

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

## ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

#### Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup Yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

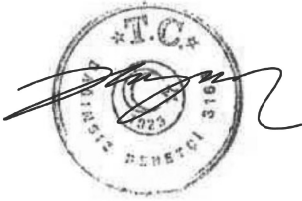
#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

#### Sonuç

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

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



Hakan Erten, SMMM  
Sorumlu Denetçi  
İstanbul, 18 Ağustos 2020

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir Veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere Hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) adresini ziyaret ediniz.

© 2020. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye ( Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-42</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
		<b>22.308.783</b>	<b>20.392.829</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.004.670	546.968
Finansal yatırımlar	5	39.335	22.370
Ticari alacaklar	7	2.635.393	2.916.749
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	329.722	479.941
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.305.671	2.436.808
Diğer alacaklar	8	1.208.595	1.139.809
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	570	762
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.208.025	1.139.047
Stoklar	9	14.429.997	13.782.778
Peşin ödenmiş giderler	14	1.765.609	1.750.228
Diğer dönen varlıklar	13	225.184	230.934
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	2.993
<b>Duran varlıklar</b>			
		<b>3.789.348</b>	<b>3.792.413</b>
Ticari alacaklar	7	3.116.732	3.067.809
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.116.732	3.067.809
Diğer alacaklar	8	46.317	42.035
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		17.814	17.419
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	28.503	24.616
Finansal yatırımlar	5	836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		6.387	7.331
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	435.919	480.145
Kullanım hakkı varlıkları		514	539
Maddi duran varlıklar	11	105.290	105.913
Maddi olmayan duran varlıklar		4.958	4.393
Diğer duran varlıklar	13	70.537	75.958
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	1.858	7.454
<b>Toplam varlıklar</b>			
		<b>26.098.131</b>	<b>24.185.242</b>

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

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

**30 HAZİRAN 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.775.273</b>	<b>8.722.050</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	952.031	1.864.938
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.690.346	1.313.683
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		3.794	2.988
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	3.794	2.988
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		1.686.552	1.310.695
<i>Banka kredileri</i>		1.686.552	1.310.695
Ticari borçlar	7	762.456	505.768
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	7.867	25.803
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		754.589	479.965
Diğer borçlar	8	567.368	571.706
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		399	397
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		566.969	571.309
Ertelenmiş gelirler	14	4.675.654	4.344.566
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.610.922	4.279.834
Kısa vadeli karşılıklar		127.418	121.389
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		11.954	11.148
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	115.464	110.241
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.353.586</b>	<b>1.720.150</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	3.226.436	1.590.567
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		2.639	3.003
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.639	3.003
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		3.223.797	1.587.564
<i>Banka kredileri</i>		3.223.797	1.587.564
Ticari borçlar		9	102
Diğer borçlar		45.819	48.887
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.591
Uzun vadeli karşılıklar		14.427	13.846
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		14.427	13.846
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	62.157	62.157
<b>Özkaynaklar</b>		<b>13.969.272</b>	<b>13.743.042</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>13.970.448</b>	<b>13.744.527</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(284.480)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
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		721.385	721.385
Geçmiş yıllar karları		7.140.769	6.362.400
Net dönem karı		237.672	778.369
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>(1.176)</b>	<b>(1.485)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>26.098.131</b>	<b>24.185.242</b>

