

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

**1 OCAK – 31 MART 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-41

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

**31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>24.416.090</b>	<b>23.964.883</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.772.350	2.005.246
Finansal yatırımlar	5	1.161	306.015
Ticari alacaklar	7	2.932.719	2.524.625
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	11.339	52.659
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.921.380	2.471.966
Diğer alacaklar	8	950.100	925.593
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	499	465
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		949.601	925.128
Stoklar	9	16.798.734	16.262.148
Peşin ödenmiş giderler	14	1.630.923	1.625.385
Diğer dönen varlıklar	13	330.103	315.871
<b>Duran varlıklar</b>		<b>4.294.852</b>	<b>4.679.407</b>
Ticari alacaklar	7	3.292.314	3.736.340
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.292.314	3.736.340
Diğer alacaklar	8	23.064	54.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		23.064	21.734
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	-	32.774
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		-	6.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	835.301	735.290
Kullanım hakkı varlıkları		69	75
Maddi duran varlıklar	11	117.374	115.677
Maddi olmayan duran varlıklar		5.267	4.586
Diğer duran varlıklar	13	18.882	23.895
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	1.745	1.813
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>28.710.942</b>	<b>28.644.290</b>

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

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

**31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>11.474.132</b>	<b>11.032.208</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	767.791	599.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.729.122	1.602.587
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	3.298	3.399
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.725.824	1.599.188
Ticari borçlar	7	2.846.475	2.494.109
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	2.010.396	1.286.481
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		836.079	1.207.628
Diğer borçlar	8	581.668	590.262
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		403	403
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		581.265	589.859
Ertelenmiş gelirler	14	5.396.977	5.604.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.396.977	5.604.105
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	7.957	-
Kısa vadeli karşılıklar		144.142	142.114
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		14.351	14.957
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	129.791	127.157
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.519.314</b>	<b>3.118.074</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		2.405.278	2.983.427
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.261	2.333
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.403.017	2.981.094
Ticari borçlar		2.147	28
Diğer borçlar		57.171	59.985
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		16.605	15.804
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		16.605	15.804
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	33.375	54.092
<b>Özkaynaklar</b>		<b>14.717.496</b>	<b>14.494.008</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>14.718.680</b>	<b>14.495.188</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
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		747.616	747.616
Geçmiş yıllar karları		7.876.950	7.040.692
Net dönem karı		223.492	836.258
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>(1.184)</b>	<b>(1.180)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>28.710.942</b>	<b>28.644.290</b>

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

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

**31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ 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	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
Hasılat	16	1.290.257	696.589
Satışların maliyeti (-)	16	(992.534)	(411.777)
<b>Brüt kar</b>		<b>297.723</b>	<b>284.812</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(81.646)	(57.929)
Pazarlama giderleri (-)	17	(14.071)	(12.019)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	108.113	149.502
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(25.280)	(130.835)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	(949)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>284.839</b>	<b>232.582</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.979	3
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>288.818</b>	<b>232.585</b>
Finansman gelirleri	19	52.709	30.525
Finansman giderleri (-)	19	(130.471)	(138.401)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>211.056</b>	<b>124.709</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		12.432	647
<i>Dönem Vergi (Gideri)</i>	20	(8.217)	-
<i>Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri</i>	20	20.649	647
<b>Net dönem karı</b>		<b>223.488</b>	<b>125.356</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(4)	1.641
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>223.492</b>	<b>123.715</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>223.488</b>	<b>125.356</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(4)	1.641
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>223.492</b>	<b>123.715</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0006</b>	<b>0,0003</b>

