 677              | 677              |
| Kocaeli Tütünçiftliği Arsaları | 618              | 1.528            |
| İstanbul Çekmeköy Arsaları     | -                | 247.830          |
| İstanbul Şişli Arsaları        | -                | 455.122          |
| İstanbul Şile Arsaları         | -                | 2.441            |
| Diğer                          | 974              | 61               |
|                                | <b>3.278.940</b> | <b>4.022.623</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar  | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 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          |
| Tual Bahçekent Projesi              | 118.929          | 105.104          |
| Avangart İstanbul Projesi           | 120.077          | 120.077          |
| Koordinat Çayyolu Projesi           | 97.164           | 97.138           |
| Tual Adalar Projesi                 | 90.842           | 91.079           |
| Temaşehir Konya Projesi             | 96.074           | 86.704           |
| 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           |
| 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>7.100.097</b> | <b>6.362.982</b> |



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|--|------------------|------------------|
| Gebze Emlak Konutları                          | 618.036          | 211.815          |
| Başkent Emlak Konutları Projesi                | 557.844          | 470.380          |
| 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>3.118.629</b> | <b>2.433.661</b> |

| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler       | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017 |
|--|------------------|----------------|
| 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         |
| Dumankaya Miks Projesi                     | 19.330           | 24.866         |
| Batışehir Projesi                          | 11.730           | 41.631         |
| 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.

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

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

#### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|   | Arsa, konut ve ticari üniteler | Ataşehir genel müdürlük binası<br>A blok | Toplam   |
|---|--------------------------------|--|----------|
| <b>Maliyet Değeri</b>                       |                                |  |          |
| 1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi      | 17.608                         | 40.922                                   | 58.530   |
| Alımlar (*)                                 | 272.179                        | -  | 272.179  |
| Projelendirilmemiş arsalarından transfer    | 33.021                         | -  | 33.021   |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transfer | 19.938                         | -  | 19.938   |
| Projelendirilmemiş arsalarla transfer       | (13.564)                       | -  | (13.564) |
| 31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 329.182                        | 40.922                                   | 370.104  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>               |                                |  |          |
| 1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi      | -                              | 1.247                                    | 1.247    |
| Dönem gideri                                | -                              | 1.475                                    | 1.475    |
| 31 Aralık 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi  | -                              | 2.722                                    | 2.722    |
| 31 Aralık 2018 itibarıyla net defter değeri | 329.182                        | 38.200                                   | 367.382  |
|   |                                |  |          |
|   | Arsa, konut ve ticari üniteler | Ataşehir genel müdürlük binası<br>A blok | Toplam   |
| <b>Maliyet Değeri</b>                       |                                |  |          |
| 1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi      | 16.000                         | 22.652                                   | 38.652   |
| Alımlar                                     | -                              | 18.270                                   | 18.270   |
| Projelendirilmemiş arsalarından transfer    | 17.608                         | -  | 17.608   |
| Projelendirilmemiş arsalarla transfer       | (16.000)                       | -  | (16.000) |
| 31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi  | 17.608                         | 40.922                                   | 58.530   |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>               |                                |  |          |
| 1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi      | -                              | 453                                      | 453      |
| Dönem gideri                                | -                              | 794                                      | 794      |
| 31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi  | -                              | 1.247                                    | 1.247    |
| 31 Aralık 2017 itibarıyla net defter değeri | 17.608                         | 39.675                                   | 57.283   |

(\*)Şirket, "İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2018 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 dönemi bireysel nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Arsa, konut ve ticari üniteler         | 69.800         | 23.744         |
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok  | 83.524         | 83.524         |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 272.179        | -              |
|  | <b>425.503</b> | <b>107.268</b> |

31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|  |                   | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |           |
|--|-------------------|---|-----------|-----------|
|  |                   | 1. Seviye   | 2. Seviye | 3. Seviye |
|  |                   | TL  | TL        | TL        |
|  | 31 Aralık<br>2018 |   |           |           |
| Arsa, konut ve ticari üniteler         | 69.800            | -   | -         | 69.800    |
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok  | 83.524            | -   | -         | 83.524    |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 272.179           |   |           | 272.179   |

|                                       |                   | Raporlama tarihi itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           |           |
|---------------------------------------|-------------------|---|-----------|-----------|
|                                       |                   | 1. Seviye   | 2. Seviye | 3. Seviye |
|                                       |                   | TL  | TL        | TL        |
|                                       | 31 Aralık<br>2017 |   |           |           |
| 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.