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

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

**30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER  
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019
Hasılat	16	1.369.520	672.931	3.174.131	1.933.969
Satışların maliyeti (-)	16	(868.124)	(456.347)	(2.681.103)	(1.496.464)
<b>Brüt kar</b>		<b>501.396</b>	<b>216.584</b>	<b>493.028</b>	<b>437.505</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(131.419)	(73.490)	(121.343)	(61.260)
Pazarlama giderleri (-)	17	(23.423)	(11.404)	(28.058)	(12.889)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	234.937	85.435	380.649	199.415
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(188.421)	(57.586)	(62.224)	(33.662)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(949)	-	(4.217)	(1.412)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>392.121</b>	<b>159.539</b>	<b>657.835</b>	<b>527.697</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		599	596	166	1
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>392.720</b>	<b>160.135</b>	<b>658.001</b>	<b>527.698</b>
Finansman gelirleri	19	78.074	47.549	94.703	36.467
Finansman giderleri (-)	19	(227.217)	(88.816)	(392.827)	(251.858)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>243.577</b>	<b>118.868</b>	<b>359.877</b>	<b>312.307</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(5.596)	(6.243)	5.934	(420)
Erteleme vergi (gideri)/geliri	20	(5.596)	(6.243)	5.934	(420)
<b>Net dönem karı</b>		<b>237.981</b>	<b>112.625</b>	<b>365.811</b>	<b>311.887</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		309	(1.332)	(48)	(34)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>237.672</b>	<b>113.957</b>	<b>365.859</b>	<b>311.921</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>237.981</b>	<b>112.625</b>	<b>365.811</b>	<b>311.887</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		309	(1.332)	(48)	(34)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>237.672</b>	<b>113.957</b>	<b>365.859</b>	<b>311.921</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0006</b>	<b>0,0003</b>	<b>0,0010</b>	<b>0,0009</b>

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

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

### 30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.268.049</b>	<b>13.084.984</b>	<b>(1.466)</b>	<b>13.083.518</b>
Transferler	-	-	-	58.532	-	1.209.517	(1.268.049)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	365.859	365.859	(48)	365.811
<b>30 Haziran 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>365.859</b>	<b>13.332.017</b>	<b>(1.514)</b>	<b>13.330.503</b>
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>778.369</b>	<b>13.744.527</b>	<b>(1.485)</b>	<b>13.743.042</b>
Transferler	-	-	-	-	-	778.369	(778.369)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	237.672	237.672	309	237.981
<b>30 Haziran 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>7.140.769</b>	<b>237.672</b>	<b>13.970.448</b>	<b>(1.176)</b>	<b>13.969.272</b>

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

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

**30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		237.981	365.811
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	15.936	3.718
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	5.596	(5.934)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		949	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		147.822	33.345
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	147.822	33.345
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.621	(16.394)
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		1.387	5.631
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	12	5.223	(22.438)
<i>Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler</i>	18	(989)	413
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(26.747)	(387)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	18,19	(250.369)	(387.231)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	19	223.622	386.844
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>387.158</b>	<b>380.159</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		365.456	(1.218.274)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		150.219	(585.084)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		215.237	(633.190)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(750.815)	1.205.606
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		228.127	(138.507)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		1.073	35.641
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		227.054	(174.148)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(78.199)	(175.628)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		467.779	(634.527)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(310.764)	102.703
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		31.270	44.354
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(75)	-
Vergi ödemeleri		(64.048)	(74.531)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>275.889</b>	<b>(508.645)</b>
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	(47.477)
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.910)	(71.107)
Alınan faiz		599	166
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(38.021)	(10.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		10.000	50
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		12.000	27.108
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(23.332)</b>	<b>(101.260)</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	(11.751)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.343.971	2.478.406
<i>kredilerden Elde Edilen Nakit</i>		2.288.971	1.356.819
<i>ihraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri</i>		1.055.000	1.121.587
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.294.750)	(1.575.499)
<i>kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(1.051.852)	(618.499)
<i>ihraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları</i>		(1.242.898)	(957.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(438)	-
Ödenen faizler		(162.007)	(255.405)
Ödenen temettüleri		-	(118.826)
Alınan faiz		53.734	49.543
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(38.782)	(9.819)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>889.977</b>	<b>568.400</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>1.142.534</b>	<b>(41.505)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	432.038	494.226
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>4</b>	<b>1.574.572</b>
		<b>1.574.572</b>	<b>452.721</b>

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



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

### **30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel 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.

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2020 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 579’dur (31 Aralık 2019 – 563).

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

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 2020 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Bağlı Ortaklıklar

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

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

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi	40	40	40	40

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

##### Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

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

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	32,5	32,5	32,5	32,5

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

## 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

#### Müşterek faaliyetlerdeki paylar Faaliyet Konusu

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Grup’un özet konsolide finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır.

