

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Emlak Konut GYO A.Ş. 2020 2. Çeyrek Konsolide Finansal Raporlar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

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

Istanbul, 18 Ağustos 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
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
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	21		329.722	479.941
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			2.305.671	2.436.808
Diğer Alacaklar	8		1.208.595	1.139.809
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	21		570	762
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.208.025	1.139.047
Stoklar	9		14.429.997	13.782.778
Peşin Ödenmiş Giderler	14		1.765.609	1.750.228
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20		0	2.993
Diğer Dönen Varlıklar	13		225.184	230.934
ARA TOPLAM			22.308.783	20.392.829
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			22.308.783	20.392.829
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	5		836	836
Ticari Alacaklar			3.116.732	3.067.809
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		3.116.732	3.067.809
Diğer Alacaklar	8		46.317	42.035
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	21		28.503	24.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			17.814	17.419
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			6.387	7.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		435.919	480.145
Maddi Duran Varlıklar	11		105.290	105.913
Kullanım Hakkı Varlıkları			514	539
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			4.958	4.393
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20		1.858	7.454
Diğer Duran Varlıklar	13		70.537	75.958
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.789.348	3.792.413
TOPLAM VARLIKLAR			26.098.131	24.185.242
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		952.031	1.864.938
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6		1.690.346	1.313.683
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			3.794	2.988
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	21		3.794	2.988
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			1.686.552	1.310.695
Banka Kredileri			1.686.552	1.310.695
Ticari Borçlar	7		762.456	505.768
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	21		7.867	25.803
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			754.589	479.965
Diğer Borçlar	8		567.368	571.706
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			399	397
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			566.969	571.309
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	14		4.675.654	4.344.566
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21		64.732	64.732
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			4.610.922	4.279.834
Kısa Vadeli Karşılıklar			127.418	121.389
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			11.954	11.148
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12		115.464	110.241

ARA TOPLAM		8.775.273	8.722.050
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.775.273	8.722.050
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	3.226.436	1.590.567
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.639	3.003
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	21	2.639	3.003
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.223.797	1.587.564
Banka Kredileri		3.223.797	1.587.564
Ticari Borçlar		9	102
Diğer Borçlar		45.819	48.887
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		4.738	4.591
Uzun Vadeli Karşılıklar		14.427	13.846
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		14.427	13.846
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	62.157	62.157
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.353.586	1.720.150
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		12.128.859	10.442.200
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.970.448	13.744.527
Ödenmiş Sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-296.231	-284.480
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-42	-42
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-42	-42
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		721.385	721.385
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.140.769	6.362.400
Net Dönem Karı veya Zararı		237.672	778.369
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.176	-1.485
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		13.969.272	13.743.042
TOPLAM KAYNAKLAR		26.098.131	24.185.242

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	1.369.520	3.174.131	672.931	1.933.969
Satışların Maliyeti	16	-868.124	-2.681.103	-456.347	-1.496.464
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		501.396	493.028	216.584	437.505
BRÜT KAR (ZARAR)		501.396	493.028	216.584	437.505
Genel Yönetim Giderleri	17	-131.419	-121.343	-73.490	-61.260
Pazarlama Giderleri	17	-23.423	-28.058	-11.404	-12.889
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	234.937	380.649	85.435	199.415
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-188.421	-62.224	-57.586	-33.662
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		393.070	662.052	159.539	529.109
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		599	166	596	1
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		-949	-4.217	0	-1.412
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		392.720	658.001	160.135	527.698
Finansman Gelirleri	19	78.074	94.703	47.549	36.467
Finansman Giderleri	19	-227.217	-392.827	-88.816	-251.858
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		243.577	359.877	118.868	312.307
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-5.596	5.934	-6.243	-420
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	-5.596	5.934	-6.243	-420
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		237.981	365.811	112.625	311.887
DÖNEM KARI (ZARARI)		237.981	365.811	112.625	311.887
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		309	-48	-1.332	-34
Ana Ortaklık Payları		237.672	365.859	113.957	311.921
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	0		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0		
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		237.981	365.811	112.625	311.887
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		309	-48	-1.332	-34
Ana Ortaklık Payları		237.672	365.859	113.957	311.921

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		275.889	-508.645
Dönem Karı (Zararı)		237.981	365.811
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		149.177	14.348
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17-18	15.936	3.718
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		147.822	33.345
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	147.822	33.345
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		5.621	-16.394
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.387	5.631
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	5.223	-22.438
Muhtemel Riskler için Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	-989	413
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-26.747	-387
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18-19	-250.369	-387.231
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	223.622	386.844
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		949	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	5.596	-5.934
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-78.416	-858.627
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		365.456	-1.218.274
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		150.219	-585.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		215.237	-633.190
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-78.199	-175.628
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-750.815	1.205.606
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		228.127	-138.507
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.073	35.641
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		227.054	-174.148
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		467.779	-634.527
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-310.764	102.703
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		308.742	-478.468
Alınan Faiz		31.270	44.354
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-75	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-64.048	-74.531
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-23.332	-101.260
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		0	-47.477
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		0	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		10.000	50
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-38.021	-10.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-7.910	-71.107
Alınan Faiz		599	166
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		12.000	27.108
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		889.977	568.400
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	15	-11.751	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.343.971	2.478.406
Kredilerden Nakit Girişleri		2.288.971	1.356.819
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		1.055.000	1.121.587
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.294.750	-1.575.499
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.051.852	-618.499
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-1.242.898	-957.000

Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-438	0
Ödenen Temettüler		0	-118.826
Ödenen Faiz		-162.007	-255.405
Alınan Faiz		53.734	49.543
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-38.782	-9.819
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.142.534	-41.505
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.142.534	-41.505
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	432.038	494.226
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.574.572	452.721

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

[illegible]

[illegible]