

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

**1 OCAK – 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
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.....	6-43

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

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM  
TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>30.425.627</b>	<b>26.113.218</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.918.944	3.728.285
Finansal yatırımlar	5	-	500
Ticari alacaklar	7	2.066.062	2.794.039
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	1.343	15.261
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.064.719	2.778.778
Diğer alacaklar	8	598.446	554.742
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	182	182
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		598.264	554.560
Stoklar	9	22.557.826	17.853.446
Peşin ödenmiş giderler	14	1.122.625	977.233
Diğer dönen varlıklar	13	161.724	204.973
<b>Duran varlıklar</b>		<b>5.039.823</b>	<b>4.647.234</b>
Ticari alacaklar	7	4.006.512	3.630.723
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		4.006.512	3.630.723
Diğer alacaklar	8	12.680	11.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		12.680	11.473
Finansal yatırımlar		842	842
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	805.828	843.675
Kullanım hakkı varlıkları		2.906	180
Maddi duran varlıklar	11	199.765	152.613
Maddi olmayan duran varlıklar		8.246	5.028
Ertelemiş vergi varlıkları	20	3.044	2.700
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>35.465.450</b>	<b>30.760.452</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 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>17.216.962</b>	<b>12.838.385</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.515.100	1.580.733
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	927.385	1.179.002
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	1.752	4.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	925.633	1.174.494
Ticari borçlar	7	6.169.010	2.006.203
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	4.755.492	503.948
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.413.518	1.502.255
Diğer borçlar	8	287.811	196.047
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	21	587	587
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		287.224	195.460
Ertelenmiş gelirler	14	8.059.671	7.695.649
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	27	-	255.424
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		8.059.671	7.440.225
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	7.132	7.492
Kısa vadeli karşılıklar		250.853	173.259
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		18.820	17.109
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	232.033	156.150
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.763.804</b>	<b>2.175.180</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		1.617.096	2.030.678
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>		6.876	3.358
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.610.220	2.027.320
Ticari borçlar	7	29	2.099
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		29	2.099
Diğer borçlar	8	93.683	89.537
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		93.683	89.537
Ertelenmiş gelirler	14	4.738	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		27.615	25.268
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		27.615	25.268
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	20.643	22.860
<b>Özkaynaklar</b>		<b>16.484.684</b>	<b>15.746.887</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>16.484.684</b>	<b>15.746.887</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		791.916	789.174
Geçmiş yıllar karları		9.084.349	7.754.768
Net dönem karı		737.797	1.332.323
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>35.465.450</b>	<b>30.760.452</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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
Hasılat	16	2.230.583	1.290.257
Satışların maliyeti (-)	16	(1.214.743)	(992.534)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.015.840</b>	<b>297.723</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(128.107)	(81.646)
Pazarlama giderleri (-)	17	(28.147)	(14.071)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	100.005	108.113
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(203.592)	(25.280)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>755.999</b>	<b>284.839</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	3.979
<b>Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı</b>		<b>755.999</b>	<b>288.818</b>
Finansman gelirleri	19	130.354	52.709
Finansman giderleri (-)	19	(143.964)	(130.471)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>742.389</b>	<b>211.056</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(4.592)	12.432
<i>Dönem vergi (gideri)</i>	20	(7.153)	(8.217)
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	20	2.561	20.649
<b>Net dönem karı</b>		<b>737.797</b>	<b>223.488</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(4)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>737.797</b>	<b>223.492</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>737.797</b>	<b>223.488</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(4)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>737.797</b>	<b>223.492</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0020</b>	<b>0,0006</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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
<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)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	223.492	223.492	(4)	223.488
<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>
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>789.174</b>	<b>(42)</b>	<b>7.754.768</b>	<b>1.332.323</b>	<b>15.746.887</b>	<b>-</b>	<b>15.746.887</b>
Transferler	-	-	-	2.742	-	1.329.581	(1.332.323)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	737.797	737.797	-	737.797
<b>31 Mart 2022</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>791.916</b>	<b>(42)</b>	<b>9.084.349</b>	<b>737.797</b>	<b>16.484.684</b>	<b>-</b>	<b>16.484.684</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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		737.797	223.488
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	6.180	10.128
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	4.592	(12.432)
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		81.705	(16.851)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	9	81.705	(16.851)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		80.735	10.821
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.542	8.149
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	75.883	2.634
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	310	38
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(46.678)	4.921
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(190.544)	(125.378)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	143.866	130.299
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>			
		<b>864.331</b>	<b>220.075</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		282.448	(82.538)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		13.918	41.320
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		268.530	(123.858)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.752.237)	263.924
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.102.933	(477.996)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.251.574	(61.089)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(148.641)	(416.907)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(21.678)	9.032
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		751.793	(106.476)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		62.349	205.579
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		13.059	63.985
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(484)	(455)
Vergi ödemeleri		(256.291)	(52.151)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>			
		<b>1.046.223</b>	<b>42.979</b>
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(52.551)	(3.975)
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)		-	(9.181)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>			
		<b>(52.051)</b>	<b>294.232</b>
<b>Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>			
Kredilerden elde edilen nakit		695.000	623.049
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		195.000	226.049
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		500.000	397.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.302.354)	(848.281)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(802.354)	(398.281)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(500.000)	(450.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(803)	(606)
Ödenen faizler		(253.007)	(186.298)
Alınan faiz		105.181	45.296
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	-
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>			
		<b>(755.983)</b>	<b>(366.840)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>			
		<b>238.189</b>	<b>(29.629)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	3.087.548	1.121.635
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	<b>3.325.737</b>	<b>1.092.006</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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 763’tür (31 Aralık 2021 – 701).