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

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

### 31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ 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 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)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123.715</b>	<b>123.715</b>	<b>1.641</b>	<b>125.356</b>
<b>31 Mart 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>123.715</b>	<b>13.856.491</b>	<b>156</b>	<b>13.856.647</b>
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.616</b>	<b>(42)</b>	<b>7.040.692</b>	<b>836.258</b>	<b>14.495.188</b>	<b>(1.180)</b>	<b>14.494.008</b>
Transferler	-	-	-	-	-	836.258	(836.258)	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>223.492</b>	<b>223.492</b>	<b>(4)</b>	<b>223.488</b>
<b>31 Mart 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.616</b>	<b>(42)</b>	<b>7.876.950</b>	<b>223.492</b>	<b>14.718.680</b>	<b>(1.184)</b>	<b>14.717.496</b>

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

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

**31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		223.488	125.356
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	10.128	22.179
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(12.432)	(647)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		-	949
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(16.851)	91.104
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	(16.851)	91.104
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		10.821	8.469
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		8.149	(1.362)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	2.634	4.124
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	38	5.707
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.921	10.888
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(125.378)	(125.750)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	130.299	136.638
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>220.075</b>	<b>258.298</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(82.538)	432.403
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		41.320	(1.227)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(123.858)	433.630
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		263.924	(396.101)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(477.996)	198.608
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(61.089)	(17.940)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(416.907)	216.548
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		9.032	(113.409)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(106.476)	(262.795)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		205.579	32.604
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		63.985	19.646
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(455)	(75)
Vergi ödemeleri		(52.151)	37.564
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>42.979</b>	<b>206.743</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların</b>			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.975)	(2.222)
Alınan faiz		2.624	3
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		304.764	-
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(9.181)	(3.503)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>294.232</b>	<b>(5.722)</b>
<b>İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı</b>			
araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	-	(11.751)
<b>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>			
Kredilerden Elde Edilen Nakit		623.049	2.073.457
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		226.049	1.523.457
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		397.000	550.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(848.281)	(1.427.469)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(398.281)	(877.469)
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(450.000)	(550.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(606)	(219)
Ödenen faizler		(186.298)	(120.324)
Alınan faiz		45.296	30.468
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	2
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>(366.840)</b>	<b>544.164</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>(29.629)</b>	<b>745.185</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.121.635	432.038
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>1.092.006</b>	<b>1.177.223</b>

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

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

### **31 MART 2021 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. 31 Mart 2021 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 613’dür (31 Aralık 2020 – 601).

Şirket’in amacı ve faaliyet konusu, büyük çoğunluğu konut 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.

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2021 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 müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.



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

### 31 MART 2021 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
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri
EPP – Emay Adi Ortaklığı (“EPP-EMAY”)	İnşaat Faaliyetleri
EPP – Fideltus – Öztaş Ortak Girişimi	İnşaat Faaliyetleri

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	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.

(\*\*) Grup, 9 Şubat 2021 tarihinde inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla Türkiye’de ilgili Şirketin kurulmasına iştirak etmiştir.

##### 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

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	-	-	32,5	32,5

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

## 31 MART 2021 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

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	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, 31 Mart 2021 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**

### **31 MART 2021 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. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Grup, 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.

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

### 31 MART 2021 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)

##### 2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

##### 2.3. 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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2020 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 sağlanması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

##### **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama**

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama’daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu’na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Grup yönetimi, bu değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir. 31 Mart 2021 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

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

### 31 MART 2021 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

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	
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

##### **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 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

##### **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, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2023 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.

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

### 31 MART 2021 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 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar (devamı)**

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdye 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.

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

TMS 37’de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığını belirlemesi 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 değişiklik, 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.

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

### 31 MART 2021 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'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)**

###### 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.

##### **TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigortacılara sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

##### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) Haziran 2020’de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler*’i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kasa	43	19
Banka	1.723.138	1.953.138
- Vadesiz mevduat	20.759	25.509
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.702.379	1.927.629
Diğer hazır değerler	49.169	52.089
	<b>1.772.350</b>	<b>2.005.246</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadesiz	20.759	25.509
3 aya kadar	1.702.379	1.927.629
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(201)
	<b>1.723.119</b>	<b>1.952.937</b>

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

<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
(%)	(%)
17,96%	17,66%

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

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.772.350	2.005.246
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(2.770)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(417.113)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	(49.820)	(144.625)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	(213.393)	-
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	2.771	2.928
	<b>1.092.006</b>	<b>1.121.635</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. 417.113 TL'lik (31 Aralık 2020: 741.280 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 124 TL).