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

### **30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, 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**

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

##### **Netleştirme/Mahsup**

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

##### **İşletmenin sürekliliği**

Yeni nesil korona virüsünün (“COVID-19”) önümüzdeki süreçte genel ekonomiyi nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Grup'un dönen varlıkları 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 13.533.510 TL daha yüksektir, 2.004.670 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren ara dönemde 237.672 TL net kar elde etmiştir. Grup Yönetimi Grup'un gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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

### **30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

###### **Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler**

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) ilk kez Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni tip koronavirüsün (COVID-19) patlak vermesi nedeniyle uluslararası kamu sağlığı acil durumu ilan etmiştir. DSÖ 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ise COVID-19’u pandemi olarak nitelendirmiştir. Dünyada ve Türkiye’de hızla yayılan Covid-19 salgının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19’un, Grup’un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Grup’un faaliyetleri sokağa çıkma yasaklarının olduğu süreçte durdurulmamıştır. Grup, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Haziran 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan ticari alacaklar, stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini değerlendirmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. Bununla birlikte düşen faizlerin etkisi ile gayrimenkul fiyatları ve satışlarında artışlar yaşanmıştır. Şirket başlatmış olduğu “Hayallerini Erteleme Türkiye” kampanyasının da etkisi ile satışlarını artırmıştır.

##### **2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum**

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### **DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI**

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet konsolide mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

## 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

##### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları</i>
Kavramsal Çerçeve ( Değişiklikler)	<i>TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atfllara İlişkin Değişiklikler</i>

#### **TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

#### **TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

#### **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu**

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar**

Söz konusu değişiklik ile Grup COVID-19’dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

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

## 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

##### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (Devamı)**

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup, yukarıdaki kriterleri karşılayan tüm kira imtiyazları için kolaylaştırıcı uygulamayı tercih etmiştir. 1 Ocak 2020’den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır.

#### **Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler**

TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32’nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

1 Ocak 2020 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

##### b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>

2018 – 2020

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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

##### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması**

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

##### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.



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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

##### **TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti**

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

##### TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

##### TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

##### TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kasa	29	73
Banka	1.934.875	514.671
- Vadesiz mevduat	15.194	142.686
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.919.681	371.985
Diğer hazır değerler	69.766	32.224
	<b>2.004.670</b>	<b>546.968</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Vadesiz	15.194	142.686
3 aya kadar	1.919.681	371.985
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(3.558)	(2.880)
	<b>1.931.317</b>	<b>511.791</b>

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

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
	(%)	(%)
	8,60%	9,58%

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Grup'un nakit ve nakde eşdeğer varlıkların hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Nakit ve nakit benzerleri	2.004.670	546.968
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(3.942)	(758)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(428.253)	(117.489)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.160)	(929)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.257	4.246
	<b>1.574.572</b>	<b>432.038</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 428.253 TL'lik (31 Aralık 2019: 117.489 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 2.398 TL'si (31 Aralık 2019: 1.951 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	1.260	12.316
Özel tertip devlet tahvili (*)	38.075	10.054
	<b>39.335</b>	<b>22.370</b>

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

(\*\*) Grup geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 853 TL (31 Aralık 2019: 8.331 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 407 TL’dir (31 Aralık 2019: 3.985 TL).

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup’un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10’dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

**DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	880.531	1.065.415
Kısa vadeli banka kredileri	71.500	799.523
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.686.552	1.310.695
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.794	2.988
	<b>2.642.377</b>	<b>3.178.621</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Uzun vadeli krediler	3.223.797	1.587.564
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.639	3.003
	<b>3.226.436</b>	<b>1.590.567</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %10,64'tür (31 Aralık 2019: %17,70).

