

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>22.608.819</b>	<b>19.363.644</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.365.634	510.149
Finansal yatırımlar	5	300.647	22.370
Ticari alacaklar	7	2.605.494	2.908.714
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	347.292	479.941
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.258.202	2.428.773
Diğer alacaklar	8	1.102.457	1.137.921
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.102.457	1.137.921
Stoklar	9	13.361.537	12.839.594
Peşin ödenmiş giderler	14	1.632.831	1.748.382
Diğer dönen varlıklar	13	240.219	196.514
<b>Duran varlıklar</b>		<b>4.888.244</b>	<b>4.047.853</b>
Ticari alacaklar	7	3.707.184	3.067.809
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.707.184	3.067.809
Diğer alacaklar	8	1.014	1.014
Finansal yatırımlar	5	373.037	373.037
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>		373.037	373.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	735.337	499.654
Maddi duran varlıklar	11	63.775	65.370
Maddi olmayan duran varlıklar		3.514	3.771
Diğer duran varlıklar	13	4.383	37.198
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>27.497.063</b>	<b>23.411.497</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>10.082.268</b>	<b>8.023.624</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	530.531	1.864.938
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.672.088	1.310.695
Ticari borçlar	7	2.465.795	489.368
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	621.418	19.297
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.844.377	470.071
Diğer borçlar	8	604.534	569.451
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		604.534	569.451
Ertelenmiş gelirler	14	4.673.870	3.669.456
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.609.138	3.604.724
Kısa vadeli karşılıklar		135.450	119.716
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		11.921	9.475
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	123.529	110.241
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.163.034</b>	<b>1.639.451</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	3.101.038	1.587.564
Ticari borçlar		9	102
Diğer borçlar		46.439	37.045
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		10.810	10.002
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		10.810	10.002
<b>Özkaynaklar</b>		<b>14.251.761</b>	<b>13.748.422</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(284.480)
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		753.071	721.110
Geçmiş yıllar karları		7.039.132	6.364.433
Net dönem karı		588.936	780.506
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>27.497.063</b>	<b>23.411.497</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	16	3.622.126	2.267.892	3.562.708	397.794
Satışların maliyeti (-)	16	(2.709.112)	(1.856.659)	(2.964.032)	(301.070)
<b>Brüt kar</b>		<b>913.014</b>	<b>411.233</b>	<b>598.676</b>	<b>96.724</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(208.347)	(94.350)	(190.953)	(80.148)
Pazarlama giderleri (-)	17	(48.907)	(26.230)	(42.234)	(14.536)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	401.296	167.557	463.837	84.349
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(243.593)	(55.716)	(144.830)	(82.723)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>813.463</b>	<b>402.494</b>	<b>684.496</b>	<b>3.666</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.591	2.992	170	4
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>817.054</b>	<b>405.486</b>	<b>684.666</b>	<b>3.670</b>
Finansman gelirleri	19	131.415	59.517	104.647	29.465
Finansman giderleri (-)	19	(359.533)	(133.299)	(586.361)	(186.442)
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>588.936</b>	<b>331.704</b>	<b>202.952</b>	<b>(153.307)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>					
		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir / (gideri)</b>		<b>588.936</b>	<b>331.704</b>	<b>202.952</b>	<b>(153.307)</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0016</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,0006</b>	<b>(0,0004)</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar			
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>662.853</b>	<b>(42)</b>	<b>5.271.709</b>	<b>1.269.807</b>	<b>13.086.742</b>	
Transferler	-	-	-	58.257	-	1.211.550	(1.269.807)	-	
Temettü	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	202.952	202.952	
<b>30 Eylül 2019</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.110</b>	<b>(42)</b>	<b>6.364.433</b>	<b>202.952</b>	<b>13.170.868</b>	
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.110</b>	<b>(42)</b>	<b>6.364.433</b>	<b>780.506</b>	<b>13.748.422</b>	
Transferler	-	-	-	31.961	-	748.545	(780.506)	-	
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(73.846)	-	(73.846)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	588.936	588.936	
<b>30 Eylül 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>753.071</b>	<b>(42)</b>	<b>7.039.132</b>	<b>588.936</b>	<b>14.251.761</b>	

(\*) 22 Temmuz 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2019 yılı karından 76.646 TL (30 Nisan 2019: 122.980 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 22 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 27 Temmuz 2020 tarihinde yapılmıştır.

