

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-38

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		34.187.093	25.584.608
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.407.568	3.634.384
Finansal yatırımlar	5	-	500
Ticari alacaklar	7	2.956.446	2.677.904
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	-	14.971
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.956.446	2.662.933
Diğer alacaklar	8	555.755	551.668
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		555.755	551.668
Stoklar	9	25.945.561	17.561.543
Peşin ödenmiş giderler		681.974	958.716
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	14	681.974	958.716
Diğer dönen varlıklar	13	639.789	199.893
Duran varlıklar		5.003.601	5.044.510
Ticari alacaklar	7	3.466.203	3.583.734
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.466.203	3.583.734
Diğer alacaklar	8	1.014	1.014
Finansal yatırımlar	5	648.037	498.037
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>		648.037	498.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	814.592	880.496
Maddi duran varlıklar	11	68.893	78.274
Maddi olmayan duran varlıklar		4.862	2.955
Toplam varlıklar		39.190.694	30.629.118

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		18.674.346	12.730.683
Kısa vadeli borçlanmalar	6	804.367	1.535.733
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.321.043	1.174.494
Ticari borçlar	7	2.261.177	1.975.725
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	997.947	503.948
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.263.230	1.471.777
Diğer borçlar	8	572.735	180.690
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		572.735	180.690
Ertelenmiş gelirler	14	13.446.548	7.695.649
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	-	255.424
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		13.446.548	7.440.225
Kısa vadeli karşılıklar		268.476	168.392
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		26.348	14.487
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	242.128	153.905
Uzun vadeli yükümlülükler		2.926.641	2.021.196
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.775.554	1.907.320
Ticari borçlar		-	2.099
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	-	2.099
Diğer borçlar		116.847	88.760
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	116.847	88.760
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	14	4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		29.502	18.279
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		29.502	18.279
Özkaynaklar		17.589.707	15.877.239
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		885.383	794.629
Geçmiş yıllar karları		8.745.237	7.777.801
Net dönem karı		2.088.465	1.434.187
Toplam kaynaklar		39.190.694	30.629.118

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	16	5.391.880	869.072	4.742.530	1.918.942
Satışların maliyeti (-)	16	(2.385.052)	(253.464)	(3.209.254)	(1.303.800)
Brüt kar		3.006.828	615.608	1.533.276	615.142
Genel yönetim giderleri (-)	17	(510.593)	(202.883)	(284.317)	(79.154)
Pazarlama giderleri (-)	17	(81.521)	(25.198)	(46.385)	(15.140)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	704.536	369.668	491.132	155.980
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(758.344)	(1.182)	(283.301)	(183.286)
Esas faaliyet karı		2.360.906	756.013	1.410.405	493.542
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	8.567	-	2.624	-
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		2.369.473	756.013	1.413.029	493.542
Finansman gelirleri	20	365.095	145.573	98.627	29.904
Finansman giderleri (-)	20	(646.103)	(262.330)	(394.627)	(166.640)
Dönem karı		2.088.465	639.256	1.117.029	356.806
Diğer kapsamlı gelir kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)					
		-	-	-	-
		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		2.088.465	639.256	1.117.029	356.806
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0057	0,0017	0,0031	0,0010

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL 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	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	753.071	(42)	7.039.132	859.671	14.522.496	
Transferler	-	-	-	41.558	-	818.113	(859.671)	-	
Temettü	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.117.029	1.117.029	
30 Eylül 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	794.629	(42)	7.777.801	1.117.029	15.560.081	
1 Ocak 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	794.629	(42)	7.777.801	1.434.187	15.877.239	
Transferler	-	-	-	90.754	-	1.343.433	(1.434.187)	-	
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(375.997)	-	(375.997)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	2.088.465	2.088.465	
30 Eylül 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	885.383	(42)	8.745.237	2.088.465	17.589.707	