(\*\*) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dan alınan arsaların bedeli T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ödenecektir.



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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Hazine bonosu	979	-
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (*)	182	272
Kira sertifikası	-	305.743
	<b>1.161</b>	<b>306.015</b>

(\*) 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 vadelere 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 123 TL (31 Aralık 2020: 184 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 59 TL'dir (31 Aralık 2020: 88 TL).

31 Mart 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.725.824	1.599.188
İhraç edilmiş borçlanma araçları	412.577	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	355.214	123.500
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.298	3.399
	<b>2.496.913</b>	<b>2.201.618</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun vadeli krediler	2.403.017	2.981.094
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.261	2.333
	<b>2.405.278</b>	<b>2.983.427</b>

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

**31 MART 2021 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)**

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,74’tür (31 Aralık 2020: %10,88).

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
2022	495.697	1.086.705
2023	743.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.706	356.638
	<b>2.403.017</b>	<b>2.981.094</b>

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

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
3 aydan kısa	940.084	517.368
3 - 12 ay arası	1.140.954	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.403.017	2.981.094
	<b>4.484.055</b>	<b>4.703.782</b>

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.510.950	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	995.266	651.932
Arsa satışlarından alacaklar	399.954	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	11.339	52.659
Kiracılardan alacaklar	7.060	8.184
Alacak senetleri	717	835
Diğer	59.324	13.879
Kazanılmamış finansman geliri	(51.891)	(38.024)
	<b>2.932.719</b>	<b>2.524.625</b>
Şüpheli ticari alacaklar	2.740	2.538
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.740)	(2.538)
	<b>2.932.719</b>	<b>2.524.625</b>

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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.735.056	4.057.766
Arsa satışlarından alacaklar	147.615	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(590.357)	(548.510)
	<b>3.292.314</b>	<b>3.736.340</b>

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	2.010.396	1.286.481
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	546.962	857.840
Ticari borçlar	229.605	302.404
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	59.512	47.384
	<b>2.846.475</b>	<b>2.494.109</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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	501.757	496.485
T.C. Hazine Müsteşarlığı’ndan KEY alacakları	402.527	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	43.477	24.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	499	465
Diğer	1.840	1.842
	<b>950.100</b>	<b>925.593</b>

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	22.050	20.720
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	32.774
	<b>23.064</b>	<b>54.508</b>

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

**31 MART 2021 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)**

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	29.076	28.248
İlişkili taraflara diğer borçlar	403	403
Diğer	60.724	69.953
	<b>581.668</b>	<b>590.262</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 2020: 88.752 TL).

31 Mart 2021 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

Grup’un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 31 Mart 2021 ve 2020 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2021	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2021
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	186	-	-	186
<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>

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2020
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine’den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	-	-	10.054
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	-	(9.868)
<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>

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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Arsalar	6.685.169	5.764.103
<i>Maliyet</i>	6.723.811	5.803.093
<i>Değer düşüklüğü</i>	(38.642)	(38.990)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.359.882	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	4.149.350	4.378.258
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.604.333	1.696.572
<i>Maliyet</i>	1.788.850	1.897.593
<i>Değer düşüklüğü</i>	(184.518)	(201.021)
	<b>16.798.734</b>	<b>16.262.148</b>

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>240.011</b>	<b>182.354</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	12.974	185.084
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(29.825)	(75.551)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>223.160</b>	<b>291.887</b>