Grup’un 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.

31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Mayıs 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 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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	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	100	100

(\*) 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.

(\*\*) İnşaat 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 kurulan bağlı ortaklıktır.

#### 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
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükaly 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.

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

## **31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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**

#### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğ’in 5’inci Maddesi’ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) esas alınmıştır. TFRS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

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

Şirket ve bağlı ortaklığının 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. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)

#### Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar

Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

#### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

###### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler (devamı)

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasında kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS'ler uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

###### İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

İştirak Grup'un önemli derecede etkiye bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

İş ortaklığı, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların, ortak düzenlemedeki net varlıklara ilişkin haklarının olduğu ortak bir girişimdir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin veya iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, TFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler veya iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iştirakin veya iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte veya iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin veya iş ortaklığının, Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak veya iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

###### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

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

## **31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)**

##### **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.

#### **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.

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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet konsolide mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe 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 şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

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

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

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

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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

##### **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 belirlemeleri 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.

Grup yönetimi, 2022 yılından itibaren geçerli olan bu değişiklik ve yorumların Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir.

#### 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 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 Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>



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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

#### **TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

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

#### **TMS 8 (Değişiklikler) *Muhasebe Tahminleri Tanımı***

Bu değişiklik "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.

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

### **31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

##### **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 olduğu 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 Grup’un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	105	16
Banka	3.801.509	3.623.164
- Vadesiz mevduat	21.303	42.970
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.780.205	3.580.194
Diğer hazır değerler	117.331	105.105
	<b>3.918.944</b>	<b>3.728.285</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz	21.303	42.970
3 aya kadar	3.780.205	3.580.194
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(48)
	<b>3.801.460</b>	<b>3.623.116</b>

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

31 Mart 2022	31 Aralık 2021
(%)	(%)
% 16,98	% 18,71

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	3.918.944	3.728.285
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(27.413)	(12.284)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(469.733)	(632.091)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	(9)	-
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(100.000)	-
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(48)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.996	3.686
	<b>3.325.737</b>	<b>3.087.548</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. 469.733 TL'lik (31 Aralık 2021: 632.091 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: bulunmamaktadır).