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		588.936	202.952
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	22.372	5.613
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		122.553	102.416
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	9	122.553	102.416
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		16.656	3.854
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		3.254	3.419
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	12	13.288	(1.615)
<i>Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	18	114	2.050
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(13.870)	99.973
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	18,19	(373.393)	(486.022)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	19	359.523	585.995
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>736.647</b>	<b>414.808</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(153.424)	(1.326.787)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		132.649	(469.617)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		(286.073)	(857.170)
Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(292.194)	1.190.864
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.393.306	(476.343)
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		19.093	31.884
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		1.374.213	(508.227)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		115.830	(22.515)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.202.800	(368.704)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(917.408)	96.573
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		51.604	86.886
Vergi ödemeleri		(115.888)	(101.962)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>2.021.273</b>	<b>(507.180)</b>
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	(47.477)
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.410)	(31.208)
Alınan faiz		601	170
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(338.021)	(10.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		48.075	50
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		11.669	31.917
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(280.086)</b>	<b>(56.548)</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	(11.751)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.679.471	3.745.786
<i>Kredilerden elde edilen nakit</i>		2.224.471	1.967.786
<i>İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri</i>		1.455.000	1.778.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.155.673)	(2.668.398)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(1.162.775)	(1.011.398)
<i>İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları</i>		(1.992.898)	(1.657.000)
Ödenen faizler		(328.107)	(423.038)
Ödenen temettüleri	15	(73.846)	(118.826)
Alınan faiz		113.346	64.118
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(41.478)	(9.847)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>181.962</b>	<b>589.795</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>1.923.149</b>	<b>26.067</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	395.219	371.894
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>2.318.368</b>	<b>397.961</b>

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

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut GYO” veya “Şirket”), Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

Şirket’in, Yüksek Planlama Kurulu’nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’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.

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2020 itibarıyla Şirket’in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 395’dir (31 Aralık 2019 – 394).

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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2020 tarihinde onaylanmıştır.

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



## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

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

Şirket’in özet bireysel finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Şirket, 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

##### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

##### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 2 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

###### 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.

###### İşletmenin sürekliliği

Yeni nesil korona virüsünün (“COVID-19”) önümüzdeki süreçte genel ekonomiyi nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Şirket’in dönen varlıkları 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 12.526.551 TL daha yüksektir, 3.365.634 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Şirket 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara dönemde 588.936 TL net kar elde etmiştir. Şirket Yönetimi Şirket’in gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

###### Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) ilk kez Çin’in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni tip koronavirüsün (COVID-19) patlak vermesi nedeniyle uluslararası kamu sağlığı acil durumu ilan etmiştir. DSÖ 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ise COVID-19’u pandemi olarak nitelendirmiştir. Dünyada ve Türkiye’de hızla yayılan Covid-19 salgının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19’un, Şirket’in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Şirket’in faaliyetleri sokağa çıkma yasaklarının olduğu süreçte durdurulmamıştır. Şirket, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem bireysel finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem bireysel finansal tablolarında yer alan ticari alacaklar, stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini değerlendirmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir. Bununla birlikte düşen faizlerin etkisi ile gayrimenkul fiyatları ve satışlarında artışlar yaşanmıştır. Şirket başlatmış olduğu “Hayallerini Erteleme Türkiye” kampanyasının da etkisi ile satışlarını artırmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 2 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

##### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

###### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>İşletme Tanımı</i>
TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Önemlilik Tanımı</i>
TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Gösterge Faiz Oranı Reformu</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19 ile ilgili Kira İmtiyazları</i>
Kavramsal Çerçeve ( Değişiklikler)	<i>TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler</i>

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişikliklerle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

###### TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) *Önemlilik Tanımı*

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder.

###### TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Gösterge Faiz Oranı Reformu*

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

###### TFRS 16 (Değişiklikler) *COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar*

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19’dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, yukarıdaki kriterleri karşılayan tüm kira imtiyazları için kolaylaştırıcı uygulamayı tercih etmiştir. 1 Ocak 2020’den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

###### a) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

#### **Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler**

TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32’nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. *TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler* tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

1 Ocak 2020 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

###### b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 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 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 2021 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini almıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

##### **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 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) *Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar***

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

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

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

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

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

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

TMS 37’de yapılan değişiklikte, 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 getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

TFRS 1'de yapılan 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.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	7	3
Banka	3.321.061	477.922
- Vadesiz mevduat	16.781	140.049
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.304.280	337.873
Diğer hazır değerler	44.566	32.224
	<b>3.365.634</b>	<b>510.149</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadesiz	16.781	140.049
3 aya kadar	3.304.280	337.873
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.001)	(2.880)
	<b>3.320.060</b>	<b>475.042</b>

