

BÜYÜK MÜK. VD. B VD DÖNEM TİPİ Yıl 2018
VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ Yıllık

Onay Zamanı : 25.04.2019 - 15:35:16

Vergi Kimlik Numarası 3340028034
E-Posta Adresi info@emlakkonut.com.tr
Ticaret Sicil No 273488221070 İrtibat Tel 216 5791515
Soyadı (Unvanı) EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
Adı (Unvanın Devamı) YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticari Bilanço Karı 1.163.860.720,46
Ticari Bilanço Zararı 0,00

İLAVELER

Türü Tutarı
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler 631.801.716,60

ZARAR OLSA DAHİ İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

Türü Açıklama Tutarı
Diğer İndirimler ve İstisnalar Konusu Kalmayan Stok Değ. İptal Gel, Önceki Dönem Reeskont İptal Gel, Dava Karşılıkları 334.880.446,73
Toplam 334.880.446,73
Kar ve İlaveler Toplamı 1.795.662.437,06
Cari Yıla Ait Zarar, İstisna ve İndirimler Toplamı 334.880.446,73
ZARAR 0,00
KAR 1.460.781.990,33
Diğer Geçmiş Yıl Zararları 0,00
İstisnadan Kaynaklanan Geçmiş Yıl Zararları 0,00
Mahsup Edilecek Toplam Geçmiş Yıl Zararları 0,00
İndirime Esas Tutar 1.460.781.990,33

KAZANCIN BULUNMASI HALİNDE İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

Türü Açıklama Tutarı
Diğer İndirimler KVK'nın Madde 5/1-d Bendi kapsamında. 1.460.781.990,33
Toplam 1.460.781.990,33

Dönem Safi Kurum Kazancı	0,00
KVK'nın 32/A Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisine Tabi	0,00
KVK'nın 32/A Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisi Oranı	0,000000
Genel Orana Tabi Matrah	0,00
İşletmeden Çekilen Enflasyon Düzeltmesi Farkları	0,00
Gelecek Yıla Devreden Cari Yıl Zararları	0,00
Safi Kurum Kazancınının Türkiye Dışında Elde Edilen Kısmı	0,00

VERGİ BİLDİRİMİ

Kurumlar Vergisi Matrahı	0,00
Hesaplanan Kurumlar Vergisi	0,00
Hesaplanan Vergi İndirimi Tutarı(Hesaplanan Kurumlar Vergisi * %	0,00

MAHSUP EDİLECEK VERGİLER

Türü	Tutarı
Yıl İçinde Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	17.702.424,41
Mahsup Edilecek Vergiler Toplamı	17.702.424,41
Yabancı Ülkelerde Ödenen Vergilerden Cari Yılda Mahsup Edilemeyip Gelecek Yıla Devreden	0,00
Ödenmesi Gereken Kurumlar Vergisi	0,00
Yabancı ülkelerde Ödenen Ancak Tevsik Edilememesi Nedeniyle Tecil Edilen Kurumlar	0,00
Vergi İndiriminin Mahsubundan Sonra Ödenmesi Gereken Kurumlar	0,00
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi ve/veya Geçici Vergi	17.702.424,41
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi	17.702.424,41
İadesi Gereken Geçici Vergi	0,00
Kalan Vergi İndirimi	0,00
Damga Vergisi	180,10
Kazancın Tespit Yöntemi	Bilanço
Bilanço Tipi	Tek Düzen Hesap Planı(Aracı Kur. ve Halka Açık Şirk. Dahil)

Beyannamenin Hangi Sıfatla Verildiği	Beyannameyi Düzenleyen Mükellef / SM / SMMM		
Mükellef			
Vergi Kimlik Numarası	3340028034	Vergi Kimlik Numarası	7690568614
Soyadı, Adı (Unvanı)		Soyadı, Adı (Unvanı)	
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		SIRDAŞ DENETİM VE YÖNETİM DAN.	Y.M.M A.Ş.
Ticaret Sicil No	273488221070	Tic. Sic. No/Oda Sic. No	
E-Posta Adresi	info@emlakkonut.com.tr	E-Posta Adresi	
İrtibat Tel No	216 5791515	İrtibat Tel No	212 5349570