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

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Banka bonosu	-	500
	-	<b>500</b>

31 Mart 2022 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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	514.114	513.580
Kısa vadeli banka kredileri	1.000.986	1.067.153
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	925.633	1.174.494
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.752	4.508
	<b>2.442.485</b>	<b>2.759.735</b>

(\*) Grup, 11 Ocak 2022 tarihinde 29 Nisan 2022 vade sonu tarihli ve %20 kar paylı 200.000 TL, 1 Şubat 2022 tarihinde 18 Ağustos 2022 vade sonu tarihli ve %19,25 kar paylı 100.000 TL, 8 Mart 2022 tarihinde 14 Haziran 2022 vade sonu tarihli ve %17 kar paylı 200.000 TL nominal tutarlı 3 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli krediler	1.610.220	2.027.320
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	6.876	3.358
	<b>1.617.096</b>	<b>2.030.678</b>

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %13,37'dir (31 Aralık 2021: %11,94).

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
2023	445.976	863.076
2024	808.538	808.538
2025	355.706	355.706
	<b>1.610.220</b>	<b>2.027.320</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)**

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

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
3 aydan kısa	656.749	1.282.113
3 - 12 ay arası	1.269.870	959.534
1 - 5 yıl arası	1.610.220	2.027.320
	<b>3.536.839</b>	<b>4.268.967</b>

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	838.860	1.266.849
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.206.020	1.476.075
Arsa satışlarından alacaklar	142.360	93.361
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	1.343	15.261
Kiracılardan alacaklar	24.862	18.244
Alacak senetleri	758	498
Diğer	10.130	14.422
Kazanılmamış finansman geliri	(158.271)	(90.671)
	<b>2.066.062</b>	<b>2.794.039</b>
Şüpheli ticari alacaklar	3.518	3.202
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.518)	(3.202)
	<b>2.066.062</b>	<b>2.794.039</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)**

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.485.937	4.487.545
Arsa satışlarından alacaklar	393.456	89.162
Kazanılmamış finansman geliri	(872.881)	(945.984)
	<b>4.006.512</b>	<b>3.630.723</b>
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	4.755.492	503.948
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	783.720	869.628
Ticari borçlar	545.805	556.781
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	83.993	75.846
	<b>6.169.010</b>	<b>2.006.203</b>

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Arsa sahiplerine borçlar	29	2.099
	<b>29</b>	<b>2.099</b>

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	566.811	523.605
Resmi dairelerden alacaklar	29.455	27.134
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	182	182
Diğer	1.998	3.821
	<b>598.446</b>	<b>554.742</b>

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.666	10.459
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	<b>12.680</b>	<b>11.473</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	120.199	35.179
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 21)	587	587
Diğer	78.273	71.529
	<b>287.811</b>	<b>196.047</b>

(\*) 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).

31 Mart 2022 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 93.683 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 89.537 TL).

**DİPNOT 9 – STOKLAR**

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Arsalar	10.141.175	5.100.933
<i>Maliyet</i>	<i>10.175.186</i>	<i>5.139.297</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(34.011)</i>	<i>(38.364)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.005.814	5.100.959
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.467.760	5.112.342
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	<i>5.781.080</i>	<i>5.319.175</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(313.320)</i>	<i>(206.833)</i>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.943.077	2.539.212
<i>Maliyet</i>	<i>1.972.621</i>	<i>2.492.072</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(29.544)</i>	<i>(49.973)</i>
	<b>22.557.826</b>	<b>17.853.446</b>

