

BÜYÜK MÜK. VD. B VD DÖNEM TİPİ Yıl 2020  
VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ Yıllık

Onay Zamanı : 26.04.2021 - 15:44:26

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

Ticari Bilanço Karı 830.122.053,30  
Ticari Bilanço Zararı 0,00  
6491 sayılı Türk Petrol Kanununun Mad. 12/5 kapsamında itfa payı olarak addolunan gelirler 0,00

## İLAVELER

Türü Tutarı  
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler 798.356.840,75

## ZARAR OLSA DAHI İNDİRİLECEK İSTİSNA VE İNDİRİMLER

Türü Açıklama Tutarı  
Diğer İndirimler ve İstisnalar Konusu Kalmayan Stok Değer Düşüklüğü Karş;Önceki Dönem Reeskont Alıcı İptal Gelirleri 751.571.277,86  
Yatırım Fon ve Ortaklığı Portföy İşletmeciliği Kazancı (K.V.K. Mad. 5/1-d) 876.907.616,19  
Toplam 1.628.478.894,05  
Kar ve İlaveler Toplamı 1.628.478.894,05  
Cari Yıla Ait Zarar, İstisna ve İndirimler Toplamı 1.628.478.894,05  
ZARAR 0,00  
KAR 0,00  
Diğer Geçmiş Yıl Zararları 0,00  
İstisnadan Kaynaklanan Geçmiş Yıl Zararları 0,00  
Mahsup Edilecek Toplam Geçmiş Yıl Zararları 0,00  
İndirime Esas Tutar 0,00

Dönem Safi Kurum Kazancı	0,00
KVK'nın 32/A Mad. Kapsamında İndirimli Kurumlar Vergisine Tabi Matrah	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

#### Hasılat Esaslı Vergileme Kapsamındaki Faaliyetler (G.V.K. 113. Madde)

G.V.K. 113. Mad. Kapsamında Elde Edilen Hasılat	0,00
G.V.K. 113. Mad. Kapsamında Vergiye Tabi Matrah (Hasılat tutarı x %10)	0,00

Gelecek Yıla Devreden Cari Yıl Zararları	0,00
Safi Kurum Kazancının 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 * %5)	0,00

#### MAHSUP EDİLECEK VERGİLER

Türü	Tutarı
Yıl İçinde Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	19.574.276,35
Mahsup Edilecek Vergiler Toplamı	19.574.276,35
Yabancı Ülkelerde Ödenen Vergilerden Cari Yılda Mahsup Edilemeyip Gelecek Yıla Devreden Kısmı	0,00
Ödenmesi Gereken Kurumlar Vergisi	0,00
Yabancı ülkelerde Ödenen Ancak Tevsik Edilememesi Nedeniyle Tecil Edilen Kurumlar Vergisi	0,00
Vergi İndiriminin Mahsubundan Sonra Ödenmesi Gereken Kurumlar Vergisi	0,00
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi ve/veya Geçici Vergi	19.574.276,35
İadesi Gereken Kurumlar Vergisi	19.574.276,35
İadesi Gereken Geçici Vergi	0,00
Kalan Vergi İndirimi	0,00
Damga Vergisi	240,50
Kazancın Tespit Yöntemi	Bilanço
Bilanço Tipi	Tek Düzen Hesap Planı(Aracı Kur. ve Halka Açık Şirk. Dahil)

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

Beyannameyi Düzenleyen Mükellef / SM / SMMM	
Mükellef	
Vergi Kimlik Numarası	3340028034
Soyadı, Adı (Unvanı)	
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL	YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No/Oda Sic. No	273488221070
E-Posta Adresi	
info@emlakkonut.com.tr	
İrtibat Tel No	216 5791515

## YMM Bilgileri

Vergi Kimlik Numarası	2770638685
Soyadı, Adı (Unvanı)	
MALİ MÜŞEVİRLİK	DEMİRÖZ YEMİNLİ
Oda Sicil No	
E-Posta Adresi	
İrtibat Tel No	216 4569600