EK BİLGİLER

Gelecek Yıla Devreden AR-GE İndirimi(K.V.K. Mad. 10/1-a)	0,00
Gelecek Yıla Devreden AR-GE İndirimi(5746 Sayılı Kanun Mad. 3)	0,00
Gelecek Yıla Devreden AR-GE İndirimi (5746 Sayılı Kanun Mad. 3/A)	0,00
Gelecek Yıla Devreden Toplam Ar-Ge İndirimi	0,00
Gelecek Yıla Devreden Tasarım İndirimi (5746 Sayılı Kanun Mad. 3)	0,00
GVK Mülga Madde 19 Kapsamında Gelecek Yıla Devreden Yatırım İndirimi	0,00
GVK Geçici Madde 61 e Göre Tevkifata Tabi Gelecek Yıla Devreden Yatırım İndirimi İstisnası	0,00
Gelecek Yıla Devreden Toplam Yatırım İndirimi İstisnası	0,00
Gelecek Yıla Devreden Nakdi Sermaye Artışlarından Kaynaklanan Faiz	0,00
Kısmi bölünme yapıldı mı?	Hayır
Tam bölünme yapıldı mı?	Hayır
Devir yapıldı mı?	Hayır
Hisse değişimi var mı ?	Hayır
G.V.K. 40. Mad. Gereği ihracatta götürü gider uygulamasından yararlandınız	Hayır
Yurt dışında ödemmiş olduğunuz vergilere ilişkin teşvik edici belgeleri Vergi	Hayır

E K L E R

TEK DÜZEN HESAP PLANI AYRINTILI BİLANÇO VE AYRINTILI GELİR TABLOSU (TL)

AKTİF

Açıklama	Önceki Dönem (2017)	Cari Dönem (2018)
I. Dönen Varlıklar	37.292.741.371,67	44.502.257.445,64
. A. Hazır Değerler	1.076.782.558,47	548.177.514,68
. 1. Kasa	577,73	14.514,03
. 3. Bankalar	1.053.744.169,53	568.426.679,67
. 4. Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	47.475.425,08
. 5. Diğer Hazır Değerler	23.037.811,21	27.211.746,06
. B. Menkul Kıymetler	20.128.683,68	12.066.974,36
. 3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	20.128.683,68	12.066.974,36
. C. Ticari Alacaklar	8.086.359.985,95	10.051.010.095,02
. 1. Alıcılar	8.052.274.015,18	10.037.762.492,40
. 2. Alacak Senetleri	36.236.925,33	17.622.998,44
. 3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)	4.702.633,24	6.949.917,58
. 5. Verilen Depozito ve Teminatlar	122.946,00	141.631,66
. 6. Diğer Ticari Alacaklar	2.428.732,68	2.432.890,10
. 7. Şüpheli Ticari Alacaklar	1.836.987,01	1.836.987,01
. 8. Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	1.836.987,01	1.836.987,01
. D. Diğer Alacaklar	16.875.328.744,67	20.182.006.637,63
. 4. Personelden Alacaklar	897,82	41.623,14
. 5. Diğer Çeşitli Alacaklar	16.875.322.361,04	20.181.959.528,68
. 7. Şüpheli Diğer Alacaklar	682.519,43	682.519,43
. 8. Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	677.033,62	677.033,62
. E. Stoklar	11.123.042.239,10	13.240.815.371,71
. 2. Yarı Mamuller - Üretim	2.434.186.216,56	3.120.560.689,36
. 3. Mamuller	205.880.248,86	249.083.703,79
. 4. Ticari Mallar	7.747.099.721,30	8.948.854.148,05

TEK DÜZEN HESAP PLANI AYRINTILI BİLANÇO VE AYRINTILI GELİR TABLOSU (TL)