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

**31 MART 2021 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 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İstanbul Çekmeköy Arsaları	1.927.872	990.043
İstanbul Avcılar Arsaları	1.420.003	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.208	1.113.989
İstanbul Kartal Arsaları	549.008	532.565
İstanbul Sarıyer Arsaları	410.141	410.094
İstanbul Başakşehir Arsaları	307.813	271.465
İstanbul Beşiktaş Arsaları	256.965	325.161
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	168.485
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.642	100.642
İstanbul Resneli Arsaları	76.797	76.797
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.940	52.940
Ankara Çankaya Arsaları	51.173	51.173
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.030	13.030
Kocaeli Arsaları	8.278	8.278
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.096	7.027
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.058	1.058
Tuzla Orhanlı Arsaları	540	540
Diğer	51	50
	<b>6.685.169</b>	<b>5.764.103</b>

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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nidapark İstinye Projesi	992.600	992.600
Merkez Ankara Projesi	659.410	659.410
Nişantaşı Projesi	643.965	643.965
Nidapark Küçükyalı Projesi	564.518	564.518
Beykoz Riva Projesi	391.284	390.613
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	348.385	347.731
Başakşehir İkitelli Projesi	161.578	161.578
Başakşehir Avrasya Konutları Projesi	133.016	132.745
Avangart İstanbul Projesi	112.910	111.644
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.197	-
Cer İstanbul Projesi	67.333	67.308
Evora Denizli Projesi	62.319	62.319
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.057
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.087	28.204
Şile Çavuş Projesi	10.079	10.079
Köy Projesi	9.517	9.517
Evora İzmir Projesi	767	642
Allsancak Projesi	337	145
Validebağ Konakları Projesi	-	72.096
Ispartakule 6. Etap Projesi	-	31.288
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	30.826
Diğer	15.762	16.169
	<b>4.359.882</b>	<b>4.423.215</b>

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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Maslak 1453 Konutları	433.880	462.675
Kuzey Yakası Projesi	288.532	290.132
Gebze Emlak Konutları	178.767	192.509
Sarphan Finanspark Projesi	156.525	185.738
Başkent Emlak Konutları Projesi	135.158	187.425
Büyükyalı Projesi	89.945	56.241
Karat 34 Projesi	78.592	78.592
Semt Bahçekent Projesi	31.998	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	25.391	28.604
Koordinat Çayyolu Projesi	24.774	19.352
Niğde Emlak Konutları	20.799	21.230
İstmarina Projesi	20.181	47.327
Tual Bahçekent Projesi	19.967	19.967
Evora Denizli Projesi	17.770	17.770
Unikonut Projesi	17.382	4.838
Nidakule Ataşehir Projesi	16.597	16.597
Dumankaya Miks Projesi	12.052	12.209
Göl Panorama Projesi	7.832	7.832
Ispartakule Emlak Konutları	5.452	9.477
Tual Adalar Projesi	4.633	6.958
Temaşehir Projesi	3.512	3.512
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Nevşehir Emlak Konutları	2.972	2.972
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	2.299	2.299
Esenler Emlak Konutları	1.488	1.999
Bulvar İstanbul Projesi	723	1.383
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	213	584
Batışehir Projesi	-	8.282
Bahçekent Flora Evleri	-	2.553
Diğer	3.451	4.067
	<b>1.604.333</b>	<b>1.696.572</b>



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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	957.530	926.609
Zekeriyaköy Emlak Konutları Projesi	674.618	586.733
Halkalı Emlak Konutları Projesi	594.719	544.523
Florya Evleri Projesi	439.173	416.258
Hoşdere 6.Etap Projesi	375.829	497.253
Yeniköy Konakları	387.782	352.370
Yalova Armutlu Projesi	387.352	139.421
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	129.070	838.486
Hoşdere Toplu Konut 2. Etap Projesi	83.005	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	52.617	27.806
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	43.406	39.261
Merkez Ankara Projesi	17.107	-
Tariş Kooperatifleri Projesi	7.142	7.142
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	<b>4.149.350</b>	<b>4.378.258</b>

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

### 31 MART 2021 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını sebebiyle düşüş yaşanmakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferlerden kaynaklı yeni kira gelirleri artışı sebebiyle toplam kira gelirlerinde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