(*) 7 Nisan 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2021 yılı karından 375.997 TL (25 Mart 2021: 79.444 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 7 Nisan 2022 tarihi itibarıyla %3,65 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 27 Nisan 2022 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		2.088.465	1.117.029
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	17.425	25.671
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		620.278	(87.758)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	9	620.278	(87.758)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		110.142	14.102
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		23.327	10.437
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	88.223	5.059
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	(1.408)	(1.394)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(59.002)	189.440
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 20	(704.637)	(378.742)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18, 20	645.635	568.182
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(8.567)	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(8.567)	-
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.768.741	1.258.484
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		136.560	(759.755)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		14.971	35.290
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		121.589	(795.045)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(8.788.603)	(1.224.433)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		45.127	(1.077.327)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		333.198	(965.286)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(288.071)	(112.041)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(592.801)	710.208
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		7.087.823	1.019.360
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(723.741)	518.738
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		42.311	272.786
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(243)	(1.630)
Vergi ödemeleri		(514.127)	(242.123)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(538.953)	474.308
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	5	(150.000)	(50.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.548)	(13.111)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		15.254	-
Alınan faiz		-	2.624
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		500	304.764
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	996
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(139.794)	245.273
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		4.479.450	1.988.000
Kredilerden elde edilen nakit		2.535.200	1.030.000
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		1.944.250	958.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.110.439)	(2.251.105)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.357.839)	(1.304.105)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(1.752.600)	(947.000)
Ödenen faizler		(591.217)	(406.154)
Ödenen temettüleri	15	(375.997)	(79.444)
Alınan faiz		330.944	94.901
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(267.259)	(653.802)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış			
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	2.993.647	1.067.478
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		2.047.641	1.133.257

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN 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’nun 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.

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2022 itibarıyla Şirket’in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 420’dir (31 Aralık 2021 – 395).

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

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket’in özet bireysel 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 bireysel 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.

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel 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.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve TFRS’ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Eylül 2022 tarihli bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket’in özet bireysel finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket’in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Şirket’in 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.

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin bireysel 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

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in ara dönem özet bireysel finansal tabloları yıl sonu bireysel finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

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

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 belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması 'nda Yapılan Değişiklik

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

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

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

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

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

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

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.

Şirket yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Şirket'in özet bireysel finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Şirket 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 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</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 muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 *Sigorta Sözleşmeleri*’nin 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, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklik ile “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların oluştuğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in özet bireysel finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	103	-
Banka	3.255.333	3.531.668
- Vadesiz mevduat	10.869	30.621
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.244.464	3.501.047
Diğer hazır değerler	152.132	102.716
	3.407.568	3.634.384

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz	10.869	30.621
3 aya kadar	3.244.464	3.501.047
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	(48)
	3.255.333	3.531.620

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
	(%)	(%)
	%18,16	%18,71

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Şirket'in nakit ve nakde eşdeğer varlıkların hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	3.407.568	3.634.384
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(6.373)	(12.284)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.355.832)	(632.091)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	(48)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	2.278	3.686
	2.047.641	2.993.647

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.355.832 TL'lik (31 Aralık 2021: 632.091 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka bonosu	-	500
	-	500

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	373.000	100	373.000
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	100	275.000	100	125.000
Toplam		648.000		498.000

(*) 4 Şubat 2022 tarihinde 25.000 TL'lik taahhüt edilen sermaye ödenmiştir. 21 Nisan 2022 tarihinde 31.250 TL ve 30 Mayıs 2022 tarihinde 93.750 TL'lik ödemeler nakden gerçekleştirilmiş olup sermaye artırımını yapmıştır.

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	-	40	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	37	37	37
Toplam		37		37

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	699.964	513.580
Kısa vadeli banka kredileri	104.403	1.022.153
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.321.043	1.174.494
	2.125.410	2.710.227

(*) Şirket, 4 Ağustos 2022 tarihinde 2 Kasım 2022 vade sonu tarihli ve %23,25 kar paylı 157.400 TL, 7 Eylül 2022 tarihinde 7 Aralık 2022 vade sonu tarihli ve %19,25 kar paylı 150.000 TL, 28 Eylül 2022 tarihinde 4 Ocak 2023 vade son tarihli ve %19 kar paylı 384.250 nominal tutarlı 3 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli krediler	2.775.554	1.907.320
	2.775.554	1.907.320

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %15,29'dur (31 Aralık 2021: %11,51).

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
2023	281.412	743.076
2024	1.607.638	808.538
2025	886.504	355.706
	2.775.554	1.907.320

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
3 aydan kısa	124.537	1.265.113
3 - 12 ay arası	1.300.909	931.534
1 - 5 yıl arası	2.775.554	1.907.320
	4.201.000	4.103.967

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.097.995	1.266.849
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.628.265	1.371.409
Arsa satışlarından alacaklar	265.059	93.361
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	-	14.971
Kiracılardan alacaklar	36.199	13.430
Diğer	6.033	8.555
Kazanılmamış finansman geliri	(77.105)	(90.671)
	2.956.446	2.677.904
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	2.956.446	2.677.904

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.901.558	4.440.556
Arsa satışlarından alacaklar	270.439	89.162
Kazanılmamış finansman geliri	(705.794)	(945.984)
	3.466.203	3.583.734

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	997.947	503.948
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	822.931	869.628
Ticari borçlar	352.543	526.303
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	87.756	75.846
	2.261.177	1.975.725

(*) 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 faizin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	-	2.099
	-	2.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	525.906	523.605
Resmi dairelerden alacaklar	29.536	27.134
Diğer	313	929
	555.755	551.668

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	1.014	1.014

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	174.487	27.861
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Diğer	309.496	64.077
	572.735	180.690

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan 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 2021: 88.752 TL).