AKTİF

Açıklama	Önceki Dönem (2017)	Cari Dönem (2018)
. 6. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	11.264.381,85	33.872.948,20
. 7. Verilen Sipariş Avansları	747.140.434,23	956.189.778,71
. G. Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir	75.725.109,90	228.890.395,91
. 1. Gelecek Aylara Ait Giderler	0,00	69.747.892,76
. 2. Gelir Tahakkukları	75.725.109,90	159.142.503,15
. H. Diğer Dönen Varlıklar	35.374.049,90	239.290.456,33
. 1. Devreden KDV	15.185.268,93	221.399.006,28
. 4. Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	20.187.128,71	17.702.424,41
. 5. İş Avansları	1.652,26	189.025,64
II. DURAN VARLIKLAR	5.984.953.013,86	5.345.948.556,88
. A. Ticari Alacaklar	1.411.010.678,22	1.353.734.325,57
. 1. Alıcılar	1.628.062.368,72	1.628.062.368,72
. 3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)	218.039.463,72	275.342.027,15
. 5. Verilen Depozito ve Teminatlar	987.773,22	1.013.984,00
. C. Mali Duran Varlıklar	0,00	288.000.000,00
. 6. Bağlı Ortaklıklar	0,00	288.000.000,00
. D. Maddi Duran Varlıklar	4.571.031.717,56	3.651.105.293,99
. 1. Arazi ve Arsalar	4.464.499.424,77	3.549.411.491,29
. 3. Binalar	103.050.646,74	103.050.646,74
. 4. Tesis, Makina ve Cihazlar	423.805,61	424.702,61
. 5. Taşıtlar	2.159.982,59	2.159.982,59
. 6. Demirbaşlar	17.437.169,49	17.787.807,05
. 8. Birikmiş Amortismanlar (-)	16.633.556,60	21.823.581,25
. 9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	94.244,96	94.244,96
. E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.910.618,08	1.824.127,82
. 1. Haklar	6.228.466,94	6.228.466,94
. 6. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.977.418,14	2.977.418,14
. 7. Birikmiş Amortismanlar (-)	6.295.267,00	7.381.757,26
. G. Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir	0,00	51.284.809,50
. 1. Gelecek Yıllara Ait Giderler	0,00	51.284.809,50
AKTİF TOPLAMI	43.277.694.385,53	49.848.206.002,52

PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2017)	Cari Dönem (2018)
III. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	27.602.524.818,38	33.991.843.294,39
. A. Mali Borçlar	445.000.001,08	1.696.440.058,42
. 1. Banka Kredileri	445.000.001,08	778.136.107,23
. 4. Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve	0,00	918.098.067,88
. 9. Diğer Mali Borçlar	0,00	205.883,31
. B. Ticari Borçlar	503.393.618,76	97.757.707,02
. 1. Satıcılar	502.839.015,14	97.117.391,52
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	554.603,62	640.315,50
. C. Diğer Borçlar	546.173.015,00	540.866.229,28
. 1. Ortaklara Borçlar	36.392,72	45.387,87
. 4. Personele Borçlar	30.456,96	0,00
. 5. Diğer Çeşitli Borçlar	546.106.165,32	540.820.841,41
. D. Alınan Avanslar	25.119.090.404,01	30.112.576.587,13
. 1. Alınan Sipariş Avansları	583.434.913,12	775.518.188,64
. 2. Alınan Diğer Avanslar	24.535.655.490,89	29.337.058.398,49
. F.Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	20.089.184,30	22.680.166,07
. 1. Ödenecek Vergi ve Fonlar	17.641.594,55	20.922.217,89

PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2017)	Cari Dönem (2018)
. 2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	2.419.956,87	1.757.948,18
. 4. Ödenecek Diğer Yükümlülükler	27.632,88	0,00
. G. Borç ve Gider Karşılıkları	332.602.531,96	256.029.866,15
. 3. Kıdem Tazminatı Karşılığı	4.112.956,34	6.124.563,15
. 4. Maliyet Giderleri Karşılığı	328.489.575,62	249.905.303,00
. H. Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider	630.495.565,35	1.245.686.569,86
. 1. Gelecek Aylara Ait Gelirler	339.122.757,67	774.083.193,49
. 2. Gider Tahakkukları	291.372.807,68	471.603.376,37
. I. Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	5.680.497,92	19.806.110,46
. 4. Sayım ve Tesellüm Fazlaları	345,00	345,00
. 5. Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar	5.680.152,92	19.805.765,46
IV. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.880.786.078,95	2.542.561.266,09
. A. Mali Borçlar	1.932.307.691,22	1.685.943.401,93
. 1. Banka Kredileri	1.932.307.691,22	1.685.943.401,93
. B. Ticari Borçlar	939.141.359,32	844.495.305,22
. 1. Satıcılar	901.834.983,83	775.679.639,50
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	37.306.375,49	68.815.665,72
. D. Alınan Avanslar	3.175.495,92	4.445.980,92
. 2. Alınan Diğer Avanslar	3.175.495,92	4.445.980,92
. E. Borç ve Gider Karşılıkları	6.161.532,49	7.676.578,02
. 1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	6.161.532,49	7.676.578,02
V. Öz Kaynaklar	12.794.383.488,20	13.313.801.442,04
. A. Ödenmiş Sermaye	3.515.519.704,62	3.515.519.704,62
. 1. Sermaye	3.515.519.704,62	3.515.519.704,62
. B. Sermaye Yedekleri	2.412.097.404,75	2.434.630.638,13
. 1. Hisse Senedi İhraç Primleri	2.412.097.404,75	2.434.630.638,13
. C. Kar Yedekleri	4.790.608.130,72	6.199.790.378,83
. 1. Yasal Yedekler	503.579.396,20	655.084.908,61
. 2. Statü Yedekleri	68.071,17	68.071,17
. 3. Olağanüstü Yedekler	4.286.960.663,35	5.544.637.399,05
. F. Dönem Net Karı (zararı)	2.076.158.248,11	1.163.860.720,46
. 1. Dönem Net Karı	2.076.158.248,11	1.163.860.720,46
PASİF TOPLAMI	43.277.694.385,53	49.848.206.002,52

DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BİLANÇO DİPNOTLARI

(TL)

1) Kasa ve Bankalardaki döviz mevcutları :

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
USD	114.855,04	5.2810	606.549,46 TL.
EURO	12.931,10	6.0422	78.132,29 TL.
GBP	1.300,00	6.7135	8.727,55 TL.

DİPNOT**2) Yurtdışından Alacaklar - Avanslar dahil**

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
Amerikan Doları	YOK	YOK	YOK
Euro			

3) Yurtdışına Borçlar - Avanslar dahil

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
Amerikan Doları	YOK	YOK	YOK
Euro			

4) Tedavüldeki Tahvil ve Finansman Bonolarından Banka Garantili Olanların Tutarı : YOK**5) Cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indiriminin toplam tutarı : YOK****6) Tedavüldeki tahvillerden hisse senedine dönüştürülebilir niteliktekilerin tutarı : YOK****7) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerinin dökümü**

Türü	Tertibi	Adedi	Üsleri	Toplam Tutar (TL)
Nama	1	25.336.991.900	1	253.369.919
Hamiline	1	354.663.008.100	1	3.546.630.081
TOPLAM		380.000.000.000		3.800.000.000

8) İşletme Sahibinin veya Sermayesinin % 10 ve daha fazlasına sahip Ortaklarının

Adı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49,33765150921050	1.874.830.757,35
- Halka Açık Kısım	50,66101108447370	1.925.118.421,21

DİPNOT

- Diğer	<1	50.821,44
TOPLAM	100	3.800.000.000,00

9) Stok değerleme yöntemi

a) Cari dönemde uygulanan yöntem

Cari dönemde uygulanan yöntem: Elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı esas alınarak stok değerlemesi yapılmaktadır. Maliyet bedeli ile net gerçekleştirilebilir değer arasında düşüklük olması halinde Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılmalıdır. Ayrılan Karşılık Giderleri ise, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmektedir.

b) Önceki dönemde uygulanan yöntem :

Önceki dönemde uygulanan yöntem: Elde etme maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı esas alınarak stok değerlemesi yapılmaktadır. Maliyet bedeli ile net gerçekleştirilebilir değer arasında düşüklük olması halinde Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı ayrılmaktadır.

c) Varsa, cari dönemdeki yöntem değişikliğinin stoklarda meydana getirdiği artış (+) veya azalış (-) tutarı : Yöntem Değişikliği Yoktur.

10) Cari dönemdeki maddi duran varlık hareketleri

a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti : 395.324.856,56 TL.

Söz konusu tutarın 394.974.219,00 TL'lik kısmı cari dönemde alınan arsa bedelinden, 350.637,56 TL'lik kısmı ise cari dönemde alınan Demirbaş bedelinden kaynaklanmaktadır.

b) Elden çıkarılan veya hurdaya ayrılan maddi duran varlıkların maliyeti : YOK

Cari dönemde satın alındıktan sonra kısmi olarak iade edilen Demirbaş bedeli bulunmamaktadır.

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : YOK

d) Şirketin yapılmakta olan yatırımları : 94.244,96

Dönem başı yapılmakta olan yatırım tutarı 94.244,96 TL, olup dönem içi ilave tutar bulunmamaktadır.

11) Ana kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerin ticari alacak ve ticari borçlar içindeki payları

DİPNOT

Alacaklarımız % Ticari Borçlarımız %

1-Ana Kuruluş

2-Bağlı Ortaklık

3-İştirakler

12) Cari dönemdeki ortalama toplam personel sayısı

1- Hizmet Sözleşmeli Personel : 399

2- Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel : 1

3- Sosyal Destekleme Primi ödenerek Çalışan Personel : 1

4- 657 Sayılı Memur Personel : 0

5- Part-Time Çalışan Personel :

TOPLAM : 401

13) Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve açıklamayı gerektiren hususlara ilişkin bilgi : YOKTUR.