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
2021	292.191	1.344.827
2022	1.036.093	131.092
2023	735.486	51.759
2024	803.389	59.886
2025	356.638	-
	<b>3.223.797</b>	<b>1.587.564</b>

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

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
3 aydan kısa	182.423	790.900
3 - 12 ay arası	1.575.629	1.319.319
1 - 5 yıl arası	3.223.797	1.587.564
	<b>4.981.849</b>	<b>3.697.783</b>

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.263.161	1.473.299
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	622.166	669.109
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	1.008	139
Arsa satışlarından alacaklar	387.369	258.411
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	329.722	479.941
Kiracılarından alacaklar	8.224	10.431
Diğer	8.443	7.683
Kazanılmamış finansman geliri	(30.360)	(27.222)
	<b>2.634.691</b>	<b>2.916.749</b>
Şüpheli ticari alacaklar	3.878	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.176)	(1.837)
	<b>2.635.393</b>	<b>2.916.749</b>

(\*) Grup'un, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik etmiştir. Bu tutar alacak finansmanı firmasından olan alacaklardan oluşmaktadır.

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.412.669	3.323.401
Arsa satışlarından alacaklar	166.388	177.940
Kazanılmamış finansman geliri	(462.325)	(433.532)
	<b>3.116.732</b>	<b>3.067.809</b>

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	7.867	25.803
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	297.356	191.691
Ticari borçlar	443.074	273.530
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	14.159	14.744
	<b>762.456</b>	<b>505.768</b>

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	771.824	721.605
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	570	762
Resmi dairelerden alacaklar	31.767	14.507
Diğer	1.907	408
	<b>1.208.595</b>	<b>1.139.809</b>

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	28.503	24.616
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	16.811	15.138
Verilen depozito ve teminatlar	1.003	2.281
	<b>46.317</b>	<b>42.035</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	13.158	23.077
İlişkili taraflara diğer borçlar	399	-
Diğer	62.346	57.164
	<b>567.368</b>	<b>571.706</b>

(\*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi’nde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2019: 88.752 TL).

30 Haziran 2020 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Grup’un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacak ve borçlarının 30 Haziran 2020 ve 2019 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Dönem içi ilaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Haziran 2020</b>
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(10.000)	38.075
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	(28.021)	(37.889)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.713</b>			<b>402.713</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.713)</b>			<b>(402.713)</b>

	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Dönem içi ilaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Haziran 2019</b>
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	390.768	-	-	390.768
Özel tertip DİBS	12.067	10.000	(50)	22.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	(9.781)	(9.794)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.810</b>			<b>402.991</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.810)</b>			<b>(402.991)</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Arsalar	3.213.827	4.085.357
<i>Maliyet</i>	3.267.133	4.167.413
<i>Değer düşüklüğü</i>	(53.306)	(82.056)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.137.198	4.989.643
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	4.132.188	3.022.541
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	4.259.522	3.022.541
<i>Değer düşüklüğü</i>	(127.334)	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.946.784	1.685.237
<i>Maliyet</i>	2.205.853	1.895.068
<i>Değer düşüklüğü</i>	(259.069)	(209.831)
	<b>14.429.997</b>	<b>13.782.778</b>

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>291.887</b>	<b>182.354</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	158.508	56.797
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(10.686)	(23.452)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>439.709</b>	<b>215.699</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)**

Grup’un 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.403.645	1.942.494
İstanbul Başakşehir Arsaları	329.288	627.674
İstanbul Beşiktaş Arsaları	324.786	256.965
İstanbul Florya Arsaları	262.500	262.556
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.581	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	-
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	146.329	677
Ankara Çankaya Arsaları	131.537	45.644
İstanbul Kartal Arsaları	97.061	109.183
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.542	40.642
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	50.577
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
İstanbul Tuzla Arsaları	20.016	20.016
İstanbul Avcılar Arsaları	19.307	19.307
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.258	12.258
Kocaeli Gebze Arsaları	7.644	729
İstanbul İstinye Arsaları	7.004	7.734
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.665	1.665
Tuzla Orhanlı Arsaları	540	540
İstanbul Bakırköy Arsaları	-	364.227
Samsun Canik Arsaları	-	111.916
Sakarya-Sapanca Arsaları	-	7.027
Diğer	121	1.605
	<b>3.213.827</b>	<b>4.085.357</b>



