

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Emlak Konut GYO A.Ş. 2021 1. Çeyrek Bireysel Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		1.745.151	1.951.089
Finansal Yatırımlar	5		1.161	306.015
Ticari Alacaklar	7		3.014.299	2.483.657
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	20		8.039	50.509
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			3.006.260	2.433.148
Diğer Alacaklar	8		947.175	922.557
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			947.175	922.557
Stoklar	9		16.121.608	15.192.343
Peşin Ödenmiş Giderler	14		1.639.224	1.632.900
Diğer Dönen Varlıklar	13		257.874	252.373
ARA TOPLAM			23.726.492	22.740.934
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			23.726.492	22.740.934
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	5		385.537	373.037
Ticari Alacaklar	7		3.266.978	3.711.004
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			3.266.978	3.711.004
Diğer Alacaklar	8		1.014	1.014
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		871.804	772.076
Maddi Duran Varlıklar	11		73.651	72.385
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			4.193	3.760
Diğer Duran Varlıklar	13		0	4.383
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			4.603.177	4.937.659
TOPLAM VARLIKLAR			28.329.669	27.678.593
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		612.791	479.031
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6		1.725.824	1.599.188
Ticari Borçlar	7		2.819.374	2.469.125
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	20		2.004.404	1.280.864
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			814.970	1.188.261
Diğer Borçlar	8		578.886	586.848
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			578.886	586.848
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	14		5.263.485	4.879.623
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			5.263.485	4.879.623
Kısa Vadeli Karşılıklar			140.250	139.047
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			12.484	13.090
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12		127.766	125.957
ARA TOPLAM			11.140.610	10.152.862
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			11.140.610	10.152.862
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6		2.353.017	2.931.094
Ticari Borçlar			2.147	28
Diğer Borçlar			53.071	56.520
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			4.738	4.738
Uzun Vadeli Karşılıklar			11.893	10.855
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			11.893	10.855
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.424.866	3.003.235
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			13.565.476	13.156.097
ÖZKAYNAKLAR				

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.764.193	14.522.496
Ödenmiş Sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri Alınmış Paylar (-)		-296.231	-296.231
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-42	-42
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-42	-42
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		753.071	753.071
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.898.803	7.039.132
Net Dönem Karı veya Zararı		241.697	859.671
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.764.193	14.522.496
TOPLAM KAYNAKLAR		28.329.669	27.678.593

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	798.184	686.839
Satışların Maliyeti	16	-487.967	-402.738
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		310.217	284.101
BRÜT KAR (ZARAR)		310.217	284.101
Genel Yönetim Giderleri	17	-68.455	-49.223
Pazarlama Giderleri	17	-12.838	-11.779
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	106.277	148.917
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-24.538	-130.543
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		310.663	241.473
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.624	3
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		313.287	241.476
Finansman Gelirleri	19	49.022	27.353
Finansman Giderleri	19	-120.612	-139.005
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		241.697	129.824
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		241.697	129.824
DÖNEM KARI (ZARARI)		241.697	129.824
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		241.697	129.824
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)		241.697	129.824
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		241.697	129.824

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		101.079	243.011
Dönem Karı (Zararı)		241.697	129.824
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-640	130.375
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17-18	8.971	15.200
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-16.851	91.104
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	-16.851	91.104
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		6.995	7.650
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		5.344	-981
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12	1.809	2.924
Muhtemel Riskler için Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	-158	5.707
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		245	16.421
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18-19	-120.336	-122.578
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	120.581	138.999
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-148.450	-2.177
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-188.332	569.053
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		42.470	923
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-230.802	568.130
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-32.188	-130.657
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-128.382	-361.032
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-432.636	197.542
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-61.464	-17.963
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-371.172	215.505
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		427.509	-309.687
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		205.579	32.604
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		92.607	258.022
Alınan Faiz		63.985	19.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-455	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-55.058	-34.657
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		288.533	4.164
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	5	-12.500	0
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		304.764	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.457	-1.369
Alınan Faiz		2.624	3
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-2.898	5.530
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-392.283	515.381
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	15	0	-11.751
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		597.000	2.048.240
Kredilerden Nakit Girişleri		200.000	1.498.240
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		397.000	550.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-848.281	-1.427.469
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-398.281	-877.469
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-450.000	-550.000
Ödenen Temettüler		0	0
Ödenen Faiz		-186.298	-121.951
Alınan Faiz		45.296	28.312

Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.671	762.556
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.671	762.556
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.067.478	395.219
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.064.807	1.157.775

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Özkaynaklar																												Kontrol Gücü Olmayan Paylar												
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar																																								
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Sermaye Avantısı	Gelir Alınması Payları	Karşılıklı İşlemler Sermaye Düzeltmesi	Pay İzleme Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	Pay Bazlı Ödemeler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler												Kardan Ayrılan Karşılıklı Yedekler	Diğer Özkaynak Payları	Diğer Tedbirler	Ödenen Kar Payı Avantajları (Net)	Birlikmiş Karlar							
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları				Kredi Riskindeki Değişikliğe Bağlı Kazançlar (Kayıplar)	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	Yatırımdaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	Diğer Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	Gerçekçe Uygun Değer Farklı Diğer Kapsamlı Gelirden Yatırımdan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	Diğer Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/ Kayıpları	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler	Yabancı Para Alım-Satım Marjlarındaki Değişiklikler	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Karşılıklı Yedekler	Diğer Özkaynak Payları	Diğer Tedbirler	Ödenen Kar Payı Avantajları (Net)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zaran															
Önceki Dönem 01.01.2020 – 31.03.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu																																									
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																																									
	Dönem Başı Baklıyeler	3.800.000				-	294.460	2.366.895					-42																				721.110			6.364.433	780.506	13.748.422	13.748.422			
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																																					0	0			
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																																					0	0			
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																																					0	0			
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler																																					0	0			
	Diğer Düzeltmeler																																					0	0			
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar																																					0	0			
	Transferler																																						780.506	780.506	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																																						129.824	129.824	129.824	
	Dönem Karı (Zararı)																																						0	0		
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																																						0	0		
	Sermaye Arttırımı																																						0	0		
	Sermaye Azaltımı																																						0	0		
	Sermaye Avantısı																																						0	0		
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																																						0	0		
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																																						0	0		
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantajları																																						0	0		
	Kar Payları																																						0	0		
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																																						0	0		
	Payların Gelir Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)						-11.751																															-11.751	-11.751			
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																																						0	0		
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																																						0	0		
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																																						0	0		
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																																						0	0		
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																																						0	0		
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defer Değerine Dahil Edilen Tutar																																						0	0		
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defer Değerine Dahil Edilen Tutar																																						0	0			
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defer Değerine Dahil Edilen Tutar																																						0	0			
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defer Değerine Dahil Edilen Tutar																																						0	0			
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																																						0	0			
Dönem Sonu Baklıyeler		3.800.000	0	0	0	-	296.231	2.366.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																							

[illegible]