14) Menkul Kıymetler ve bağlı menkul kıymetler grubu içinde yer alıp işletmenin ortakları, iştirakleri ve bağlı ortaklıklar tarafından çıkarılmış bulunan menkul kıymet tutarları ve bunları çıkaran ortaklıklar : YOK

15) İştirakler ve bağlı ortaklıklarda içsel kaynaklardan yapılan sermaye artırımını nedeniyle elde edilen bedelsiz hisse senedi tutarları : YOK

16) Ortaklar, iştirakler ve bağlı ortaklıklar lehine verilen garanti, taahhüt, kefalet, aval, ciro gibi yükümlülüklerin tutarı : YOK

17) Mali tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar : YOK

18) Bilançonun onaylanarak kesinleştiği tarih : 25.04.2018

GELİR TABLOSU

Açıklama	Önceki Dönem (2017)	Cari Dönem (2018)
A. Brüt Satışlar	4.460.239.657,57	4.320.626.307,56
. 1. Yurtiçi Satışlar	4.460.239.657,57	4.312.016.984,79
. 3. Diğer Gelirler	0,00	8.609.322,77
B. Satış İndirimleri (-)	215.770.933,18	2.862.005,04
. 1. Satıştan İadeler (-)	87.933.592,39	173.941,31
. 2. Satış İskontoları (-)	127.837.340,79	2.688.063,73

GELİR TABLOSU

Açıklama	Önceki Dönem (2017)	Cari Dönem (2018)
C.Net Satışlar	4.244.468.724,39	4.317.764.302,52
D. Satışların Maliyeti (-)	1.821.060.031,74	2.258.073.547,64
. 1. Satılan Mamuller Maliyeti (-)	404.030.681,94	1.214.048.182,57
. 2. Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	1.417.029.349,80	1.044.025.365,07
Brüt Satış Karı veya Zararı	2.423.408.692,65	2.059.690.754,88
E. Faaliyet Giderleri (-)	308.362.661,41	301.866.078,26
. 2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	77.064.995,93	71.555.102,84
. 3. Genel Yönetim Giderleri (-)	231.297.665,48	230.310.975,42
Faaliyet Karı veya Zararı	2.115.046.031,24	1.757.824.676,62
F. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar	674.289.215,42	775.259.449,37
. 3. Faiz Gelirleri	205.591.304,56	325.786.624,35
. 5. Konusu Kalmayan Karşılıklar	302.873.130,28	112.199.948,14
. 6. Menkul Kıymet Satış Karları	88.767,00	0,00
. 7. Kambiyo Karları	122.469,52	6.830,08
. 8. Reeskont Faiz Gelirleri	75.926.714,39	222.742.096,96
. 10. Diğer Olağan Gelir ve Karlar	89.686.829,67	114.523.949,84
G. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar (-)	532.340.632,44	684.221.199,45
. 2. Karşılık Giderleri (-)	245.239.902,25	321.192.701,12
. 4. Kambiyo Zararları (-)	439.652,86	1.517.056,10
. 5. Reeskont Faiz Giderleri (-)	222.742.096,96	282.291.944,73
. 7. Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	63.918.980,37	79.219.497,50
H. Finansman Giderleri (-)	179.875.089,07	607.249.772,03
. 2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	179.875.089,07	607.249.772,03
Olağan Kar veya Zarar	2.077.119.525,15	1.241.613.154,51
I. Olağan Dışı Gelir ve Karlar	511.458,44	54.979,00
. 1. Önceki Dönem Gelir ve Karları	253.366,74	54.979,00
. 2. Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	258.091,70	0,00
J. Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	1.472.735,48	77.807.413,05
. 2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	1.472.735,48	77.807.413,05
Dönem Karı veya Zararı	2.076.158.248,11	1.163.860.720,46
Dönem Net Karı veya Zararı	2.076.158.248,11	1.163.860.720,46

DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları:

a. Amortisman giderleri 5.190.088,26 TL

b. İtfa ve Tükenme Payları 1.086.490,26TL

2. 31 Aralık 2018 tarihi itibariyle dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

a. Reeskont Giderleri 282.291.944,73 TL

b. Karşılık Giderleri 321.192.701,12 TL

Reeskont Giderlerinin;

- 6.949.917,58 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 120-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

- 275.342.027,15 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 220-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

-söz konusu Reeskont Giderleri toplamı, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi?nde belirtilmiştir.