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>295.170</b>	<b>240.011</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	102.671	287.213
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(20.966)	(232.054)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>376.875</b>	<b>295.170</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	-
Muğla Bodrum Arsaları	1.872.899	-
İstanbul Avcılar Arsaları	1.468.705	1.426.897
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.483	1.114.054
İstanbul Başakşehir Arsaları	870.640	407.836
İstanbul Çekmeköy Arsaları	545.907	544.883
İstanbul Tuzla Arsaları	424.198	149.198
İstanbul Ümraniye Arsaları	300.000	301.844
Antalya Aksu Altıntaş Arsaları	178.502	280.423
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	171.408
Balıkesir Arsaları	170.044	-
İstanbul Eyüp Arsaları	169.441	169.441
İstanbul Resneli Arsaları	112.229	78.938
İstanbul Esenyurt Arsaları	63.444	36.654
İstanbul Ataşehir Arsaları	60.508	100.659
Denizli Merkez Efendi Arsaları	56.081	56.081
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	53.635	53.918
Ankara Çankaya Arsaları	51.295	135.863
İstanbul Kartal Arsaları	21.771	24.338
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.051
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Sakarya Sapanca Arsaları	5.345	7.108
Yalova Arsaları	3.985	3.986
İstanbul Sarıyer Arsaları	3.854	5.332
Kocaeli Arsaları	2.088	9.167
Maltepe Küçükyalı Arsaları	-	2.477
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	-	1.058
Diğer	624	166
	<b>10.141.175</b>	<b>5.100.933</b>



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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Nidapark İstinye Projesi	857.752	993.030
Nişantaşı Koru Projesi	644.080	643.971
Merkez Ankara Projesi	493.019	510.432
Yeni Levent Projesi	435.887	435.048
Nidapark Küçükyalı Projesi	361.175	361.176
Ormanköy Projesi	350.707	347.583
Batıyakası 2. Etap Projesi	324.320	324.320
Düşler Vadisi Projesi	263.139	293.205
Beşiktaş Ortaköy Projesi	257.005	257.005
Batıyakası 1. Etap Projesi	208.785	208.785
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	203.623
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	202.853
Avrasya Konutları Projesi	134.261	132.745
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	-
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.237	68.237
Cer İstanbul Projesi	43.939	47.022
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.331	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.121	28.121
İdealist Cadde Projesi	6.322	6.322
Allsancak Projesi	2.170	1.543
Evora İzmir Projesi	365	177
	<b>5.005.814</b>	<b>5.100.959</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Merkez Ankara Projesi	454.542	807.150
Maslak 1453 Projesi	359.902	311.402
Kuzey Yakası Projesi	309.530	310.084
Köy Projesi	306.091	321.622
Sarphan Finanspark Projesi	129.048	152.911
Validebağ Konakları Projesi	89.364	122.973
Büyükyalı Projesi	54.106	55.573
Yalova Armutlu Projesi	48.107	73.872
Karat 34 Projesi	41.490	41.490
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	28.983	58.219
Ofis Karat Bakırköy Projesi	24.059	31.112
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	18.222	18.222
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	17.580	17.580
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	10.664
Koordinat Çayyolu Projesi	8.889	8.889
Evora Denizli Projesi	7.194	7.194
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	6.899	7.950
Başkent Emlak Konutları Projesi	3.684	4.544
Niğde Emlak Konutları	3.536	3.536
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	3.443	4.957
Dumankaya Miks Projesi	2.293	2.293
Tual Bahçekent Projesi	2.105	2.105
Temaşehir Projesi	1.541	1.541
Gebze Emlak Konutları	1.414	151.109
Tual Adalar Projesi	1.371	2.089
Batışehir Projesi	1.210	1.210
Göl Panorama Projesi	1.138	1.138
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.102	1.757
Diğer	2.122	2.578
	<b>1.943.077</b>	<b>2.539.212</b>

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bizim Mahalle Projesi	1.471.403	1.287.476
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.462.052	1.448.245
Halkalı Emlak Konutları Projesi	716.727	704.529
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	647.392	570.191
Köy Projesi	367.502	313.090
Ankara Saraçoğlu Projesi	218.672	169.425
Semt Bahçekent Projesi	183.902	119.414
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	131.890	93.150
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	121.359	77.697
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	100.154	71.297
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.707	46.095
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İşi	-	211.733
	<b>5.467.760</b>	<b>5.112.342</b>