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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Nidapark İstinye Projesi	992.600	993.780
Nidapark Küçükyalı Projesi	679.574	678.852
Merkez Ankara Projesi	645.113	642.054
Nişantaşı Projesi	624.605	571.037
Beykoz Riva Projesi	388.559	386.193
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	337.513	312.972
Büyükyalı Projesi	222.680	263.492
Yalova Armutlu Projesi	243.138	211.633
Başakşehir İkitelli Projesi	158.588	-
Validebağ Konakları Projesi	153.910	154.929
Başakşehir Avrasya Konutları Projesi	132.745	-
Avangart İstanbul Projesi	128.006	120.391
Cer İstanbul Projesi	67.403	67.403
Evora Denizli Projesi	63.604	63.618
Ebruli Ispartakule Projesi	57.656	58.200
Avrupark Hayat Projesi	54.513	54.057
Temaşehir Konya Projesi	44.561	87.489
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.596	35.367
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.826	30.955
Ispartakule 6. Etap Projesi	31.288	31.641
Köy Projesi	11.886	153.054
Şile Çavuş Projesi	9.839	9.813
Sakarya-Sapanca Projesi	7.015	-
Karat 34 Projesi	6.537	5.673
Tual Adalar Projesi	-	11.828
Diğer	9.443	45.212
	<b>5.137.198</b>	<b>4.989.643</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Maslak 1453 Konutları	484.328	491.323
Gebze Emlak Konutları	460.000	590.245
Kuzey Yakası Projesi	316.201	-
Sarphan Finanspark Projesi	185.701	179.190
Büyükyalı Projesi	80.472	74.606
İstmarina Projesi	75.772	52.831
Tual Adalar Projesi	47.547	-
Niğde Emlak Konutları	39.607	57.351
Temaşehir Projesi	37.385	-
Koordinat Çayyolu Projesi	32.807	35.410
Tual Bahçekent Projesi	31.144	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	30.205	14.268
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Göl Panorama Projesi	20.579	33.478
Evora Denizli Projesi	17.472	-
Dumankaya Miks Projesi	16.686	16.686
Batışehir Projesi	10.626	11.730
Unikonut Projesi	7.090	6.890
Ispartakule Emlak Konutları	6.937	19.919
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	3.967	8.745
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.444
Bahçekent Flora Evleri	2.553	1.777
Bulvar İstanbul Projesi	2.505	2.424
Nevşehir Emlak Konutları	1.939	3.459
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	818	3.578
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	518	9.123
Esenler Emlak Konutları	390	1.096
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	1.178
Diğer	6.035	42.434
	<b>1.946.784</b>	<b>1.685.237</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Başkent Emlak Konutları Projesi	863.765	922.882
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	762.865	703.235
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	532.446	-
Halkalı Emlak Konutları Projesi	410.032	259.306
Florya Evleri Projesi	402.118	-
Ankara Başkent Projesi	363.950	358.729
Zekeriya köy Emlak Konutları Projesi	262.899	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	229.350	101.356
Yeniköy Konakları	223.570	114.736
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	40.750	30.059
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	31.690	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	8.753	5.192
Gebze Emlak Konutları	-	10.416
Kuzey Yakası Projesi	-	516.630
	<b>4.132.188</b>	<b>3.022.541</b>

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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup'un kira gelirlerinden elde edilen cirolarında Covid-19 salgını kapsamında bir değişiklik oluşmamıştır.

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.386)	-	(35.386)
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	426.165	40.922	467.087
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	3.039	22.328
Dönem gideri	8.523	317	8.840
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	27.812	3.356	31.168
30 Haziran 2020 itibarıyla net defter değeri	398.353	37.566	435.919
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	13.934	-	13.934
Alımlar	27.905	-	27.905
30 Haziran 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	393.979	40.922	434.901
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	317	317
30 Haziran 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039	3.039
30 Haziran 2019 itibarıyla net defter değeri	393.979	37.883	431.862

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 14.325 TL'dir (31 Aralık 2019: 39.541 TL).