Karşılık Giderlerinin;

- 76.705.202,34 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde Şirket aleyhine açılan davalar için ayrılan Dava Karşılıklarından,

- 244.487.498,78 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde ayrılan Stok Değer Düşüklüğü Karşılığından,

söz konusu Karşılık Giderleri toplamı, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi?nde belirtilmiştir.

31.12.2018 tarihi itibariyle Reeskont Gelirleri ile Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri:

a) Reeskont Gelirleri : 222.742.096,96 TL

b) Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri : 112.199.948,14 TL

Reeskont Gelirlerinin;

- 222.680.498,59 TL tutarı, 2018 yılı kısa dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,
- 61.598.,37 TL tutarı 2018 Alacak senetleri reeskont Gelirinden ,
- Cari dönem satıcılar Reeskont Gelirleri yoktur.

Oluşmakta olup, söz konusu Reeskont Gelirlerinin tamamı, Vergilendirilmeyecek Gelirler olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi?nde belirtilmiştir.

Konusu Kalmayan Karşılık Gelirlerinin;

- 90.286.558,82 TL tutarı, Stok değer düşüklüğü karşılığı iptalinden,
- 21.262.680,92 TL tutarı, Dava karşılığı iptalinden,
- 650.708,40 TL tutarı Kıdem tazminatı karşılığı iptal karlarından

Oluşmakta olup, konusu Kalmayan Karşılık gelirlerinin tamamı, Vergilendirilmeyecek Gelirler olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi?nde belirtilmiştir.

3. Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı: YOK.

Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısım bulunmamaktadır.

4. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar: Yok

5. Ana Kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri: Yok

Dönem içinde Ana Kuruluş, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri yoktur.

6. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarını gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve menfaatlerin toplamı,

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcılarını gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücretlerin toplamını net 6.134.261,00 TL olup, tamamını gelir vergisi stopajına tabi tutularak vergilendirilmiştir. Ücret

dışında sağlanan benzeri menfaatler bulunmamaktadır.

7. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış veya azalış:

Amortisman hesaplama yönteminde değişiklik yapılmadığından, dönemin amortisman giderlerinde artış veya azalış bulunmamaktadır.

8. Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

Stoklar, Şirket'in iştiğal konusu çerçevesinde gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket stoklarını maliyet bedeli ile hesaplarına kaydetmekte olup, maliyet bedeli ile net gerçekleşebilir değerde düşüklük olması halinde ise stok değeri düşüklüğü karşılığı ay

rılmaktadır. Ayrılan Karşılık Giderleri ise, Kanunen Kabul Edilmeyen Gider olarak Kurumlar Vergisi Beyannamesi'nde belirtilmektedir.

9. Fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:

Sermaye Piyasası mevzuatı gereği, stokta yer alan (arsa, arazi, bina vs.) gayrimenkullerin yıl sonu ekspertiz değerleri tespit edilerek fiili stok sayımı yapılmaktadır.

10. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının toplamı:

Yoktur.

11. Önceki döneme ilişkin gelir ve giderler ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarları:

Yoktur.

KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

Açıklama	Önceki Dönem (2017)	Cari Dönem (2018)
I- DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI	0,0000	0,0000
. 1.1- DÖNEM KÂRI	2.076.158.248,1100	1.163.860.720,4600
A- NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)	2.076.158.248,1100	1.163.860.720,4600
. 1.4- BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	103.807.912,4100	58.257.692,8300
B- DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A)-(1.3+1.	1.972.350.335,7000	1.105.603.027,6300
. 1.6- ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)	666.976.000,0000	1.105.603.027,6300
. 1.6.1- Hisse Senedi Sahiplerine	666.976.000,0000	1.105.603.027,6300
. 1.10- İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	47.697.600,0000	0,0000
. 1.12- OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER (-)	1.257.676.735,7000	0,0000
. 4.2- HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	0,4000	0,1000

KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERE İLİŞKİN LİSTE

Adı Soyadı/ Unvanı	T.C. Kimlik Numarası	Vergi Kimlik Numarası	Kesilen Vergi Dönemi	Ödemenin Brüt Tutarı	Vergi Tutarı
GARANTİ BANKASI A.Ş.		8790017566	01/2018-03/2018	1.889.762,47	283.464,37
GARANTİ BANKASI A.Ş.		8790017566	04/2018-06/2018	4.431.870,20	664.780,53
GARANTİ BANKASI A.Ş.		8790017566	07/2018-09/2018	10.295.156,87	1.544.273,53
GARANTİ BANKASI A.Ş.		8790017566	10/2018-12/2018	1.050.629,33	157.594,40
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	01/2018-03/2018	203.457,73	30.518,66
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	04/2018-06/2018	1.697.762,80	254.664,42
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	07/2018-09/2018	2.491.072,87	373.660,93
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	10/2018-12/2018	933.054,33	139.958,15
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O		8790980973	01/2018-03/2018	10.438.672,13	1.565.800,82
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O		8790980973	04/2018-06/2018	9.650.315,47	1.447.547,32
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O		8790980973	07/2018-09/2018	1.356.284,60	203.442,69
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O		8790980973	10/2018-12/2018	1.837.763,40	275.664,51
ALBARAKATÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.		0470008702	01/2018-03/2018	133.719,20	20.057,88
T. HALK BANKASI MARMARA KURUMSAL ŞB.		4560004685	01/2018-03/2018	5.110.406,87	766.561,03
T. HALK BANKASI MARMARA KURUMSAL ŞB.		4560004685	04/2018-06/2018	14.500.883,27	2.175.132,49
			Toplam	66.020.811,54	9.903.121,73

KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERE İLİŞKİN LİSTE

Adı Soyadı/ Unvanı	T.C. Kimlik Numarası	Vergi Kimlik Numarası	Kesilen Vergi Dönemi	Ödemenin Brüt Tutarı	Vergi Tutarı
T. HALK BANKASI MARMARA KURUMSAL ŞB.		4560004685	07/2018-09/2018	21.085.985,27	3.162.897,79
T. HALK BANKASI MARMARA KURUMSAL ŞB.		4560004685	10/2018-12/2018	11.308.401,40	1.696.260,21
AKBANK DOĞU KURUMSAL ŞB.		0150015264	01/2018-03/2018	6.559.073,73	983.861,06
AKBANK DOĞU KURUMSAL ŞB.		0150015264	04/2018-06/2018	3.278.514,80	491.777,22
AKBANK DOĞU KURUMSAL ŞB.		0150015264	07/2018-09/2018	3.228.925,80	484.338,87
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. ÜMRANİYE ŞB.		8830438811	01/2018-03/2018	1.526.185,13	228.927,77
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. ÜMRANİYE ŞB.		8830438811	04/2018-06/2018	405.965,00	60.894,75
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. ÜMRANİYE ŞB.		8830438811	07/2018-09/2018	974.489,87	146.173,48
ICBC TURKEY BANK A.Ş.		8360047728	07/2018-09/2018	3.452.054,80	517.808,22
ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.		9980793117	01/2018-03/2018	175.755,40	26.363,31
Toplam				118.016.162,74	17.702.424,41

KURUM ORTAKLARINA VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN LİSTE

Genel Md./ Müdür	Y. Kurulu Üyesi	Ortak	Kanuni Temsilci	Vergi Kimlik No	Soyadı / Unvanı	Adı / Unvanın Devamı	İkametgah Adresi	TC Kimlik No	İrtibat Telefon No	Hisse Oranı
*					KELEŞ	ERTAN	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	39430363652	2165791515	0,00
*					ER	SAMİ	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	15431599962	2165791515	0,00
*					YURTSEVEN	HAVVANUR	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	15668187710	2165791515	0,00
*					ÖZÇELİK	MEHMET	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	24370453334	2165791515	0,00
*					İNCE	MUHTEREM	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	22111408728	2165791515	0,00
*	*				GEDİKLİ	HAKAN	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	63529263646	2165791515	0,00
*	*				AKSU	SİNAN	Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	15938021324	2165791515	0,00
*				8150014332	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT	İDARESİ BAŞKANLIĞI	Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent ANKARA		3122667680	49,34
*				8150014332	KEY HAK SAHİPLERİ		Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent ANKARA		3122667680	0,01
*				4473003039	İLLER BANKASI	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Atatürk Bulvarı No:21 Ulus ANKARA		3123103141	0,01
*				6000013867	KUTLUTAŞ HOLDİNG		İnönü Cad. No:28/2 Taksim İstanbul		2125128260	0,01
*				4810488884	İSTANBUL İMAR A.Ş.		Büyükdere Cad. İmar İşhanı No:48/7 -8 Mecidiyeköy İSTANBUL		2122741948	0,01