#### 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 2022 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 2022 ve 2021 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 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	857.787	40.922	898.709
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(55.014)	-	(55.014)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.166	-	21.166
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	823.939	40.922	864.861
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
Dönem gideri	3.682	317	3.999
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	52.022	7.011	59.033
31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri	<b>771.917</b>	<b>33.911</b>	<b>805.828</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)**

	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 ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(12.665)	-	(12.665)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	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

(\*) Grup, "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 Grup'un 1 Ocak 2021 - 31 Mart 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Arsa, konut ve ticari üniteler	714.944	737.539
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	137.217
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	323.341	323.341
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	138.441	138.441
	<b>1.313.943</b>	<b>1.336.538</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>31 Mart 2022</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	104.120	882	18.442	29.169	152.613
İlaveler	-	-	2.636	45.843	48.479
Amortisman gideri (-)	(600)	(323)	(404)	-	(1.327)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2022</b>	<b>103.520</b>	<b>559</b>	<b>20.674</b>	<b>75.012</b>	<b>199.765</b>
Maliyet	119.483	4.793	50.005	75.012	249.293
Birikmiş amortisman (-)	(15.963)	(4.234)	(29.331)	-	(49.528)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2022</b>	<b>103.520</b>	<b>559</b>	<b>20.674</b>	<b>75.012</b>	<b>199.765</b>

<b>31 Mart 2021</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 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>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<b>Yıllar</b>
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022	31 Aralık 2021
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	232.033	156.150
	<b>232.033</b>	<b>156.150</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2022 itibarıyla 232.033 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 156.150 TL). 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 14 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 50 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 480.476 TL olup (31 Aralık 2021: 451.929 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>156.150</b>	<b>156.150</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	75.883	28.993
<b>Dönem sonu, 31 Aralık</b>	<b>232.033</b>	<b>185.143</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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022 itibarıyla 117.991 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 tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Mart 2022 itibarıyla 7.833 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 15.06.2017 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, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede 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. 31 Mart 2022 itibarıyla 11.204 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

31 Mart 2022 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 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

##### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Grup'un 31 Mart 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:

31 Mart 2022	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.348.380	3.677.071	5.025.451
2 yıl	1.310.773	3.061.197	4.371.970
3 yıl	1.014.299	2.081.676	3.095.975
4 yıl	802.063	791.671	1.593.734
5 yıl ve üzeri	1.752.258	958.895	2.711.153
	<b>6.227.773</b>	<b>10.570.510</b>	<b>16.798.283</b>

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.569.436	2.831.544	4.400.980
2 yıl	1.189.170	2.327.166	3.516.336
3 yıl	887.106	1.650.255	2.537.361
4 yıl	665.831	742.166	1.407.997
5 yıl ve üzeri	1.834.600	1.006.434	2.841.034
	<b>6.146.143</b>	<b>8.557.565</b>	<b>14.703.708</b>

#### DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	132.318	132.332
Devreden KDV	9.356	47.135
Gelir tahakkukları	482	13.561
Vergi dairesinden alacaklar	16.721	10.935
Diğer	2.847	1.010
	<b>161.724</b>	<b>204.973</b>



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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.173.262	2.479.097
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	3.630.499	2.833.875
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.622.158	1.480.532
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	633.752	646.721
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	-	255.424
	<b>8.059.671</b>	<b>7.695.649</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 gelirinin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	4.738	4.738
	<b>4.738</b>	<b>4.738</b>

	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.116.796	953.810
Verilen sipariş avansları (**)	4.103	17.450
Gelecek aylara ait giderler	1.726	5.973
	<b>1.122.625</b>	<b>977.233</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 386.040 TL (31 Aralık 2021: 395.960 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükalyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 514.286 TL (31 Aralık 2021: 531.276 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

(\*\*) 31 Mart 2022 itibarıyla verilen sipariş avansları Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sipariş avanslarından oluşmaktadır.

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 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.