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Arsa, konut ve ticari üniteler	142.770	175.630
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.515
	<b>513.285</b>	<b>546.145</b>

**DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>30 Haziran 2020</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	2.557	-	2.557
Amortisman gideri (-)	(1.317)	(154)	(1.709)	-	(3.180)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2020</b>	<b>99.280</b>	<b>38</b>	<b>5.875</b>	<b>97</b>	<b>105.290</b>
Maliyet	109.880	2.160	25.056	97	137.193
Birikmiş amortisman (-)	(10.600)	(2.122)	(19.181)	-	(31.903)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2020</b>	<b>99.280</b>	<b>38</b>	<b>5.875</b>	<b>97</b>	<b>105.290</b>

<b>30 Haziran 2019</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	58.803	550	6.892	97	66.342
İlaveler	-	-	51	-	51
Ticari ünitelerden transferler	40.017	-	-	-	40.017
Amortisman gideri (-)	(1.448)	(203)	(1.915)	-	(3.566)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2019</b>	<b>97.372</b>	<b>347</b>	<b>5.028</b>	<b>97</b>	<b>102.844</b>
Maliyet	103.443	2.160	20.265	97	125.965
Birikmiş amortisman (-)	(6.071)	(1.813)	(15.237)	-	(23.121)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2019</b>	<b>97.372</b>	<b>347</b>	<b>5.028</b>	<b>97</b>	<b>102.844</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	115.464	110.241
	<b>115.464</b>	<b>110.241</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2020 itibarıyla 115.464 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 40 adet eksik kusur davası, 7 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 44 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 115.464 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>110.241</b>	<b>131.534</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(22.438)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	5.223	-
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>115.464</b>	<b>109.096</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 Grup’a 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 Grup 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 saptaması yapılmıştır. Grup’un, raporu bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Grup 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. Grup fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL’yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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

### **30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)**

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 TL'ye yükseltmiştir. 30 Haziran 2020 itibarıyla 90.667 TL karşılık ayrılmıştır.

**12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 7.141 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Haziran 2020 itibarıyla 8.570 TL karşılık ayrılmıştır.

##### **12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

30 Haziran 2020 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Haziran 2020 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

**12.2.1** 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. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

**12.2.2** 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. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

**12.2.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Grup'a sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Grup'a başvuruda bulunularak, 03 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Grup tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelmemesi sebebiyle müvekkil Grup tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

##### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Grup'un 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 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:

30 Haziran 2020	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.009.535	952.485	1.962.020
2 yıl	635.331	619.256	1.254.587
3 yıl	516.396	240.049	756.445
4 yıl	446.733	108.240	554.973
5 yıl ve üzeri	1.980.597	193.423	2.174.020
	<b>4.588.592</b>	<b>2.113.453</b>	<b>6.702.045</b>

31 Aralık 2019	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	927.520	868.216	1.795.736
2 yıl	527.251	530.401	1.057.652
3 yıl	467.415	332.068	799.483
4 yıl	395.261	231.264	626.525
5 yıl ve üzeri	2.111.414	569.847	2.681.261
	<b>4.428.861</b>	<b>2.531.796</b>	<b>6.960.657</b>



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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	144.276	115.896
Gelir tahakkukları	26.897	68.349
Vergi dairesinden alacaklar	6.336	42.526
Devreden KDV	47.397	568
Diğer	278	3.595
	<b>225.184</b>	<b>230.934</b>

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	70.537	75.958
	<b>70.537</b>	<b>75.958</b>

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

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.919.402	1.698.186
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	369.813	570.237
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.718.868	1.379.687
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	120.105	239.333
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	482.734	392.391
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	<b>4.675.654</b>	<b>4.344.566</b>

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

(\*\*) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam 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.

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.764.722	1.747.573
Gelecek aylara ait giderler	887	2.655
	<b>1.765.609</b>	<b>1.750.228</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 524.030 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yeninahalle İstasyon, Nidapark Küçükyaalı ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.242.901 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2019: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2019: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
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.

Şirket, 20 Mart 2020 tarihinde 1,11 tam TL – 1,12 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 10.500 bin adet ve işlem tutarı 11.751 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. İlgili işlemler sonucundaki alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,65 olmuştur.