31 Mart 2021 ve 2020 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 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(12.665)	-	(12.665)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	15.090	-	15.090
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	839.374	40.922	880.296
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	35.493	3.356	38.849
Dönem gideri	5.829	317	6.146
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	41.322	3.673	44.995
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	798.052	37.249	835.301
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	3.039	22.328
Dönem gideri	15.160	317	15.477
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	34.449	3.356	37.805
31 Mart 2020 itibarıyla net defter değeri	427.102	37.566	464.668

(\*) Grup, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Şirket’in 1 Ocak 2021 - 31 Mart 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

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

### 31 MART 2021 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 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Arsa, konut ve ticari üniteler	574.373	588.147
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	286.143	286.143
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	103.732	-
	<b>1.090.726</b>	<b>1.000.768</b>

#### DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	432	1.151	-	3.732
Amortisman gideri (-)	(735)	(394)	(906)	-	(2.035)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2021</b>	<b>106.525</b>	<b>853</b>	<b>9.899</b>	<b>97</b>	<b>117.374</b>
Maliyet	119.483	4.355	33.321	97	157.256
Birikmiş amortisman (-)	(12.958)	(3.502)	(23.422)	-	(39.882)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2021</b>	<b>106.525</b>	<b>853</b>	<b>9.899</b>	<b>97</b>	<b>117.374</b>

31 Mart 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	2.421	-	2.421
Amortisman gideri (-)	(779)	(127)	(878)	-	(1.784)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2020</b>	<b>99.818</b>	<b>65</b>	<b>6.570</b>	<b>97</b>	<b>106.550</b>
Maliyet	109.880	2.160	24.920	97	137.057
Birikmiş amortisman (-)	(10.062)	(2.095)	(18.350)	-	(30.507)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2020</b>	<b>99.818</b>	<b>65</b>	<b>6.570</b>	<b>97</b>	<b>106.550</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

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

**31 MART 2021 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**

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	129.791	127.157
	<b>129.791</b>	<b>127.157</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2021 itibarıyla 129.791 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 127.157 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 37 adet eksik kusur davası, 13 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 5 adet iş davası ve 56 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 272.055 TL olup (31 Aralık 2020: 266.590 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>127.157</b>	<b>110.241</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	2.634	4.124
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>129.791</b>	<b>114.365</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. Ayrıca, Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun “yok hükmünde” sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Şirket 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**

### **31 MART 2021 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)**

- 12.1.1** 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. 31 Mart 2021 itibarıyla 93.608 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. 31 Mart 2021 itibarıyla 7.644 TL karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.3** 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 Şirkete 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 Şirkete 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, Şirket 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 gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket 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. 31 Mart 2021 itibarıyla 10.473 TL karşılık ayrılmıştır.

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

31 Mart 2021 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 31 Mart 2021 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.

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

**31 MART 2021 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)**

**12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar**

**12.3.1** Grup’un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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:

<b>31 Mart 2021</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
1 yıl	1.395.220	1.459.976	2.855.196
2 yıl	919.185	1.431.907	2.351.092
3 yıl	633.965	737.357	1.371.322
4 yıl	505.344	398.138	903.482
5 yıl ve üzeri	1.824.177	958.468	2.782.645
	<b>5.277.891</b>	<b>4.985.846</b>	<b>10.263.737</b>

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
1 yıl	1.016.653	1.539.172	2.555.825
2 yıl	845.871	1.395.083	2.240.954
3 yıl	629.810	722.777	1.352.587
4 yıl	445.942	362.763	808.705
5 yıl ve üzeri	2.363.227	979.553	3.342.780
	<b>5.301.503</b>	<b>4.999.348</b>	<b>10.300.851</b>

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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	157.194	156.643
Devreden KDV	161.344	111.784
Gelir tahakkukları	8.837	27.577
Vergi dairesinden alacaklar	2.705	19.576
Diğer	23	291
	<b>330.103</b>	<b>315.871</b>

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	18.882	23.895
	<b>18.882</b>	<b>23.895</b>

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

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.564.233	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.742.832	2.117.317
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	668.937	600.182
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	420.975	401.189
	<b>5.396.977</b>	<b>5.604.105</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.