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

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

#### DİPNOT 10 – 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        |
| İlaveler                                | -             | -                | 1.400                         | 3                          | 1.403         |
| Amortisman gideri (-)                   | (1.620)       | (283)            | (2.864)                       | -                          | (4.767)       |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b> | <b>56.884</b> | <b>550</b>       | <b>5.963</b>                  | <b>97</b>                  | <b>63.494</b> |
| Maliyet                                 | 61.751        | 2.160            | 19.261                        | 97                         | 83.269        |
| Birikmiş amortisman (-)                 | (4.867)       | (1.610)          | (13.298)                      | -                          | (19.775)      |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b> | <b>56.884</b> | <b>550</b>       | <b>5.963</b>                  | <b>97</b>                  | <b>63.494</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 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| 31 Aralık 2018                          | Lisanslar    | Bilgisayar yazılımları | Toplam       |
|---|--------------|------------------------|--------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2018          | 2.434        | 477                    | 2.911        |
| İtfa payı gideri (-)                    | (1.002)      | (85)                   | (1.087)      |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b> | <b>1.432</b> | <b>392</b>             | <b>1.824</b> |
| Maliyet                                 | 6.228        | 2.977                  | 9.205        |
| Birikmiş itfa payları (-)               | (4.796)      | (2.585)                | (7.381)      |
| <b>Net defter değeri 31 Aralık 2018</b> | <b>1.432</b> | <b>392</b>             | <b>1.824</b> |

| 31 Aralık 2017                          | Lisanslar    | Bilgisayar yazılımları | 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>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>2.911</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

|                          | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Borç karşılıkları</b> |                |                |
| Dava karşılıkları        | 131.503        | 46.916         |
|                          | <b>131.503</b> | <b>46.916</b>  |

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile şirket aleyhine açılmış toplam 282.031 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşü alınarak, 131.503 TL tutarında karşılık ayrılmıştır. 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 20) | -              | (53.033)      |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20) | 84.587         | 36.495        |
| Dönem içinde kullanılan karşılık tutarı               | -              | (41)          |
| Dönem içinde ödenen tutar                             | -              | (9.743)       |
| <b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>                          | <b>131.503</b> | <b>46.916</b> |

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun "yok hükmünde" sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **12.2 Emlak Konuta 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.

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### 12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

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

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

##### 12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Şirket'in 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          | 649.874          | 1.078.613                        | 1.728.487        |
| 2 yıl          | 397.839          | 873.235                          | 1.271.074        |
| 3 yıl          | 354.604          | 494.918                          | 849.522          |
| 4 yıl          | 318.761          | 381.373                          | 700.134          |
| 5 yıl ve üzeri | 1.107.296        | 1.576.903                        | 2.684.199        |
|                | <b>2.828.374</b> | <b>4.405.042</b>                 | <b>7.233.416</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.

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

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

#### DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

|                                   | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <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         | 7.677          | 6.162          |
|                                   | <b>7.677</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:

|  | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------|----------------|
| 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:

|                                     | 2018         | 2017         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>           | <b>6.162</b> | <b>5.508</b> |
| Hizmet maliyeti                     | 1.486        | 841          |
| Faiz maliyeti                       | 877          | 678          |
| Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı | (848)        | (10)         |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp            | -            | (855)        |
| <b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>        | <b>7.677</b> | <b>6.162</b> |



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

|   | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------|----------------|
| <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                                  | -              | 2.512          |
|   | <b>291.880</b> | <b>146.708</b> |

|                              | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Diğer duran varlıklar</b> |                |                |
| Devreden KDV                 | 231.222        | 12.637         |
|                              | <b>231.222</b> | <b>12.637</b>  |

#### DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

|  | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>                     |                  |                  |
| ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)                   | 2.134.978        | 2.069.084        |
| ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)               | 688.925          | 850.342          |
| Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar | 403.299          | 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>4.225.299</b> | <b>3.728.717</b> |

(\*) Şirket'in ASKGP projelerinden yapılan konut satışlarına istinaden sonraki dönemlerde arsa satışlarına karşılık kaydedeceği bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği nakit tutarlarıdır.