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	768.618	430.260	1.878.446	1.669.296
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların satışları</i>	415.388	307.599	809.973	743.196
<i>Arsa satış gelirleri</i>	353.230	122.661	1.068.473	926.100
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	565.060	224.742	1.285.494	259.049
Kira gelirleri	38.743	20.269	14.751	9.701
	<b>1.372.421</b>	<b>675.271</b>	<b>3.178.691</b>	<b>1.938.046</b>
Satış iadeleri	(2.779)	(2.316)	(4.560)	(4.077)
Satış iskontoları	(122)	(24)	-	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.369.520</b>	<b>672.931</b>	<b>3.174.131</b>	<b>1.933.969</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(310.052)	(206.365)	(1.404.938)	(1.204.285)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların maliyetleri</i>	(157.423)	(108.212)	(456.735)	(397.070)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(152.629)	(98.153)	(948.203)	(807.215)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(558.072)	(249.982)	(1.276.165)	(292.179)
	<b>(868.124)</b>	<b>(456.347)</b>	<b>(2.681.103)</b>	<b>(1.496.464)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>501.396</b>	<b>216.584</b>	<b>493.028</b>	<b>437.505</b>

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(61.672)	(33.112)	(50.579)	(24.569)
Vergi, resim ve harçlar	(23.918)	(18.416)	(17.486)	(6.454)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(7.619)	(4.315)	(15.445)	(11.072)
Aidat ve katılım payı giderleri	(6.320)	(3.511)	(7.119)	(3.388)
Seyahat giderleri	(3.643)	(1.732)	(3.595)	(1.744)
Amortisman ve itfa payları	(7.096)	(394)	(3.718)	(1.829)
Bilgi işlem giderleri	(2.544)	(976)	(5.215)	(2.151)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.438)	(684)	(841)	(613)
Bakım ve onarım giderleri	(1.557)	(883)	(1.193)	(685)
Sigorta giderleri	(1.158)	(649)	(628)	(424)
Haberleşme giderleri	(942)	(292)	(512)	(342)
Bağış ve Yardımlar	-	-	(1.039)	(1.039)
Diğer	(12.512)	(8.526)	(13.973)	(6.950)
	<b>(131.419)</b>	<b>(73.490)</b>	<b>(121.343)</b>	<b>(61.260)</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(17.071)	(6.889)	(21.612)	(10.575)
Personel giderleri	(4.015)	(3.435)	(3.935)	(1.924)
Büro malzeme giderleri	(23)	(13)	(9)	(8)
Mahkeme ve noter giderleri	(7)	(1)	(26)	-
Diğer	(2.307)	(1.066)	(2.476)	(382)
	<b>(23.423)</b>	<b>(11.404)</b>	<b>(28.058)</b>	<b>(12.889)</b>

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	143.111	67.523	249.723	137.199
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	31.869	12.220	44.520	25.478
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 9)	10.686	(6.881)	23.452	21.657
Devir komisyon gelirleri	5.808	1.373	15.336	6.353
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	989	989	-	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	-	-	22.438	1.424
Diğer	42.474	10.211	25.180	7.304
	<b>234.937</b>	<b>85.435</b>	<b>380.649</b>	<b>199.415</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(158.508)	(49.837)	(56.797)	(35.882)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(8.840)	(4.420)	317	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(5.223)	(1.099)	-	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	-	2.412	(413)	2.143
Diğer	(15.850)	(4.642)	(5.331)	77
	<b>(188.421)</b>	<b>(57.586)</b>	<b>(62.224)</b>	<b>(33.662)</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ**

<b>Finansal giderler</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2020</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2019</b>
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(211.969)	(80.951)	(273.224)	(170.665)
Borç kapatma faiz iskontosu	(9.753)	(5.083)	(113.620)	(78.194)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(3.452)	(1.768)	(5.602)	(2.661)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(1.900)	(950)	-	-
Kur farkı giderleri	(143)	(64)	(381)	(338)
	<b>(227.217)</b>	<b>(88.816)</b>	<b>(392.827)</b>	<b>(251.858)</b>

<b>Finansal gelirler</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2020</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2020</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2019</b>
Vadeli mevduat faiz gelirleri	52.760	23.266	51.324	34.598
Faiz ve güncelleme gelirleri	19.009	19.009	41.498	-
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	2.032	1.016	-	-
Kur farkı gelirleri	4.273	4.258	1.881	1.869
	<b>78.074</b>	<b>47.549</b>	<b>94.703</b>	<b>36.467</b>

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

Kurumlar Vergisi

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

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

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE  
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

*Kurumlar Vergisi (devamı)*

2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22’dir (2019: %22).