## 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 İndirimi	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 mı?	Hayır
Yurt dışında ödemmiş olduğunuz vergilere ilişkin teşvik edici belgeleri Vergi	Hayır
G.V.K. 40. Mad. Uyarınca Gıda Bankacılığı Kapsamında Yardımda Bulundunuz	Hayır

## EKLER

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

## AKTİF

Açıklama	Önceki Dönem (2019)	Cari Dönem (2020)
I. Dönen Varlıklar	46.805.242.688,12	41.394.768.832,43
. A. Hazır Değerler	526.612.030,08	1.955.265.584,73
. 1. Kasa	3.312,03	210,23
. 2. Alınan Çekler	57.500,00	380.000,00
. 3. Bankalar	494.325.195,37	1.902.599.317,52
. 4. Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri (-)	0,00	0,00
. 5. Diğer Hazır Değerler	32.226.022,68	52.286.056,98
. B. Menkul Kıymetler	10.053.935,00	300.000.000,00
. 3. Kamu Kesimi Tahvil, Senet ve Bonoları	10.053.935,00	300.000.000,00
. C. Ticari Alacaklar	13.823.817.514,75	10.770.535.326,01
. 1. Alıcılar	13.802.296.440,90	10.765.036.695,87
. 2. Alacak Senetleri	17.622.998,44	1.142.609,44

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

AKTİF			
Açıklama	Önceki Dönem (2019)	Cari Dönem (2020)	
. 3. Alacak Senetleri Reeskontu (-)	0,00	0,00	
. 5. Verilen Depozito ve Teminatlar	98.135,98	122.135,98	
. 6. Diğer Ticari Alacaklar	3.799.939,43	4.233.884,72	
. 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	21.086.237.297,73	16.952.224.417,18	
. 4. Personelden Alacaklar	352,50	8.880,00	
. 5. Diğer Çeşitli Alacaklar	21.086.231.459,42	16.952.210.051,37	
. 7. Şüpheli Diğer Alacaklar	682.519,43	682.519,43	
. 8. Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	677.033,62	677.033,62	
. E. Stoklar	11.028.690.380,12	11.188.353.992,93	
. 2. Yarı Mamuller - Üretim	2.316.065.476,19	3.482.860.424,52	
. 3. Mamuller	934.034.450,83	920.391.499,96	
. 4. Ticari Mallar	7.607.117.772,79	6.674.719.879,96	
. 6. Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	209.830.572,54	201.021.005,19	
. 7. Verilen Sipariş Avansları	381.303.252,85	311.403.193,68	
. G. Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları	291.144.428,14	157.982.477,25	
. 1. Gelecek Aylara Ait Giderler	69.747.892,76	40.647,04	
. 2. Gelir Tahakkukları	221.396.535,38	157.941.830,21	
. H. Diğer Dönen Varlıklar	38.687.102,30	70.407.034,33	
. 1. Devreden KDV	27.979.250,38	50.831.689,13	
. 4. Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	10.707.851,92	19.575.345,20	
II. DURAN VARLIKLAR	6.059.585.489,60	8.247.638.553,63	
. A. Ticari Alacaklar	1.218.964.958,14	975.837.856,22	
. 1. Alıcılar	1.217.950.974,14	974.823.872,22	
. 5. Verilen Depozito ve Teminatlar	1.013.984,00	1.013.984,00	
. C. Mali Duran Varlıklar	373.037.000,00	373.037.000,00	
. 3. İştirakler	37.000,00	37.000,00	
. 6. Bağlı Ortaklıklar	373.000.000,00	373.000.000,00	
. D. Maddi Duran Varlıklar	4.411.271.849,38	6.892.449.049,28	
. 1. Arazi ve Arsalar	4.308.294.365,69	5.982.472.386,00	
. 3. Binalar	108.626.946,33	116.081.246,33	
. 4. Tesis, Makina ve Cihazlar	424.702,61	424.702,61	
. 5. Taşıtlar	2.159.982,59	3.923.309,30	
. 6. Demirbaşlar	18.933.419,35	21.744.950,93	
. 8. Birikmiş Amortismanlar (-)	27.167.567,19	32.718.144,63	
. 9. Yapılmakta Olan Yatırımlar	0,00	800.520.598,74	
. E. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.770.829,79	3.759.914,57	
. 1. Haklar	10.257.676,44	11.525.747,69	
. 6. Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.977.418,14	3.691.262,02	
. 7. Birikmiş Amortismanlar (-)	9.464.264,79	11.457.095,14	
. G. Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Gelir Tahakkukları	52.540.852,29	2.554.733,56	
. 1. Gelecek Yıllara Ait Giderler	52.540.852,29	2.554.733,56	
AKTİF TOPLAMI	52.864.828.177,72	49.642.407.386,06	

## DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

BİLANÇO DİPNOTLARI

(TL)

1) Kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş bulunan ortaklıklarda kayıtlı sermaye tavanı : 3.800.000.000,00

**DİPNOT**

2) Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile Genel Müdür, Genel Koordinatör, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Sekreter gibi üst Yöneticilere

a) Cari dönemde verilen her çeşit avans ve borcun toplam tutarı : 0

b) Cari dönem sonundaki avans veya borcun bakiyesi : 0

3) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı : 19.028.661.795,16 TL

4) Alacaklar için alınmış ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

- Teminat olarak alınan Mektuplar (9010202001) Nolu hesap : 1.325.201.051,48 TL
- Teminat olarak alınan Senetler (9300101005) Nolu Hesap : 22.000,00 TL
- Teminat olarak alınan ipotekler (9300101003) Nolu Hesap : 57.685.154,34 TL
- Alınan Depozito ve Teminatlar (USD)9310101002) Nolu Heap : 856.892,32 TL

5) Yabancı kaynaklar için verilmiş ipotek ve diğer teminatların toplam tutarı

- Teminat olarak verilen Mektuplar (900)401001 Nolu Hesap : 0,00 TL
- Teminat olarak verilen Kıymet ve Mallar (9210101001) Nolu Hesap : 19.236,36 TL

6) Pasifte yer almayan taahhütlerin toplam tutarı : 0,00 TL

7) Kasa ve Bankalardaki döviz mevcutları:

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
USD	1.990,00 USD	7,38 TL	14.700,05 TL.
EURO	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL.

8) Yurtdışından Alacaklar - Avanslar dahil

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
Amerikan Doları	0,00 USD	0,00TL	0,00 TL

9) Yurtdışına Borçlar - Avanslar dahil

Döviz Cinsi	Miktarı	TL Kuru	Toplam Tutar
Amerikan Doları	0,00 USD	0,00 TL	0,00 TL
Euro	0,00 EURO	0,00 TL	0,00 TL

10) Tedavüldeki Tahvil ve Finansman Bonolarından Banka Garantili Olanların Tutarı : YOKTUR

11) Cari ve gelecek dönemlerde yararlanılacak yatırım indiriminin toplam tutarı : YOKTUR

12) Tedavüldeki tahvillerden hisse senedine dönüştürülebilir niteliktekilerin tutarı : YOKTUR

13) 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

**DİPNOT**

14) Cari Dönemde ihraç edilmiş hisse senedi tutarı : YOKTUR

15) 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	50,66080603342110	1.925.000.000,00
- Diğer	<1	169.242,65
TOPLAM	100	3.800.000.000,00

16) Sermayesinin % 10 ve daha fazlasına sahip olunan İştirakler ile müessese ve bağlı ortaklıkların

Adı	Pay Oranı	Toplam Sermayesi	Son Dönem Karı
-----	-----------	------------------	----------------

Şirketin İştiraki ile müessese ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

17) Stok değerlendirme yöntemi

a) Cari dönemde uygulanan yöntem

:

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

18) Cari dönemdeki maddi duran varlık hareketleri

a) Satın alınan, imal veya inşa edilen maddi duran varlıkların maliyeti : 3.651.731.531,58 TL.

Söz konusu tutarın 3.648.920.000,00 TL'lik kısmı cari dönemde alınan arsa bedelinden, 2.811.531,58 TL'lik kısmı ise cari dönemde alınan Demirbaş bedelinden kaynaklanmaktadır.