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

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

|                               | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> |                  |                |
| Verilen stok avansları (*)    | 1.430.510        | 986.501        |
| Gelecek aylara ait giderler   | 53               | -              |
|                               | <b>1.430.563</b> | <b>986.501</b> |

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 438.143 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yeninahalle 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.

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

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

#### DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2017: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2017: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 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.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>   |                            |                            |
| Arsa satışları   | 2.298.169                  | 3.216.003                  |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen<br/>arsaların satışları</i>   | <i>1.831.981</i>           | <i>2.520.918</i>           |
| <i>Arsa satış gelirleri</i>  | <i>466.188</i>             | <i>695.085</i>             |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri                              | 1.613.690                  | 769.519                    |
| Diğer gelirler   | 6.693                      | 3.066                      |
|  | <b>3.918.552</b>           | <b>3.988.588</b>           |
| Satış iadeleri   | (222)                      | (87.919)                   |
| Satış iskontoları  | (356)                      | (103)                      |
| <b>Net satış gelirleri</b>   | <b>3.917.974</b>           | <b>3.900.566</b>           |
| <b>Satışların maliyeti</b>   |                            |                            |
| Arsa maliyetleri   | (928.653)                  | (1.205.300)                |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen<br/>arsaların maliyetleri</i> | <i>(733.168)</i>           | <i>(728.175)</i>           |
| <i>Satılan arsa maliyetleri</i>                                    | <i>(195.485)</i>           | <i>(477.125)</i>           |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri                          | (1.319.387)                | (582.745)                  |
|  | <b>(2.248.040)</b>         | <b>(1.788.045)</b>         |
| <b>Brüt Kar</b>  | <b>1.669.934</b>           | <b>2.112.521</b>           |

#### DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <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: 9,10,11) | (7.329)                    | (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  | (22.770)                   | (15.354)                   |
|  | <b>(227.104)</b>           | <b>(194.131)</b>           |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

|                                  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <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 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Satılan konut ve ticari ünite satış giderleri | 1.319.387                  | 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: 9,10,11)  | 7.329                      | 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   | 38.680                     | 23.935                     |
|   | <b>2.546.681</b>           | <b>2.047.853</b>           |

#### DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <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: 8)        | 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: 12)           | -                          | 53.033                     |
| Diğer   | 33.495                     | 41.891                     |
|   | <b>512.835</b>             | <b>434.241</b>             |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER (Devamı)

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>                   |                            |                            |
| Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)        | (84.587)                   | (36.495)                   |
| Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 8) | (171.606)                  | (36.967)                   |
| Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net                   | -                          | (63)                       |
| Diğer   | (12.346)                   | (5.616)                    |
|   | <b>(268.539)</b>           | <b>(79.141)</b>            |

#### DİPNOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

#### DİPNOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <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>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                            | (224)                      | (440)                      |
| Hazine kredisi faiz giderleri                  | -                          | (10.830)                   |
|  | <b>(550.439)</b>           | <b>(534.946)</b>           |

(\*) Bu tutar, Şirketin 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.

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

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

#### DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muafır. 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.

#### DİPNOT 24 - 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)         | 1.269.807     | 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> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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 3, 4 ve 7'de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2018 itibarıyla devlet bankalarında 219.689 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 3'te açıklanmıştır.

Şirket 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          |
|   | <b>10.711</b>  | <b>8.239</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> |

(\*) 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).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| İlişkili taraflardan alınan avanslar  | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------|----------------|
| 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>  |

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

Şirket EPP'nin hisselerinin %49'luk kısmını Şirket hâkim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ("TOKİ") iade edilen Antalya Muratpaşa arsası sonucu doğan alacağı mahsuben 141.120 TL'lik bedel karşılığı satın almıştır.

| İlişkili taraflardan alımlar  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")                        | 407.032                    | 1.274.500                  |
| Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G. | -                          | 2.497                      |
| Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.    | 887                        | 985                        |
| Emlak Konut Spor Kulübü Derneği - Sponsorluk Bedeli                 | -                          | 600                        |
|   | <b>407.919</b>             | <b>1.278.582</b>           |

Şirket, ihraç ettiği kira sertifikalarının 100.000 TL'lik kısmı Şirket bağlı ortaklarından Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından alınmıştır.