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

*Ertelenmiş Vergi:*

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2020 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır.

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

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	62.157
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	-	(6.604)
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(401)	(361)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.457)	(489)
	<u>60.299</u>	<u>54.703</u>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE**  
**YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren ara dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2020</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(54.703)	(61.769)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(5.596)	5.934
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(60.299)</u>	<u>(55.835)</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2020</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	243.577	359.877
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>243.577</u>	<u>359.877</u>
Gelir vergisi oranı 2020: %22 (2019: %22)	53.587	79.173
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(56.591)	(78.377)
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	-	5.304
- diğer	(2.592)	(166)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(5.596)</u>	<u>5.934</u>

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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 5, 6 ve 9’da detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 30 Haziran 2020 itibarıyla devlet bankalarında 1.788.361 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 484.216 TL). Grup’un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	319.555	469.097
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.103	2.160
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.958	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.337	1.338
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.769
	<b>329.722</b>	<b>479.941</b>

(\*) Grup’un, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 28 Haziran 2019 tarihinde yaptığı protokol gereği 3 adet arsa ve arazinin devredilmesi sonucu oluşan alacak tutarıdır.



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

## 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara finansal borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	6.433	5.991
	<b>6.433</b>	<b>5.991</b>

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	119	169
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	92	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	359	448
	<b>570</b>	<b>762</b>

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	28.503	24.616
	<b>28.503</b>	<b>24.616</b>

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	6.563	24.504
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	1.304	1.299
	<b>7.867</b>	<b>25.803</b>

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
<b>İlişkili taraflardan finansman gelirleri</b>				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	41.498	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	19.009	-	-	-
	<b>19.009</b>	<b>-</b>	<b>41.498</b>	<b>-</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	898	250	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	-	8.905	8.905
	<b>898</b>	<b>250</b>	<b>8.905</b>	<b>8.905</b>

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

### 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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 taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	316.745	316.745	-	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	280.902	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	634	317	-	-
	<b>317.379</b>	<b>317.062</b>	<b>280.902</b>	-

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.027	-	71.448	1.088
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	-	333	333
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	27	27
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztas İnş. O.G.	-	-	3	3
İller Bankası A.Ş.	-	-	115.640	115.640
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	143.967	143.967	470.867	470.867
	<b>144.994</b>	<b>143.967</b>	<b>658.318</b>	<b>587.958</b>

(\*) Grup'un, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 12 Mayıs 2020 tarihinde imzaladığı protokol gereği Beşiktaş, Çankaya ve Eyüp arsa ve arazileri 316.745 TL tutar karşılığında devralınmıştır. Buna karşılık, aynı protokol kapsamında Samsun Canik arsa ve arazileri 143.967 TL tutar karşılığında devredilmiştir.

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	5.310	2.836	4.651	3.215
	<b>5.310</b>	<b>2.836</b>	<b>4.651</b>	<b>3.215</b>

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)**

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alınan teminatlar (*)	2.602.389	3.375.478
Alınan ipotekler (**)	58.564	58.564
	<b>2.660.953</b>	<b>3.434.042</b>

(\*) Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.

(\*\*) Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	37.367	93.065
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>37.367</b>	<b>93.065</b>

**DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Grup’un 22 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda 2019 yılı karından 76.646 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır.

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.609.417	415.030
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	13.952.933	13.437.248
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	373.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.325.356	9.186.182
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>25.260.743</b>	<b>23.411.497</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.790.880	4.763.197
<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	13.993.903	13.748.422
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		5.475.960	4.899.878
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>25.260.743</b>	<b>23.411.497</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.609.417	415.030
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.925.011	475.042
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	986.605	929.935
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	373.000
<b>J</b>	Gayrınaklı Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	53.011	53.011
<b>K</b>	Uzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2020 (%)</b>	<b>31 Aralık 2019 (%)</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	62	59	>50%
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,48	1,59	<50%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	4	4	<20%
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,02	<10%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	42	35	<500%
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,01	-	<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.

.....