KURUM ORTAKLARINA VE YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE İLİŞKİN LİSTE

Genel Md./Müdür	Y. Kurulu Üyesi	Ortak	Kanuni Temsilci	Vergi Kimlik No	Soyadı / Unvanı	Adı / Unvanın Devamı	İkametgah Adresi	TC Kimlik No	İrtibat Telefon No	Hisse Oranı
		*		1111111111	İSTANBUL DEFTERDARLIĞI	MALİYE HAZİNESİ	İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Bşk. Ankara Caddesi Çağaloğlu İSTANBUL		2125142000	0,01
		*		2222222222	HALKA AÇIK KISIM		Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B Ataşehir İSTANBUL		2165791515	50,61

TRANSFER FİYATLANDIRMASI KAPSAMINDAKİ İLİŞKİLİ KİŞİLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Yurt İçinde Bulunan İlişkili Kişi Adı-Ünvanı	Vergi Kimlik Numarası	T.C. Kimlik Numarası	Yurt Dışında Bulunan İlişkili Kişi Adı-Ünvanı	İlişkili Kişinin Bulunduğu Ülke
T.C BAŞBAKALNLIK TOPLU KONUT İDARESİ A.Ş.	8150014332			
EMLAK PLANLAMA PROJE A.Ş.	3340028428			
EMLAK BASIN YAYIN A.Ş.	3340513469			

İLİŞKİLİ KİŞİLERLE GERÇEKLEŞTİRİLEN TRANSFER FİYATLANDIRMASINA İLİŞKİN İŞLEMLER

	Alım	Satım	Açıklama
. A- Varlıklar	549.349.829,00	200.388.166,30	
. 3- Gayri Maddi Haklar/Varlıklar(Edinilen veya	548.152.779,00	200.388.166,30	
. 5- Diğer(Belirtiniz)	1.197.050,00	0,00	Reklam Bedeli
I- Yapılan İşlemlerin Toplamı	549.349.829,00	200.388.166,30	

TRANSFER FİYATLANDIRMASINA KONU OLAN İŞLEMLERDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Açıklama	Alım	Satım
. Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi	549.349.829,00	200.388.166,30
.Toplam İşlem Tutarı	549.349.829,00	200.388.166,30

ÖRTÜLÜ SERMAYE UYGULAMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Açıklama	Tutar
. Aktif Toplamı	43.277.694.385,53
. Toplam Borçlar	30.483.310.897,33
. Öz Sermaye Tutarı	12.794.383.488,20

YABANCI PARA POZİSYONUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Açıklama	USD(\$) TL Karşılığı	EURO(€) TL Karşılığı	Diğer Döviz Cinslerinin TL
I-AKTİF (VARLIKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI	606.549,4700	78.132,2900	8.727,5500
. 1.Kasa	0,0000	241,6900	0,0000
. 2.Bankalar	606.549,4700	77.890,6000	8.727,5500
II- PASİF (KAYNAKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI	4.525.248,3400	0,0000	0,0000
. 7.Diğer döviz borçları	4.525.248,3400	0,0000	0,0000
III- NET BİLANÇO İÇİ YABANCI PARA POZİSYONU (I-II)	-3.918.698,8700	78.132,2900	8.727,5500
V- NET YABANCI PARA POZİSYONU (III+IV)	-3.918.698,8700	78.132,2900	8.727,5500

KANUNEN KABUL EDİLMİYEN GİDERLER

Giderin Türü	Tutar
KVK m.11 hükümlerine göre kabul edilmeyen giderler	162.087,5500
VUK hükümlerine aykırı olarak ayrılan karşılıklar	325.370.061,8600
VUK hükümlerine aykırı olarak ayrılan reeskontlar	282.291.944,7300
Bağış ve yardımlar	19.999.966,9200
6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca gider yazılan özel iletişim vergisi	32.478,5400
MTV Kanunu m.14 uyarınca gider kaydedilen MTV'ler	25.177,0000
TOPLAM	627.881.716,6000

KANUNEN KABUL EDİLMİYEN GİDERLER (DİĞER)

Diğer	Açıklama	Tutar
Diğer	Sponsorluk Giderleri	3.920.000,0000
TOPLAM		3.920.000,0000

SINAI MÜLKİYET HAKLARINDA İSTİSNA

Patent Sahibinin Durumu

Devir Alınan Kişinin/Firmanın TC/Vergi Kimlik numarası