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.627.309	1.619.676
Gelecek aylara ait giderler	3.614	5.709
	<b>1.630.923</b>	<b>1.625.385</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 410.796 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükyalı ve Büyükyalı projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.207.551 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

### 31 MART 2021 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 2020: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2020: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	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.

22 Temmuz 2020 tarihinde Genel Kurul 76.646 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 2.800 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

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**

**31 MART 2021 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**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	505.718	338.358
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların satışları</i>	447.020	107.789
<i>Arsa satış gelirleri</i>	58.698	230.569
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	747.230	340.318
<b>Kira gelirleri</b>	<b>39.995</b>	<b>18.474</b>
	<b>1.292.943</b>	<b>697.150</b>
Satış iadeleri	-	(463)
Satış iskontoları	(2.686)	(98)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>1.290.257</b>	<b>696.589</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(182.512)	(103.687)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların maliyetleri</i>	(149.181)	(49.211)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(33.331)	(54.476)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(810.022)	(308.090)
	<b>(992.534)</b>	<b>(411.777)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>297.723</b>	<b>284.812</b>

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

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(36.891)	(28.560)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(9.373)	(3.304)
Vergi, resim ve harçlar	(6.275)	(5.502)
Aidat ve katılım payı giderleri	(5.889)	(2.809)
Amortisman ve itfa payları	(3.982)	(6.702)
Seyahat giderleri	(2.271)	(1.911)
Bilgi işlem giderleri	(1.680)	(1.568)
Bakım ve onarım giderleri	(964)	(674)
Mahkeme ve noter giderleri	(802)	(1.754)
Sigorta giderleri	(636)	(509)
Haberleşme giderleri	(395)	(650)
Diğer	(12.488)	(3.986)
	<b>(81.646)</b>	<b>(57.929)</b>

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

**31 MART 2021 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)**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(7.908)	(10.182)
Danışmanlık giderleri	(2.577)	-
Personel giderleri	(2.448)	(580)
Büro malzeme giderleri	(3)	(10)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	(6)
Diğer	(1.133)	(1.241)
	<b>(14.071)</b>	<b>(12.019)</b>

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

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	66.609	19.649
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	29.825	17.567
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	75.588
Devir komisyon gelirleri	1.083	4.435
İhale şartname satış gelirleri	337	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	158	-
Doğalgaz ve aidat gelirleri	-	3.751
Diğer	7.986	28.512
	<b>108.113</b>	<b>149.502</b>

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(12.974)	(108.671)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(6.146)	(15.477)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(2.634)	(4.124)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(196)	(2.412)
Diğer	(3.330)	(151)
	<b>(25.280)</b>	<b>(130.835)</b>

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

**31 MART 2021 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 - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(128.676)	(131.018)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(939)	(950)
Borç kapatma faiz iskontosu	(585)	(4.670)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	(1.684)
Kur farkı giderleri	(172)	(79)
	<b>(130.471)</b>	<b>(138.401)</b>

  

<b>Finansal gelirler</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
Vadeli mevduat faiz gelirleri	47.908	29.494
Faiz ve güncelleme gelirleri	3.751	-
Kur farkı gelirleri	34	15
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	1.016	1.016
	<b>52.709</b>	<b>30.525</b>

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

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	8.217	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(260)	-
	<b>7.957</b>	<b>-</b>

  

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2020</b>
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi (gideri)	(8.217)	-
Ertelenmiş vergi geliri	20.649	647
	<b>12.432</b>	<b>647</b>

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

### 31 MART 2021 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

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.

2021 yılında uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2020: %22).

7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi 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 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %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.