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

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

c) Cari dönemde ortaya çıkan yeniden değerlendirme artışları : YOKTUR

d) Şirketin yapılmakta olan yatırımları : 820.520.598,74 TL

Dönem başı yapılmakta olan yatırım tutarı 94.244,96 TL, olup dönem içi ilave tutarlar Maslak 1453, İstmarina AVM , Sarphan Finanspark Projelerinden kaynaklanmaktadır.

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

Alacaklarımız % Ticari Borçlarımız %

- 1-Ana Kuruluş
- 2-Bağlı Ortaklık
- 3-İştirakler

20) Cari dönemdeki ortalama toplam personel sayısı

- 1- Hizmet Sözleşmeli Personel : 387
- 2- Sözleşme İmzalayan ve Kesenekleri Emekli Sandığına Yatırılan Personel : 0
- 3- Sosyal Destekleme Primi ödenerek Çalışan Personel : 5
- 4- 657 Sayılı Memur Personel : 0
- 5- Part-Time Çalışan Personel :

TOPLAM : 393

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

22) Belli bir öneme sahip olan, ancak tutarları tahmin edilemeyen şartta bağlı zararlar ile her türlü şartta bağlı kazançlara ilişkin bilgi (İşletmeyi borç altına sokacak ve dönem sonucunu etkileyebilecek hukuki ihtilafların mahiyetleri bu bölümde açıklanır .)

:

23) İşletmenin gayri safi kar oranları üzerinde önemli ölçüde etkide bulunan muhasebe tahminlerinde değişikliklere ilişkin bilgi ve bunların parasal etkileri : YOKTUR.

24) 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 : YOKTUR.

25) Bilançonun onaylanarak kesinleştiği tarih : 30.04.2021

PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2019)	Cari Dönem (2020)
III. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	36.516.210.102,53	31.185.505.932,65
. A. Mali Borçlar	3.096.890.272,61	1.931.163.726,39
. 1. Banka Kredileri	1.572.419.628,34	1.181.234.654,30
. 4. Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve	1.523.277.545,07	749.727.633,12
. 9. Diğer Mali Borçlar	1.193.099,20	201.438,97
. B. Ticari Borçlar	39.224.940,21	1.301.311.732,41
. 1. Satıcılar	38.392.554,91	1.297.312.041,57

## PASİF

Açıklama	Önceki Dönem (2019)	Cari Dönem (2020)
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	832.385,30	3.999.690,84
. C. Diğer Borçlar	551.614.170,89	593.582.780,63
. 1. Ortaklara Borçlar	47.330,13	48.329,33
. 5. Diğer Çeşitli Borçlar	551.566.840,76	593.534.451,30
. D. Alınan Avanslar	31.074.510.667,90	25.692.197.374,84
. 1. Alınan Sipariş Avansları	967.164.249,28	1.726.992.889,70
. 2. Alınan Diğer Avanslar	30.107.346.418,62	23.965.204.485,14
. F.Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	23.139.482,53	26.803.168,10
. 1. Ödenecek Vergi ve Fonlar	20.951.850,99	24.266.579,73
. 2. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	2.187.631,54	2.536.588,37
. G. Borç ve Gider Karşılıkları	234.427.084,25	354.365.977,58
. 3. Kıdem Tazminatı Karşılığı	9.477.278,11	13.089.807,64
. 4. Maliyet Giderleri Karşılığı	224.949.806,14	341.276.169,94
. H. Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	1.477.474.749,22	1.253.418.338,04
. 1. Gelecek Aylara Ait Gelirler	1.397.528.942,23	1.105.211.386,56
. 2. Gider Tahakkukları	79.945.806,99	148.206.951,48
. I. Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	18.928.734,92	32.662.834,66
. 4. Sayım ve Tesellüm Fazlaları	345,00	0,00
. 5. Diğer Çeşitli Yabancı Kaynaklar	18.928.389,92	32.662.834,66
IV. Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.448.124.433,54	3.811.883.525,35
. A. Mali Borçlar	1.587.563.587,22	2.931.094.439,17
. 1. Banka Kredileri	1.587.563.587,22	2.931.094.439,17
. B. Ticari Borçlar	845.826.755,40	865.196.554,49
. 1. Satıcılar	808.779.334,25	808.676.213,00
. 4. Alınan Depozito ve Teminatlar	37.047.421,15	56.520.341,49
. D. Alınan Avanslar	4.738.450,92	4.738.450,92
. 2. Alınan Diğer Avanslar	4.738.450,92	4.738.450,92
. E. Borç ve Gider Karşılıkları	9.995.640,00	10.854.080,77
. 1. Kıdem Tazminatı Karşılıkları	9.995.640,00	10.854.080,77
V. Öz Kaynaklar	13.900.493.641,65	14.645.017.928,06
. A. Ödenmiş Sermaye	3.515.519.704,62	3.503.768.463,63
. 1. Sermaye	3.515.519.704,62	3.503.768.463,63
. B. Sermaye Yedekleri	2.438.784.763,67	2.438.784.763,67
. 1. Hisse Senedi İhraç Primleri	2.438.784.763,67	2.438.784.763,67
. C. Kar Yedekleri	7.240.721.099,29	7.803.286.983,04
. 1. Yasal Yedekler	713.342.601,44	745.303.195,63
. 2. Statü Yedekleri	68.071,17	68.071,17
. 3. Olağanüstü Yedekler	6.527.310.426,68	7.057.915.716,24
. D. Geçmiş Yıl Karları	0,00	69.055.664,42
. 1. Geçmiş Yıl Karları	0,00	69.055.664,42
. F. Dönem Net Karı (zararı)	705.468.074,07	830.122.053,30
. 1. Dönem Net Karı	705.468.074,07	830.122.053,30
PASİF TOPLAMI	52.864.828.177,72	49.642.407.386,06