30 Eylül 2022 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 116.846 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 88.760 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsalar	11.609.347	4.941.121
<i>Maliyet</i>	11.669.765	4.979.485
<i>Değer düşüklüğü</i>	(60.418)	(38.364)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.471.945	5.100.959
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	7.058.048	5.112.342
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	7.888.195	5.319.175
<i>Değer düşüklüğü (*)</i>	(830.148)	(206.833)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.806.221	2.407.121
<i>Maliyet</i>	1.831.103	2.457.094
<i>Değer düşüklüğü</i>	(24.882)	(49.973)
	25.945.561	17.561.543

(*) Global ve Türkiye pazarlarında meydana gelen inşaat maliyeti artışı sebebiyle ayrılan değer düşüklüğü karşılığıdır. Söz konusu karşılık devam etmekte olan Bizim Mahalle ve Emlak Konut Vadi Evleri projelerine aittir.

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmış olup cari dönem içerisinde yapılan alımlarda ise alım tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	295.170	240.011
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	651.505	287.213
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(31.227)	(232.054)
Dönem sonu, 30 Eylül	915.448	295.170

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Arsalar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	-
Muğla Bodrum Arsaları	2.339.190	-
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.596.380	1.114.054
İstanbul Avcılar Arsaları	980.381	1.426.897
İstanbul Başakşehir Arsaları	803.889	339.100
İstanbul Sarıyer Arsaları	603.854	5.332
İstanbul Çekmeköy Arsaları	535.977	544.883
İzmir Çeşme Arsaları	439.076	-
İstanbul Şişli Arsaları	350.002	-
İstanbul Ümraniye Arsaları	300.000	301.844
İzmir Urla Arsaları	201.394	-
Balıkesir Arsaları	171.812	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	171.408
İstanbul Eyüp Arsaları	169.441	169.441
İzmir Dikili Arsaları	105.814	-
İzmir Seferihisar Arsaları	79.473	-
Muğla Milas Arsaları	79.281	-
Antalya Aksu Arsaları	71.850	280.423
Ankara Çankaya Arsaları	51.295	135.863
Kocaeli Arsaları	31.619	9.167
Denizli Merkez Efendi Arsaları	29.781	56.081
İstanbul Esenyurt Arsaları	29.314	36.654
İstanbul Tuzla Arsaları	26.192	148.658
İstanbul Kartal Arsaları	21.771	24.338
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.051
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
İstanbul Ataşehir Arsaları	4	100.255
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	-	53.918
Maltepe Küçükyalı Arsaları	-	2.477
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	-	1.058
Diğer	60	66
	11.609.347	4.941.121

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nişantaşı Koru Projesi	644.992	643.971
Nidapark İstinye Projesi	567.635	993.030
Yeni Levent Projesi	435.261	435.048
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	400.150	-
Merkez Ankara Projesi	374.058	510.432
Ormanköy Projesi	350.730	347.583
Nidapark Küçükyalı Projesi	335.421	361.176
Batıyakası 2. Etap Projesi	324.320	324.320
Beşiktaş Ortaköy Projesi	262.395	257.005
Düşler Vadisi Projesi	232.506	293.205
Batıyakası 1. Etap Projesi	208.931	208.785
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	203.623
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	202.853
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	158.160	-
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	145.854	-
Avrasya Konutları Projesi	133.895	132.745
Antalya Aksu Projesi	132.063	-
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	-
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.419	68.237
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	62.652	-
Köy 4. Etap Projesi	54.556	-
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli İspartakule Projesi	28.161	28.121
Cer İstanbul Projesi	14.787	47.022
İdealist Cadde Projesi	6.018	6.322
Allsancak Projesi	3.956	1.543
Evora İzmir Projesi	65	177
	5.471.945	5.100.959