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

<b>Hissedarlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>		<b>31 Mart 2021</b>	
	<b>Pay (%)</b>	<b>TL</b>	<b>Pay (%)</b>	<b>TL</b>
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 ulaşılmaya 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.

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	1.264.546	505.718
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların satışları</i>	661.897	447.020
<i>Arsa satış gelirleri</i>	602.649	58.698
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	903.926	747.230
Müşavirlik gelirleri	44.163	26.392
Kira gelirleri	19.862	13.603
	<b>2.232.497</b>	<b>1.292.943</b>
Satış iadeleri	(1.635)	-
Satış iskontoları	(279)	(2.686)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>2.230.583</b>	<b>1.290.257</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(341.289)	(182.512)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen     arsaların maliyetleri</i>	(173.522)	(149.181)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(167.767)	(33.331)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(873.454)	(810.022)
	<b>(1.214.743)</b>	<b>(992.534)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>1.015.840</b>	<b>297.723</b>

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

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(56.048)	(36.891)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(25.924)	(9.373)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(11.042)	(4.365)
Vergi, resim ve harçlar	(6.732)	(6.275)
Seyahat giderleri	(4.490)	(2.271)
Bakım ve onarım giderleri	(3.906)	(964)
Aidat ve katılım payı giderleri	(2.878)	(5.889)
Amortisman ve itfa payları	(2.181)	(3.982)
Bilgi işlem giderleri	(1.553)	(1.680)
Mahkeme ve noter giderleri	(939)	(802)
Haberleşme giderleri	(223)	(395)
Sigorta giderleri	(24)	(636)
Diğer	(12.167)	(8.123)
	<b>(128.107)</b>	<b>(81.646)</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(20.529)	(7.908)
Personel giderleri	(4.807)	(2.448)
Danışmanlık giderleri	(2.387)	(2.577)
Büro malzeme giderleri	(106)	(3)
Mahkeme ve noter giderleri	-	(2)
Diğer	(318)	(1.133)
	<b>(28.147)</b>	<b>(14.071)</b>

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

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	13.059	66.609
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	20.966	29.825
Devir komisyon gelirleri	14.666	1.083
Vadeli satışlar finansman gelirleri	47.631	2.115
İhale şartname satış gelirleri	139	337
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	158
Diğer	3.544	7.986
	<b>100.005</b>	<b>108.113</b>

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(102.671)	(12.974)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(75.883)	(2.634)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(3.999)	(6.146)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(310)	(196)
Diğer	(20.729)	(3.330)
	<b>(203.592)</b>	<b>(25.280)</b>

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(129.527)	(128.676)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(10.357)	-
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.817)	(939)
Borç kapatma faiz iskontosu	(1.066)	(585)
Kur farkı giderleri	(98)	(172)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	(99)
	<b>(143.964)</b>	<b>(130.471)</b>
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	129.824	47.908
Kur farkı gelirleri	298	34
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	202	1.016
Faiz ve güncelleme gelirleri	30	3.751
	<b>130.354</b>	<b>52.709</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Mart 2022 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

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

***Kurumlar Vergisi***

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

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

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Kurumlar Vergisi (devamı)

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23’tür (31 Aralık 2021: %25).

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.

Grup’un 31 Mart 2022 tarihli itibarıyla cari vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Mart</u> <u>2022</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2021</u>
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	7.153	16.056
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(21)	(8.564)
	<u>7.132</u>	<u>7.492</u>

##### 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, 2022 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %23, 2022 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2021 : %25)

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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	20.643	22.860
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(1.716)	(1.302)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.328)	(1.398)
	<u>17.599</u>	<u>20.160</u>

31 Mart 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2021</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(20.160)	(52.279)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	2.561	20.649
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(17.599)</u>	<u>(31.630)</u>

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2021</b>
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(7.153)	(8.217)
Ertelenmiş vergi geliri	2.561	20.649
Toplam vergi geliri	<u>(4.592)</u>	<u>12.432</u>