## GELİR TABLOSU

Açıklama	Önceki Dönem (2019)	Cari Dönem (2020)
A. Brüt Satışlar	6.132.363.538,44	4.955.746.359,64
. 1. Yurtiçi Satışlar	6.089.319.403,70	4.944.985.192,91
. 3. Diğer Gelirler	43.044.134,74	10.761.166,73
B. Satış İndirimleri (-)	16.029.181,37	9.753.040,22
. 1. Satıştan İadeler (-)	3.511.890,12	2.562.636,89



## GELİR TABLOSU

Açıklama	Önceki Dönem (2019)	Cari Dönem (2020)
. 2. Satış İskontoları (-)	12.517.291,25	7.190.403,33
C.Net Satışlar	6.116.334.357,07	4.945.993.319,42
D. Satışların Maliyeti (-)	4.218.267.376,87	3.420.536.457,30
. 1. Satılan Mamuller Maliyeti (-)	2.790.652.347,46	2.497.543.279,69
. 2. Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	1.427.615.029,41	922.993.177,61
Brüt Satış Karı veya Zararı	1.898.066.980,20	1.525.456.862,12
E. Faaliyet Giderleri (-)	356.840.788,82	380.645.196,44
. 2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	66.545.920,55	72.784.291,53
. 3. Genel Yönetim Giderleri (-)	290.294.868,27	307.860.904,91
Faaliyet Karı veya Zararı	1.541.226.191,38	1.144.811.665,68
F. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar	764.869.888,33	1.140.131.249,53
. 3. Faiz Gelirleri	265.915.415,23	241.902.000,75
. 5. Konusu Kalmayan Karşılıklar	98.861.270,26	308.604.154,72
. 6. Menkul Kıymet Satış Karları	23.010,38	0,00
. 7. Kambiyo Karları	76.467,85	18.766,38
. 8. Reeskont Faiz Gelirleri	301.091.783,18	442.967.123,14
. 10. Diğer Olağan Gelir ve Karlar	98.901.941,43	146.639.204,54
G. Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar (-)	656.044.934,11	778.555.669,62
. 2. Karşılık Giderleri (-)	186.997.350,22	223.774.758,54
. 4. Kambiyo Zararları (-)	364.580,77	84.729,84
. 5. Reeskont Faiz Giderleri (-)	423.673.947,65	535.492.458,83
. 7. Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	45.009.055,47	19.203.722,41
H. Finansman Giderleri (-)	702.863.243,93	642.034.409,79
. 2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	702.863.243,93	642.034.409,79
Olağan Kar veya Zarar	947.187.901,67	864.352.835,80
I. Olağan Dışı Gelir ve Karlar	309.599,31	947.814,01
. 1. Önceki Dönem Gelir ve Karları	225.941,16	947.808,50
. 2. Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	83.658,15	5,51
J. Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	242.029.426,91	35.178.596,51
. 2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	242.029.426,91	33.812.681,79
. 3. Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	0,00	1.365.914,72
Dönem Karı veya Zararı	705.468.074,07	830.122.053,30
Dönem Net Karı veya Zararı	705.468.074,07	830.122.053,30