| İlişkili taraflardan finansman giderleri               | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")           | 67.514                     | 225.689                    |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 1.841                      | -                          |
|  | <b>69.355</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.

| İlişkili taraflara yapılan satışlar                                 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2017 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")                        | 7.929                      | 27.309                     |
| Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G. | -                          | 88                         |
|   | <b>7.929</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.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'te kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

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

#### DİPNOT 26 - 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<br>değeri | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 aydan<br>kısa  | 3-12 ay<br>arası | 1 yıl -<br>5 yıl arası |
|--|-------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                  |                  |                        |
| Finansal borçlar   | 1.777.503         | 2.234.502                           | 1.141.322        | 1.093.180        | -                      |
| Ticari borçlar   | 965.530           | 965.530                             | -                | 965.530          | -                      |
| Diğer borçlar  | 631.778           | 584.301                             | 92.739           | 491.562          | -                      |
|  | <b>3.374.811</b>  | <b>3.784.333</b>                    | <b>1.234.061</b> | <b>2.550.272</b> | -                      |
| <b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler<br/>(Türev olmayan):</b> |                   |                                     |                  |                  |                        |
| Finansal borçlar   | 1.685.943         | 1.974.332                           | -                | -                | 1.974.332              |
| Ticari Borçlar   | 69.327            | 69.327                              | -                | -                | 69.327                 |
| Diğer borçlar  | 68.792            | 68.792                              | -                | -                | 68.792                 |
|  | <b>1.824.062</b>  | <b>2.112.451</b>                    | -                | -                | <b>2.112.451</b>       |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 26 - 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 |
|--|------------------|-------------------------------|----------------|------------------|---------------------|
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler<br>(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>-</b>            |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler<br>(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>-</b>       | <b>-</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.

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

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

#### DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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                       | 420.791        | 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.

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

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

#### DİPNOT 26 - 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<br>Mevduat | Vadesi 3 aydan uzun<br>blokeli mevduatlar |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|---|
|  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                         |   |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan<br>azami kredi riski                                 | 10.711           | 3.458.767   | -               | 1.158.665   | 552.531                 | 42.375                                    |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına<br>alınmış kısmı                                    | 10.711           | 3.410.167   | -               | 1.158.665   | 552.531                 | 42.375                                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne<br>uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 10.711           | 3.410.167   | -               | 1.158.665   | 552.531                 | 42.375                                    |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı  | 10.711           | 3.410.167   | -               | 1.158.665   | -                       | -   |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan<br>Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı         | -                | -           | -               | -           | -                       | -   |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne<br>uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 48.600      | -               | -           | -                       | -   |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | 48.600      | -               | -           | -                       | -   |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların<br>net defter değerleri                               | -                | -           | -               | -           | -                       | -   |
| Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)   | -                | 1.837       | -               | -           | -                       | -   |
| - Değer düşüklüğü (-)  | -                | (1.837)     | -               | -           | -                       | -   |
| net değerinin Teminat vs ile güvence<br>altına alınmış kısmı                                   | -                | -           | -               | -           | -                       | -   |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 26 - 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<br>Mevduat | Vadesi 3 aydan uzun<br>blokeli 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.

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

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

#### DİPNOT 26 - 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 mevduatları 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 varlıklarının ve borçlarının 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.

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

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

#### DİPNOT 26 - 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                              | 3.463.446      | 2.414.672      |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler         | (552.539)      | (897.501)      |
| Net Borç/(Varlık)                             | 2.910.907      | 1.517.171      |
| Toplam Özkaynak                               | 13.086.742     | 12.465.519     |
| Toplam Sermaye                                | 15.997.649     | 13.982.690     |
| <b>Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı</b> | <b>18%</b>     | <b>11%</b>     |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

#### DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR

|   | İtfa edilmiş<br>değerinden gösterilen<br>finansal varlıklar | Gerçeğe uygun değer farkı<br>diğer kapsamlı<br>kar veya zarara yansıtılan | İtfa edilmiş<br>değerinden gösterilen<br>finansal yükümlülükler | Defter değeri   | Not           |     |
|---|---|---|---|---|---------------|-----|
| 31 Aralık 2018  |   |   |   |   |               |     |
| <u>Finansal varlıklar</u>                                       |   |   |   |   |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                                       | 552.539   | -   | -   | 552.539   | 3             |     |
| Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar                          | 42.375  | -   | -   | 42.375  | 4             |     |
| Kısa vadeli finansal yatırımlar                                 | -   | 12.067  | -   | 12.067  | 4             |     |
| İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar | 288.000   | -   | -   | 288.000   | 4             |     |
| Ticari alacaklar  | 3.458.767   | -   | -   | 3.458.767   | 6             |     |
| İlişkili taraflardan alacaklar                                  | 10.711  | -   | -   | 10.711  | 25            |     |
| Diğer alacaklar   | 1.158.665   | -   | -   | 1.158.665   | 7             |     |
| <u>Finansal yükümlülükler</u>                                   |   |   |   |   |               |     |
| Finansal borçlar  | -   | -   | 3.463.446   | 3.463.446   | 5             |     |
| Ticari borçlar  | -   | -   | 964.872   | 964.872   | 6             |     |
| İlişkili taraflara borçlar                                      | -   | -   | 69.985  | 69.985  | 25            |     |
| Diğer finansal yükümlülükler                                    | -   | -   | 700.570   | 700.570   | 7             |     |
|   | Krediler ve<br>alacaklar ( nakit ve<br>nakit benzeri dahil) | Vadeye kadar<br>elde tutulacak<br>finansal varlıklar                      | Satılmaya<br>hazır finansal<br>varlıklar                        | İtfa edilmiş<br>değerinden gösterilen<br>finansal yükümlülükler | Defter değeri | Not |
| 31 Aralık 2017  |   |   |   |   |               |     |
| <u>Finansal varlıklar</u>                                       |   |   |   |   |               |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                                       | 897.501   | -   | -   | -   | 897.501       | 3   |
| Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar                          | -   | 165.741   | -   | -   | 165.741       | 4   |
| Kısa vadeli finansal yatırımlar                                 | -   | -   | 20.533  | -   | 20.533        | 4   |
| Ticari alacaklar  | 3.430.663   | -   | -   | -   | 3.430.663     | 6   |
| İlişkili taraflardan alacaklar                                  | 8.239   | -   | -   | -   | 8.239         | 25  |
| Diğer alacaklar   | 1.180.466   | -   | -   | -   | 1.180.466     | 7   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u>                                   |   |   |   |   |               |     |
| Finansal borçlar  | -   | -   | -   | 2.414.672   | 2.414.672     | 5   |
| Ticari borçlar  | -   | -   | -   | 617.601   | 617.601       | 6   |
| İlişkili taraflara borçlar                                      | -   | -   | -   | 744.713   | 744.713       | 25  |
| Diğer finansal yükümlülükler                                    | -   | -   | -   | 592.073   | 592.073       | 7   |



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

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

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

#### **DİPNOT 27 - 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.

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

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

#### DİPNOT 27 - 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<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |                 |                 |
|----------------------------|---|-----------------|-----------------|
|                            | 1. Seviye<br>TL   | 2. Seviye<br>TL | 3. Seviye<br>TL |
| Özel tertip devlet tahvili | 12.067  | -               | -               |

  

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

#### DİPNOT 28 - 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 (*) | 3.008.731        | 3.606.210        |
| Alınan ipotekler (**) | 78.342           | 57.685           |
|                       | <b>3.087.073</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.

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

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

#### DİPNOT 28 – 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   | 53.468         | 56.397         |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                  | -              | -              |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -              | -              |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı  |                |                |
| i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı  | -              | -              |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                            | -              | -              |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı   | -              | -              |
|   | <b>53.468</b>  | <b>56.397</b>  |

#### DİPNOT 29 - 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.

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL 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               |
|           | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı  |                                   |                       |                       |
| <b>B</b>  | 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) | -                     | -                     |
|           | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule   |                                   |                       |                       |
| <b>B1</b> | 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> | İşletmeciler 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.

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

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

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

|   | Portföy Sınırlamaları   | İlgili Düzenleme                      | 31 Aralık 2018 (%) | 31 Aralık 2017 (%) | Asgari / Azami Oran |
|---|---|---------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1 | Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | -                  | -                  | <10%                |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 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.

.....