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

	<b>1 Ocak- 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2021</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	742.389	211.056
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>742.389</u>	<u>211.056</u>
Gelir vergisi oranı 2022: %23 (2021: %25)	(170.749)	(42.211)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	177.365	48.339
- vergi oranının %25'den %23'e değişim etkisi	(2.217)	-
- diğer	<u>(8.991)</u>	<u>6.304</u>
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>(4.592)</u>	<u>12.432</u>

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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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. 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 Konut Spor Kulübü Derneği
11. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
12. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
13. İller Bankası A.Ş.
14. 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., Emlak Bankası) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Mart 2022 itibarıyla devlet bankalarında 3.151.465 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 2.946.789 TL). Grup'un 31 Mart 2022 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 2022	31 Aralık 2021
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	-	13.638
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.343	1.343
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	280
	<b>1.343</b>	<b>15.261</b>
<b>İlişkili taraflara finansal borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	8.628	7.866
	<b>8.628</b>	<b>7.866</b>
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	182	182
	<b>182</b>	<b>182</b>



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

## 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022	31 Aralık 2021
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.909.788	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (**)	845.600	14.692
Emlak Basın Yayın A.Ş.	104	100
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	1.324
İller Bankası A.Ş.(***)	-	487.832
	<b>4.755.492</b>	<b>503.948</b>
<p>(*) 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.</p>		
<p>(**) Şirket'in, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 3 Ocak 2022 ve 8 Mart 2022 tarihlerinde yaptığı ek protokol gereği 32 adet parselin devralınmasına ilişkin kalan borç tutarıdır.</p>		
<p>(***) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. İlgili protokole göre İbank mülkiyetinde olan arsalar Emlak Konut mülkiyetine geçmiş, Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmaz ise eksiklikleri tamamlandıktan sonra İbank mülkiyetine devredilecektir</p>		
<b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İller Bankası A.Ş. (***)	-	255.424
	-	<b>255.424</b>
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	587	587
	<b>587</b>	<b>587</b>
<b>İlişkili taraflardaki mevduat</b>	<b>31 Mart 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	156.926	247.672
	<b>156.926</b>	<b>247.672</b>
<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2022</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2021</b>
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	63	50
	<b>63</b>	<b>50</b>

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	3.910.323	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1.297.744	937.289
Emlak Basın Yayın A.Ş.	309	245
	<b>5.208.376</b>	<b>937.534</b>

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
İller Bankası A.Ş.	743.256	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.834	3.697
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	-	151.205
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	27
	<b>749.090</b>	<b>154.929</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:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	4.171	3.476
	<b>4.171</b>	<b>3.476</b>

#### DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (*)	5.256.003	4.432.492
Alınan ipotekler (**)	171.425	171.426
	<b>5.427.428</b>	<b>4.603.918</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.

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

### 31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	196.324	120.845
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>196.324</b>	<b>120.845</b>

#### DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul Tuzla Merkez Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2. Oturumu 22 Nisan 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklifi 6.174.286 TL Proje Toplam Geliri ve 2.161.000 TL Proje Şirket Geliri ile Cevahir Yapı San. Tur. Tic. A.Ş. & HB Grup İnş.Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı vermiş ve teklife ait Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %35,00 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 27 Nisan 2022 tarihinde 390.360 TL temettü ödemesi yapmıştır.

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.373.459	3.002.793
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	23.449.595	18.761.345
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	523.037	498.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		7.998.202	8.366.943
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>35.344.293</b>	<b>30.629.118</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.883.953	4.617.547
<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	16.648.392	15.877.239
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		14.811.948	10.134.332
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>35.344.293</b>	<b>30.629.118</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 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</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)	2.601.988	2.099.032
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.726.921	3.531.620
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<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)	2.085.245	2.124.409
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	523.000	34.395
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	115.858	45.597
<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 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK 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)

S

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 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	68	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,66	4,58	<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	7	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1	0,00	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	24	29	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	3	0,05	<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.

.....