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
	(%)	(%)
	11,56%	9,16%

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	3.365.634	510.149
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(16.393)	(758)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.034.897)	(117.489)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(336)	(929)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	4.360	4.246
	<b>2.318.368</b>	<b>395.219</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.034.897 TL'lik (31 Aralık 2019: 117.489 TL) proje hesaplarına ait mevduatın 665 TL'si (31 Aralık 2019: 1.951 TL) projelere ait bloke mevduatlardan oluşmaktadır.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (**)	647	12.316
Kira sertifikası (***)	300.000	-
Özel tertip devlet tahvili (*)	-	10.054
	<b>300.647</b>	<b>22.370</b>

(\*) Şirket, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Şirket, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Şirket hesaplarına aktarmaktadır (Dipnot: 8). 2010 yılında alınan DİBS'ler Hazine tarafından çıkarılmış, faiz ödemesiz ve ikincil piyasada alım satıma konu olmadığından gerçeğe uygun değerleri nominal değerleridir.

(\*\*) Şirket geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 438 TL (31 Aralık 2019: 8.331 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 209 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.985 TL).

(\*\*\*) Şirket, 19 Ağustos 2020 tarihinde 16 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8 faiz oranlı 200.000 TL ve 6 Ağustos 2020 tarihinde 3 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8,25 faiz oranlı 100.000 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası alım işlemi yapmıştır. İlgili kira sertifikalarının tamamı ilişkili taraf şirketlerinden Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'den alınmıştır (Dipnot:21).

#### Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	373.000	100	373.000
<b>Toplam</b>		<b>373.000</b>		<b>373.000</b>

#### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarını bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	-	40	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	37	37	37
<b>Toplam</b>		<b>37</b>		<b>37</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	530.531	1.065.414
Kısa vadeli banka kredileri	-	799.524
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.672.088	1.310.695
	<b>2.202.619</b>	<b>3.175.633</b>

<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Uzun vadeli krediler	3.101.038	1.587.564
	<b>3.101.038</b>	<b>1.587.564</b>

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %10,42'dir (31 Aralık 2019: %17,70).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
2021	169.944	1.344.827
2022	1.036.705	131.092
2023	735.390	51.759
2024	802.361	59.886
2025	356.638	-
	<b>3.101.038</b>	<b>1.587.564</b>

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
3 aydan kısa	286.502	790.900
3 - 12 ay arası	1.385.586	1.319.319
1 - 5 yıl arası	3.101.038	1.587.564
	<b>4.773.126</b>	<b>3.697.783</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.192.130	1.473.299
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	658.245	666.513
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Arsa satışlarından alacaklar	379.915	258.411
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	347.292	479.941
Kiracılardan alacaklar	5.175	7.243
Diğer	8.670	5.571
Kazanılmamış finansman geliri	(30.891)	(27.222)
	<b>2.605.494</b>	<b>2.908.714</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	<b>2.605.494</b>	<b>2.908.714</b>

(\*) Şirketin, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik etmiştir. Bu tutar alacak finansmanı firmasından olan alacaklardan oluşmaktadır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.057.413	3.323.401
Arsa satışlarından alacaklar	115.136	177.940
Kazanılmamış finansman geliri	(465.365)	(433.532)
	<b>3.707.184</b>	<b>3.067.809</b>

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	621.418	19.297
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.501.166	191.691
Ticari borçlar	319.319	263.636
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	23.892	14.744
	<b>2.465.795</b>	<b>489.368</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	675.519	720.661
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	24.162	14.507
Diğer	249	226
	<b>1.102.457</b>	<b>1.137.921</b>
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	<b>1.014</b>	<b>1.014</b>
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	53.370	23.077
Diğer	59.699	54.909
	<b>604.534</b>	<b>569.451</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 2019: 88.752 TL).

30 Eylül 2020 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 30 Eylül 2020 ve 2019 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(48.075)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	10.054	186
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.713</b>			<b>402.713</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.713)</b>			<b>(402.713)</b>

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
<b>Hazine desteği</b>				
Hazine'den alacaklar	390.768	-	-	390.768
Özel tertip DİBS	12.067	10.000	(50)	22.017
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(25)	12	(9.809)	(9.822)
<b>Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi</b>	<b>402.810</b>			<b>402.963</b>
<b>KEY hak sahiplerine ödenecek</b>	<b>(402.810)</b>			<b>(402.963)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Arsalar	3.958.739	4.057.042
<i>Maliyet</i>	4.003.829	4.139.098
<i>Değer düşüklüğü</i>	(45.090)	(82.056)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.525.626	4.778.010
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	2.886.443	2.319.305
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	2.886.443	2.319.305
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.990.729	1.685.237
<i>Maliyet</i>	2.360.079	1.895.068
<i>Değer düşüklüğü</i>	(369.350)	(209.831)
	<b>13.361.537</b>	<b>12.839.594</b>