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

**31 MART 2021 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)**

*Ertelenmiş Vergi (devamı):*

	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	33.375	54.092
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(408)	(401)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.337)	(1.412)
	<u>31.630</u>	<u>52.279</u>

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2020</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(52.279)	(54.703)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	20.649	647
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(31.630)</u>	<u>(54.056)</u>

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2020</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	211.056	124.709
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>211.056</u>	<u>124.709</u>
Gelir vergisi oranı 2021: %20 (2020: %20)	(42.211)	(27.436)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	48.339	28.561
- diğer	6.304	(1.772)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>12.432</u>	<u>(647)</u>

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

### 31 MART 2021 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.
17. Emlak Basın Yayın 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 4, 5 ve 8’de detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 31 Mart 2021 itibarıyla devlet bankalarında 1.697.493 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.866.582 TL). Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	280	42.616
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	7.157	6.006
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.769
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.338
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	795	930
	<b>11.339</b>	<b>52.659</b>
	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara finansal borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	5.559	5.732
	<b>5.559</b>	<b>5.732</b>

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

**31 MART 2021 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)**

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	139	119
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	100	95
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	260	251
	<b>499</b>	<b>465</b>
	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	32.774
	-	<b>32.774</b>
	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	615.443	207.085
İller Bankası A.Ş.	520.183	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (*)	867.311	607.204
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	5.992	5.617
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	98	106
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	45	45
	<b>2.010.396</b>	<b>1.286.481</b>
<p>(*) Şirket’in, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 22 Mart 2021 tarihinde yaptığı ek protokol gereği 2 adet kısmi parselin ve 1 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.</p>		
	<b>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara finansal yatırımlar</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	<b>305.732</b>

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

**31 MART 2021 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)**

<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	50	648
	<b>50</b>	<b>648</b>

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.

<b>İlişkili taraflardan alımlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	937.289	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	245	-
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	317
	<b>937.534</b>	<b>317</b>

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	151.205	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	3.697	1.027
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	27	-
	<b>154.929</b>	<b>1.027</b>

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:

<b>Üst yönetime sağlanan faydalar</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2020</b>
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	3.476	2.474
	<b>3.476</b>	<b>2.474</b>



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

### 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (*)	3.227.014	3.106.877
Alınan ipotekler (**)	230.760	230.760
	<b>3.457.774</b>	<b>3.337.637</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.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	38.630	37.087
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>38.630</b>	<b>37.087</b>

#### DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2 Nisan 2021 tarihinde TBMM’ye sunulan “Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi” 8 Nisan 2021 tarihinde kabul edilmiştir. Bu teklifin 14’üncü maddesinde yer alan , %20 olan kurumlar vergisi oranının 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanmasına karar verilmiştir. Yapılan değişikliğe göre, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere yürürlüğe girmesi öngörülmüştür.

İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi’nin sözleşmesi, Yüklenici Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. ile 08.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi’nin sözleşmesi, Yüklenici Pasifik Grup Gayr. Yat. A.Ş. & Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı (Pasifik- Levent Adi Ortaklığı) ile 29.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. Peşinatlar ilgili dönem sonrasında tahsil edilmiştir.

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

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.329.199	1.515.824
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	17.308.410	16.258.736
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	385.537	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.306.523	9.530.996
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>28.329.669</b>	<b>27.678.593</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.691.632	5.009.313
<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	14.764.193	14.522.496
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		8.873.844	8.146.784
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>28.329.669</b>	<b>27.678.593</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>31 Mart 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</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)	1.329.199	1.392.027
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.696.299	1.899.755
<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)	711.466	732.991
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	385.500	373.000
<b>J</b>	Gayrınakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	28.837	7.161
<b>K</b>	Üzerine 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**

**31 MART 2021 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>31 Mart 2021 (%)</b>	<b>31 Aralık 2020 (%)</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)	66	64	>50%
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,36	1,80	<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)	3	3	<20%
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,01	<10%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	32	35	<500%
<b>8</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,01	0,02	<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.

.....