## DİPNOT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT

## GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

1. Dönemin amortisman gideri ile itfa ve tükenme payları:

31.12.2020

a. Amortisman giderleri 5.557.652,44 TL

b. İtfa ve Tükenme Payları 2.000.660,65 TL

2. 31 Aralık 2020 tarihi itibariyle dönemin reeskont ve karşılık giderleri:

a. Reeskont Giderleri 535.492.458,83 TL

b. Karşılık Giderleri 230.462.363,84 TL

Reeskont Giderlerinin;

- 25.183.258,19 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde 120-Alıcılar Hesabı için hesaplanan Reeskont tutarından,

- 510.309.200,64 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;

- 14.927.598,76 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde Şirket aleyhine açılan davalar için ayrılan Dava Karşılıklarından,

- 208.847.159,78TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde ayrılan Stok Değer Düşüklüğü Karşılığından,

- 2.376.170,77 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde hesaplanan Kıdem Tazminatı karşılık tutarından,

- 4.311.434,53 TL tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı gereği cari dönemde hesaplanan Kullanılmayan İzin karşı karşılıklarından oluşmakta olup,

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

31.12.2020 tarihi itibarıyla Reeskont Gelirleri ile Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri:

a) Reeskont Gelirleri : 442.967.123,14 TL

b) Konusu Kalmayan Karşılık Gelirleri : 308.604.154,72 TL

Reeskont Gelirlerinin;

- 423.673.947,65 TL tutarı, 2019 yılı uzun dönem alıcılar reeskont giderlerinin iptalinden,

- Cari dönem satıcılar Reeskont Gelirleri 19.293.175,49 TL dir.

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

Konusu Kalmayan Karşılık Gelirlerinin;

- 306.387.519,72 TL tutarı, Stok değer düşüklüğü karşılığı iptalinden,

- 2020 yılı Dava karşılığı iptali yoktur.

- 1.517.730,00 TL tutarı Kıdem tazminatı karşılığı iptal karlarından

- 698.905,00 TL tutarı Konusu Kalmayan Kullanılmayan izin karşılıklarından

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

3. Dönemin tüm finansman giderleri: 642.034.409,79 TL olup, söz konusu tutarın finansman gideri ise çeşitli bankalardan kullanılan kredi faiz ve BSMV giderlerinden oluşmaktadır.

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

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

5. Ortaklar, bağı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar: Yok

6. Ana Kuruluş, bağı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri: Yok

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

7. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve menfaatlerin toplamı:

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücretlerin toplamı net 5.840.079,42 TL olup, tamamı gelir vergisi stopajına tabi tutularak vergilendirilmiştir. Ücret

dışında sağlanan benzeri menfaatler bulunmamaktadır.

8. 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.

9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri:

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

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

10. 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.

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

Yoktur.

## DİPNOT

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

Yoktur.

## KAR DAĞITIM TABLOSU (TL)

Açıklama	Önceki Dönem (2019)	Cari Dönem (2020)
I- DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI	593.548.670,3700	706.155.950,6300
. 1.1- DÖNEM KÂRI	705.468.074,0700	830.122.053,3000
A- NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)	705.468.074,0700	830.122.053,3000
. 1.4- BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	35.273.403,7000	41.506.102,6700
B- DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A)-(1.3+1.4+1.	670.194.670,3700	788.615.950,6300
. 1.6- ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)	76.646.000,0000	82.460.000,0000
. 1.6.1- Hisse Senedi Sahiplerine	76.646.000,0000	82.460.000,0000
. 4.2- HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ( % )	0,1000	0,1004

## KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERE İLİŞKİN LİSTE

Adı Soyadı/ Unvanı	T.C. Kimlik Numarası	Vergi Kimlik Numarası	Kesilen Vergi Dönemi	Ödemenin Brüt Tutarı	Vergi Tutarı
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI KOZYATAĞI ŞB.		8150455961	01/2020-03/2020	4.498.557,33	674.783,60
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI KOZYATAĞI ŞB.		8150455961	04/2020-06/2020	7.695.904,13	1.154.385,62
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI KOZYATAĞI ŞB.		8150455961	07/2020-09/2020	29.508.305,07	4.426.245,76
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI KOZYATAĞI ŞB.		8150455961	10/2020-12/2020	22.970.980,27	3.445.647,04
HALK BANKASI ANADOLU KURUMSAŞ ŞB.		4560004685	01/2020-03/2020	1.882.968,47	282.445,27
HALK BANKASI ANADOLU KURUMSAŞ ŞB.		4560004685	04/2020-06/2020	6.595.214,07	989.282,11
HALK BANKASI ANADOLU KURUMSAŞ ŞB.		4560004685	07/2020-09/2020	19.680.905,13	2.952.135,77
HALK BANKASI ANADOLU KURUMSAŞ ŞB.		4560004685	10/2020-12/2020	8.307.506,93	1.246.126,04
ALBARAKATÜRK KATILIM BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		0470008702	04/2020-06/2020	151.095,73	22.664,36
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. KOZYATAĞI KURUMSAL ŞB.		8760043420	01/2020-03/2020	2.337.379,33	350.606,90
			<b>Toplam</b>	<b>103.628.816,46</b>	<b>15.544.322,47</b>

## KESİNTİ YOLUYLA ÖDENEN VERGİLERE İLİŞKİN LİSTE

Adı Soyadı/ Unvanı	T.C. Kimlik Numarası	Vergi Kimlik Numarası	Kesilen Vergi Dönemi	Ödemenin Brüt Tutarı	Vergi Tutarı
TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. KOZYATAĞI KURUMSAL ŞB.		8760043420	04/2020-06/2020	2.255.744,60	338.361,69
KUVVEYT TÜRK KATILIM BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		6000218168	07/2020-09/2020	205.242,93	30.786,44
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.		9221084724	01/2020-03/2020	1.216.127,06	182.419,05
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.		9221084724	04/2020-06/2020	2.021.781,83	301.142,76
VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş.		9221084724	07/2020-09/2020	2.724,00	408,60
TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.		8791082920	01/2020-03/2020	1.353.901,93	203.085,29
TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.		8791082920	04/2020-06/2020	997.841,73	149.676,26
TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.		8791082920	07/2020-09/2020	2.224.374,93	333.656,24
TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.		8791082920	10/2020-12/2020	650.913,20	97.636,98
GARANTİ BANKASI ALTUNİZADE TİC. ŞB.		8790017566	01/2020-03/2020	19.800,53	2.970,08
GARANTİ BANKASI ALTUNİZADE TİC. ŞB.		8790017566	04/2020-06/2020	2.024.868,00	303.730,20
GARANTİ BANKASI ALTUNİZADE TİC. ŞB.		8790017566	07/2020-09/2020	263.139,53	39.470,93
GARANTİ BANKASI ALTUNİZADE TİC. ŞB.		8790017566	10/2020-12/2020	31.141,13	4.671,17
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	01/2020-03/2020	6.451.651,40	967.747,71
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	04/2020-06/2020	2.773.310,79	415.996,66
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	07/2020-09/2020	3.523.937,13	528.590,55
ZİRAAT BANKASI ANADOLU KURUMSAL ŞB.		8150455961	10/2020-12/2020	2.583.279,39	129.603,27
<b>Toplam</b>				<b>132.228.596,57</b>	<b>19.574.276,35</b>

## 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. Morsümbül Sok No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	39430363652	2165791515	0,00
*					AKBULUT	HAKAN	Barbaros Mah. Morsümbül Sok No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	49528246538	2165791515	0,00
*					YURTSEVEN	HAVVANUR	Barbaros Mah. Morsümbül Sok No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	15668187710	2165791515	0,00