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>291.887</b>	<b>182.354</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	195.640	133.172
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(73.087)	(30.756)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>414.440</b>	<b>284.770</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İstanbul Avcılar Arsaları	1.439.307	19.307
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.123.805	1.942.494
İstanbul Beşiktaş Arsaları	325.161	256.965
İstanbul Başakşehir Arsaları	309.923	627.674
İstanbul Arnavutköy Arsaları	170.581	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	-
Ankara Çankaya Arsaları	131.537	45.644
İstanbul Kartal Arsaları	98.258	109.183
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.599	677
İstanbul Ataşehir Arsaları	40.138	40.238
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	50.577
İstanbul Tuzla Arsaları	20.016	20.016
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.323	12.258
Kocaeli Gebze Arsaları	7.644	729
İstanbul İstinye Arsaları	7.004	7.734
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.665	1.665
İstanbul Bakırköy Arsaları	-	364.227
İstanbul Florya Arsaları	-	262.556
Samsun Canik Arsaları	-	111.916
Diğer	108	1.594
	<b>3.958.739</b>	<b>4.057.042</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nidapark İstinye Projesi	997.249	993.780
Merkez Ankara Projesi	678.652	642.054
Nişantaşı Projesi	643.970	571.037
Nidapark Küçükyalı Projesi	577.547	678.852
Beykoz Riva Projesi	393.578	386.193
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	349.639	312.972
Başakşehir İkitelli Projesi	161.578	-
Avangart İstanbul Projesi	153.715	120.391
Başakşehir Avrasya Konutları Projesi	133.864	-
Validebağ Konakları Projesi	72.044	154.929
Cer İstanbul Projesi	68.900	67.403
Evora Denizli Projesi	64.144	63.618
Avrupark Hayat Projesi	55.592	54.057
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.596	35.367
Ispartakule 6. Etap Projesi	31.288	31.641
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.826	30.955
Ebruli Ispartakule Projesi	28.591	58.200
Köy Projesi	16.229	153.054
Şile Çavuş Projesi	10.551	9.813
Karat 34 Projesi	6.866	5.673
Büyükyalı Projesi	-	263.492
Temaşehir Konya Projesi	-	87.489
Tual Adalar Projesi	-	11.828
Diğer	15.120	45.212
	<b>4.525.626</b>	<b>4.778.010</b>

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	834.722	-
Halkalı Emlak Konutları Projesi	482.107	259.306
Zekeriyaköy Emlak Konutları Projesi	468.258	-
Florya Evleri Projesi	406.915	-
Hoşdere 6.Etap Projesi	370.371	101.355
Yeniköy Konakları	275.380	114.735
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	33.457	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	12.681	5.194
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	2.552	30.059
Başkent Emlak Konutları Projesi	-	922.882
Kuzey Yakası Projesi	-	516.630
Ankara Başkent Projesi	-	358.729
Gebze Emlak Konutları	-	10.415
	<b>2.886.443</b>	<b>2.319.305</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Maslak 1453 Konutları	483.476	491.323
Başkent Emlak Konutları Projesi	344.667	-
Gebze Emlak Konutları	309.969	590.245
Kuzey Yakası Projesi	289.241	-
Sarphan Finanspark Projesi	185.701	179.190
Büyükyalı Projesi	60.137	74.606
İstmarina Projesi	49.304	52.831
Tual Adalar Projesi	30.745	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	29.864	14.268
Tual Bahçekent Projesi	29.613	-
Niğde Emlak Konutları	26.448	57.351
Koordinat Çayyolu Projesi	24.551	35.410
Nidakule Ataşehir Projesi	24.052	24.052
Evora Denizli Projesi	17.472	-
Dumankaya Miks Projesi	16.761	16.686
Temaşehir Projesi	10.670	-
Batışehir Projesi	10.626	11.730
Göl Panorama Projesi	10.041	33.478
Unikonut Projesi	7.522	6.890
Ispartakule Emlak Konutları	6.780	19.919
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	3.774	8.745
Nevşehir Emlak Konutları	3.704	3.459
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.444
Bahçekent Flora Evleri	2.553	1.777
Bulvar İstanbul Projesi	2.505	2.424
Esenler Emlak Konutları	1.707	1.096
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	530	3.578
Başakşehir Emlak Konutları 2.Etap	-	9.123
Avrupa Konutları Başakşehir Projesi	-	1.178
Diğer	4.868	42.434
	<b>1.990.729</b>	<b>1.685.237</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Şirket 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Şirket’in kira gelirlerinden elde edilen cirolarında Covid-19 salgını kapsamında bir değişiklik oluşmamıştır.