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bizim Mahalle Projesi	2.131.892	1.287.476
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.871.284	1.448.245
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	1.005.769	570.191
Köy Projesi	546.298	313.090
Ankara Saraçoğlu Projesi	440.421	169.425
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	372.564	77.697
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	230.163	93.150
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	213.996	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	198.952	71.297
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.709	46.095
Semt Bahçekent Projesi	-	119.414
Halkalı Emlak Konutları Projesi	-	704.529
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İş	-	211.733
	7.058.048	5.112.342

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Merkez Ankara Projesi	454.542	807.150
Maslak 1453 Projesi	340.352	311.402
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	283.471	-
Kuzey Yakası Projesi	262.907	310.084
Sarphan Finanspark Projesi	114.370	152.911
Nidapark İstinye Projesi	93.123	-
Köy Projesi	42.603	321.622
Validebağ Konakları Projesi	35.815	122.973
Karat 34 Projesi	34.543	41.490
Avangart İstanbul Projesi	30.351	-
Büyükyalı Projesi	25.008	55.573
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	18.222	18.222
Avrupark Hayat Projesi	13.919	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	12.669	17.580
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	10.664
Koordinat Çayyolu Projesi	7.944	8.889
Evora Denizli Projesi	7.194	7.194
Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi	5.411	-
Niğde Emlak Konutları	3.536	3.536
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	2.536	4.957
Ofis Karat Bakırköy Projesi	851	31.112
Göl Panorama Projesi	674	1.138
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	490	1.757
Batışehir Projesi	358	1.210
Gebze Emlak Konutları	-	151.109
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	7.950
Başkent Emlak Konutları Projesi	-	4.544
Dumankaya Miks Projesi	-	2.293
Tual Bahçekent Projesi	-	2.105
Tual Adalar Projesi	-	2.089
Tepeşehir Projesi	-	1.541
Diğer	1.220	2.578
	1.806.221	2.407.121

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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. Şirket 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını kapsamında değişiklik olmamıştır.

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	898.617	40.922	939.539
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(75.906)	-	(75.906)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.044	-	21.044
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	843.755	40.922	884.677
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	52.349	6.694	59.043
Dönem gideri	10.275	767	11.042
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	62.624	7.461	70.085
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	781.131	33.461	814.592
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	774.169	40.922	815.091
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(25.975)	-	(25.975)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	19.462	-	19.462
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	871.388	40.922	912.310
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	37.343	5.672	43.015
Dönem gideri	17.190	767	17.957
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	54.533	6.439	60.972
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	816.855	34.483	851.338

(*) Şirket, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde arsa satışı karşılığı alacağına karşılık almış olduğu bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Şirket’in 1 Ocak 2021 – 30 Eylül 2021 dönemi bireysel nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarındaki bedeller üzerinden sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsa, konut ve ticari üniteler	694.960	775.064
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	137.217
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	323.341	323.341
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	138.441	138.441
	1.293.959	1.374.063

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	65.088	1.575	11.514	97	78.274
İlaveler	-	-	1.851	-	1.851
Çıkışlar, (net) (-)	(6.687)	-	-	-	(6.687)
Amortisman gideri (-)	(1.800)	(969)	(1.776)	-	(4.545)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	56.601	606	11.589	97	68.893
Maliyet	70.578	4.793	36.374	97	111.842
Birikmiş amortisman (-)	(13.977)	(4.187)	(24.785)	-	(42.949)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	56.601	606	11.589	97	68.893

30 Eylül 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	65.299	1.218	5.771	97	72.385
İlaveler	2.149	870	9.559	-	12.578
Amortisman gideri (-)	(1.845)	(385)	(3.756)	-	(5.986)
Net defter değeri 30 Eylül 2021	65.603	1.703	11.574	97	78.977
Maliyet	77.265	4.793	34.430	97	116.585
Birikmiş amortisman (-)	(11.662)	(3.090)	(22.856)	-	(37.608)
Net defter değeri 30 Eylül 2021	65.603	1.703	11.574	97	78.977

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.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	242.128	153.905
	242.128	153.905

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2022 itibarıyla 242.128 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 153.905 TL). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 8 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 3 adet iş davası ve 38 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 477.768 TL olup (31 Aralık 2021: 447.652 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	153.905	125.957
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	88.223	3.172
Dönem sonu, 30 Eylül	242.128	129.129