## 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
*					SUNGUR	MUSTAFA LEVENT	Barbaros Mah. Morsümbül Sok No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	71047027244	2165791515	0,00
*					İNCE	MUHTEREM	Barbaros Mah. Morsümbül Sok No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	22111408728	2165791515	0,00
*	*				GEDİKLİ	HAKAN	Barbaros Mah. Morsümbül Sok No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	63529263646	2165791515	0,00
*					ASU	SİNAN	Barbaros Mah. Morsümbül Sok No:7/2B Ataşehir İSTANBUL	15938021324	2165791515	0,00
*				8150014332	T.C ÇEVRE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ		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 İş Hanı No :48/7 -8 Mecidiyeköy İSTANBUL		2122741948	0,01
*				1111111111	İSTANBUL DEFTERDARLIĞI		Milli Emlak Daire Başkanlığı Ankara Cad. Cağaloğlu İSTANBUL		2125142000	0,01
*				2222222222	HALKA AÇIK KISIM		Barbaros Mah. Morsümbül 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 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BŞK.	8150014332			
EMLAK PLANLAMA PROJE YÖNETİMİ A.Ş.	3340028428			
EMLAK BASIN YAYIN A.Ş.	3340513469			

## İLİŞKİLİ KİŞİLERLE GERÇEKLEŞTİRİLEN TRANSFER FİYATLANDIRMASINA İLİŞKİN İŞLEMLER

	Alım	Satım	Açıklama
. A- Varlıklar	3.650.187.320,00	1.310.997.592,00	
. 3- Gayri Maddi Haklar/Varlıklar(Edinilen veya	3.648.920.000,00	1.310.997.592,00	
. 5- Diğer(Belirtiniz)	1.267.320,00	0,00	Reklam Bedeli
I- Yapılan İşlemlerin Toplamı	3.650.187.320,00	1.310.997.592,00	

TRANSFER FİYATLANDIRMASINA KONU OLAN İŞLEMLERDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Açıklama	Alım	Satım
. Karşılaştırılabilir Fiyat Yöntemi	3.650.187.320,00	1.310.997.592,00
.Toplam İşlem Tutarı	3.650.187.320,00	1.310.997.592,00

ÖRTÜLÜ SERMAYE UYGULAMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Açıklama	Tutar
. Aktif Toplamı	52.864.828.177,72
. Toplam Borçlar	38.964.334.536,01
. Öz Sermaye Tutarı	13.900.493.641,65

YABANCI PARA POZİSYONUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Açıklama	USD(\$) TL Karşılığı	EURO(€) TL Kaşılığı	Diğer Döviz Cinslerinin TL Karşılığı
I-AKTİF (VARLIKLAR) YABANCI PARA TOPLAMI	14.673,6600	0,0000	0,0000
. 2.Bankalar	14.673,6600	0,0000	0,0000
III- NET BİLANÇO İÇİ YABANCI PARA POZİSYONU (I-II)	14.673,6600	0,0000	0,0000
V- NET YABANCI PARA POZİSYONU (III+IV)	14.673,6600	0,0000	0,0000

KANUNEN KABUL EDİLMİYEN GİDERLER

Giderin Türü	Tutar
KVK m.11 hükümlerine göre kabul edilmeyen giderler	121.455,8200
VUK hükümlerine aykırı olarak ayrılan karşılıklar	230.462.363,8400
VUK hükümlerine aykırı olarak ayrılan reeskontlar	535.492.458,8300
Bağış ve yardımlar	26.464.804,4500
6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca gider yazılan özel iletişim vergisi	45.843,0900
G.V.K. 40. Mad. gereği binek otomobil gider, amortisman ve kiralardan gider	1.365.914,7200
TOPLAM	793.952.840,7500

KANUNEN KABUL EDİLMİYEN GİDERLER (DİĞER)

Diğer	Açıklama	Tutar
Diğer	SPONSORLUK GİDERLERİ	4.404.000,0000
TOPLAM		4.404.000,0000



SINAI MÜLKİYET HAKLARINDA İSTİSNA

Patent Sahibinin Durumu

Devir Alınan Kişinin/Firmanın TC/Vergi Kimlik numarası