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 Şirket’e 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 Şirket 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. Şirket’in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket 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.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2022 itibarıyla 136.147 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek 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 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2022 itibarıyla 7.929 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek 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 Haziran 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, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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. 30 Eylül 2022 itibarıyla 11.024 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.4** İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinaf talebinde olup bulundu istinaf mahkemesi kararı bozdu yeniden yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın karar verilmiş olup Şirket tarafından istinafa taşınmıştır. 30 Eylül 2022 itibarıyla 63.166 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

12.2.1 İzmir ili Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İшінde yüklenici firmanın davacı lehine vermiş olduğu temliklere dayalı açılan alacak davasıdır. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket’in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.893.324	5.154.628	7.047.952
2 yıl	1.335.855	4.107.930	5.443.785
3 yıl	898.550	2.023.053	2.921.603
4 yıl	544.882	783.974	1.328.856
5 yıl ve üzeri	1.392.710	778.869	2.171.579
	6.065.321	12.848.455	18.913.776

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.464.770	2.831.544	4.296.314
2 yıl	1.153.939	2.327.166	3.481.105
3 yıl	876.300	1.650.255	2.526.555
4 yıl	664.879	742.166	1.407.045
5 yıl ve üzeri	1.834.600	1.006.434	2.841.034
	5.994.488	8.557.565	14.552.053

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	120.018	132.332
Devreden KDV	255.031	45.551
Vergi dairesinden alacaklar	22.577	10.935
Gelir tahakkukları	242.163	11.075
	639.789	199.893

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	6.272.321	2.833.875
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	3.320.926	2.479.097
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	3.279.690	1.480.532
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	573.611	646.721
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	-	255.424
	13.446.548	7.695.649

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

(**) Şirket, ASKGP projelerinde yüklenici firmalar ile sözleşme imzalanmadan önce, toplam satış gelirinden şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	673.178	954.831
Gelecek aylara ait giderler	8.796	3.885
	681.974	958.716

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 270.302 TL (31 Aralık 2021: 395.960 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükyalı ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 391.337 TL (31 Aralık 2021: 531.276 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	4.738
	4.738	4.738

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2021: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2021: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	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
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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.

7 Nisan 2022 tarihinde Genel Kurul 390.260 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 14.263 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Satış gelirleri				
Arsa satışları	3.038.128	272.538	2.141.504	924.326
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	2.293.473	267.543	2.082.806	924.326
<i>Arsa satış gelirleri</i>	744.655	4.995	58.698	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	2.023.534	439.679	2.492.761	948.550
Müşavirlik gelirleri	297.017	143.461	-	-
Kira gelirleri	33.201	13.394	110.190	46.008
	5.391.880	869.072	4.744.455	1.918.884
Satış iadeleri	-	-	(1.511)	(60)
Satış iskontoları	-	-	(414)	118
Net satış gelirleri	5.391.880	869.072	4.742.530	1.918.942
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(906.629)	(96.142)	(756.789)	(338.635)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(698.531)	(95.692)	(723.458)	(338.635)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(208.098)	(450)	(33.331)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.478.423)	(157.322)	(2.452.465)	(965.165)
	(2.385.052)	(253.464)	(3.209.254)	(1.303.800)
Brüt Kar	3.006.828	615.608	1.533.276	615.142

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	297.670	98.158	2.115	-
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	237.167	212.318	-	-
Devir komisyon gelirleri	68.847	21.528	20.727	15.699
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	42.311	19.021	275.410	105.219
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	31.227	322	162.452	26.104
İhale şartname satış gelirleri	2.122	169	371	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	1.408	3.077	1.394	25
Diğer	23.784	15.075	28.663	8.933
	704.536	369.668	491.132	155.980

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(651.503)	6.995	(74.694)	(61.720)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(88.223)	(3.114)	(5.059)	(1.887)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ifta payları (Dipnot 10)	(11.042)	(2.941)	(17.957)	(5.816)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(173.891)	(106.394)
Diğer	(7.576)	(2.122)	(11.700)	(7.469)
	(758.344)	(1.182)	(283.301)	(183.286)

DİPNOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR/GİDER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Sabit kıymet satış karı	8.567	-	-	-
Sukuk faiz geliri	-	-	2.624	-
	8.567	-	2.624	-

DİPNOT 20 – FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	364.626	145.435	97.513	29.904
Kur farkı gelirleri	439	138	34	-
Faiz ve güncelleme gelirleri	30	-	1.080	-
	365.095	145.573	98.627	29.904

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(505.623)	(194.668)	(361.911)	(134.768)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(77.425)	(59.549)	(30.956)	(30.956)
Borç kapatma faiz iskontosu	(62.488)	(7.916)	(1.325)	(611)
Kur farkı giderleri	(468)	(197)	(336)	(305)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	-	(99)	-
	(646.103)	(262.330)	(394.627)	(166.640)

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Eylül 2022 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 30 Eylül 2022 itibarıyla devlet bankalarında 3.239.793 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 2.897.208 TL). Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	-	13.348
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	1.343
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	-	280
	-	14.971

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	976.953	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz. Gen. Müd.	20.994	14.692
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	1.324
İller Bankası A.Ş. (**)	-	487.832
	997.947	503.948

(*) Şirket'in T.C Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 9 Mart 2022 tarihinde yapılan protokolde satın aldığı 22 adet parselin devralınmasına ilişkin kalan borç tutarıdır.

(**) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İllbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. 2022 yılında taşınmazın mülkiyeti İllbank'a devredilmiş olup 30 Eylül 2022 yılında borç ve ertelenmiş gelir bulunmamaktadır.

TOKİ ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, TOKİ'den alınan arsaların bedeli TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu işlemlerden kaynaklanan TOKİ'ye ait vadeli mevduat faiz tutarları finansal tablolarda vadeli mevduat faiz gelirlerinden netlenmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İller Bankası A.Ş. (**)	-	255.424
	-	255.424
İlişkili taraflardaki mevduat	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	107.828	247.672
	107.828	247.672

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	3.910.323	-	1.069.453	1.069.453
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	3.670.304	2.372.560	1.021.789	84.500
Emlak Basın Yayın A.Ş.	857	219	914	302
	7.581.484	2.372.779	2.092.156	1.154.255

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
İller Bankası A.Ş.	743.256	-	-	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	160.831	25.831	153.679	2.474
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	2.509	-	-	-
	906.596	25.831	153.679	2.474

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	12.395	5.207	8.938	3.235
	12.395	5.207	8.938	3.235

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (*)	8.377.966	4.378.153
Alınan ipotekler (**)	404.878	171.426
	8.782.844	4.549.579

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

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	382.574	45.597
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	-	-
	382.574	45.597

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, İstanbul Avcılar Firuzköy 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin sözleşmesi 03.10.2022 Tarihinde CEVAHİR Yapı San. Turz. Ve Tic. A.Ş. & HB Group İnş. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Proje Toplam Geliri 4.745.714 TL, Proje Şirket Payı Geliri 1.661.000 TL ve Şirket Payı Gelir Oranı %35 olarak gerçekleşmiştir. Şirket 13.10.2022 tarihinde yaptığı açıklamada T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yaptığı ek protokol kapsamında 1 adet parseli 600.000 TL bedel üzerinden devralmak için anlaşmaya varmıştır. Şirket, İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin sözleşmesi 14.10.2022 Tarihinde AYDUR Yapı A.Ş.firması ile imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Proje Toplam Geliri 2.870.000 TL, Proje Şirket Payı Geliri 861.000 TL ve Şirket Payı Gelir Oranı %30 olarak gerçekleşmiştir. Şirket 31.10.2022 tarihinde yaptığı açıklamada T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yaptığı ek protokol kapsamında 2 adet parseli 370.428 TL bedel üzerinden devralmak için anlaşmaya varmıştır

Proje Adı	Yüklenici Firma	İhale Tarihi	Proje	Şirket Payı	Şirket Payı
			Toplam Geliri	Gelir Oranı	Toplam Geliri
İstanbul Avcılar Firuzköy 2. Etap	CEVAHİR Yapı San. Turz. Ve Tic. A.Ş. & HB Group İnş. Tic. Ltd. Şti	3.10.2022	4,745,714	35%	1,661,000
İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap	AYDUR Yapı A.Ş.	14.10.2022	2,870,000	30%	861,000

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.047.641	2.993.647
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	27.079.459	18.761.345
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	648.037	498.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)		
	Diğer Varlıklar		9.415.557	8.376.547
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39.190.694	30.629.118
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.900.964	4.617.547
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Ozkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	17.589.707	15.877.239
D	Diğer Kaynaklar		16.700.023	10.134.332
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39.190.694	30.629.118
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.047.641	2.993.647
A2	Vadeli / Vadesiz Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.407.568	2.993.647
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
B1	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.480.542	2.124.409
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	648.000	34.395
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	382.574	45.597
K	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.

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	74,32	71,03	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,65	1,63	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	6,33	6,94	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1,65	0,11	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	30,04	29,37	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	3,47	-	<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.

.....