30 Eylül 2020 ve 2019 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 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	482.218	40.922	523.140
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	280.597	-	280.597
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(30.862)	-	(30.862)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	731.953	40.922	772.875
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	4.197	23.486
Dönem gideri	13.541	511	14.052
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	32.830	4.708	37.538
30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri	699.123	36.214	735.337
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	329.182	40.922	370.104
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	51.762	-	51.762
Alımlar	27.905	-	27.905
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	408.849	40.922	449.771
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	511	511
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.233	3.233
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	408.849	37.689	446.538

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 15.689 TL’dir (1 Ocak – 30 Eylül 2019: 10.267 TL).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Arsa, konut ve ticari üniteler	515.345	218.291
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.515
	<b>885.860</b>	<b>588.806</b>

30 Eylül 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2019 tarihli ekspertiz rapor değerlerini ve bu tarihten itibaren 30 Eylül 2020 tarihine kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılmış harcamaları içermektedir.

#### DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	60.305	242	4.726	97	65.370
İlaveler	-	-	2.410	-	2.410
Amortisman gideri (-)	(1.614)	(231)	(2.160)	-	(4.005)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>58.691</b>	<b>11</b>	<b>4.976</b>	<b>97</b>	<b>63.775</b>
Maliyet	67.662	2.160	22.178	97	92.097
Birikmiş amortisman (-)	(8.971)	(2.149)	(17.202)	-	(28.322)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>58.691</b>	<b>11</b>	<b>4.976</b>	<b>97</b>	<b>63.775</b>

30 Eylül 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	56.884	550	5.963	97	63.494
İlaveler	335	-	51	-	386
Amortisman gideri (-)	(843)	(230)	(2.104)	-	(3.177)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2019</b>	<b>56.376</b>	<b>320</b>	<b>3.910</b>	<b>97</b>	<b>60.703</b>
Maliyet	61.751	2.160	19.294	97	83.302
Birikmiş amortisman (-)	(5.710)	(1.840)	(15.384)	-	(22.934)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2019</b>	<b>56.041</b>	<b>320</b>	<b>3.910</b>	<b>97</b>	<b>60.368</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	123.529	110.241
	<b>123.529</b>	<b>110.241</b>

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2020 itibarıyla 123.529 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 38 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 14 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 27 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 123.529 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>110.241</b>	<b>131.503</b>
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(1.615)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	13.288	-
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>123.529</b>	<b>129.888</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 Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

19 Ocak 2016 tarihli bilirkişi raporunda feshin haksız olduğu yönünde görüş belirtilmiş, feshin haklı olup olmadığı ve buna göre feshin ileriye ve geriye etkili halleri üzerine alternatif hesaplamalar yapılmıştır. Bilirkişi raporuna itiraz edilmiş, bilirkişi raporunun “yok hükmünde” sayılması ve yeni bir heyet oluşturularak tarafların itirazlarını da karşılayacak biçimde rapor alınması mahkemeden talep edilmiştir. Şirket fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak üzere 7 Temmuz 2011 tarihinde 34.100 TL'yi karşı dava açarak tahsilini talep etmiştir.

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. 30 Eylül 2020 itibarıyla 90.449 TL karşılık ayrılmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

**12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 7.141 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2020 itibarıyla 7.545 TL karşılık ayrılmıştır.

##### 12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2020 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2020 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

**12.2.2** İstanbul Ümraniye 1.etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi yüklenicisi nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan banka tarafından, temliknameden kalan 34.134 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere, bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. Yargılama devam etmektedir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

**12.2.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 03 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş 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. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

<b>30 Eylül 2020</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
1 yıl	1.038.160	876.098	1.914.258
2 yıl	751.720	811.696	1.563.416
3 yıl	545.848	326.485	872.333
4 yıl	460.874	137.459	598.333
5 yıl ve üzeri	2.414.107	188.940	2.603.047
	<b>5.210.709</b>	<b>2.340.678</b>	<b>7.551.387</b>

<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
1 yıl	924.924	814.257	1.739.181
2 yıl	527.251	451.078	978.329
3 yıl	467.415	316.116	783.531
4 yıl	395.261	207.783	603.044
5 yıl ve üzeri	2.111.414	415.923	2.527.337
	<b>4.426.265</b>	<b>2.205.157</b>	<b>6.631.422</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	174.190	115.894
Gelir tahakkukları	51.377	69.912
Vergi dairesinden alacaklar	14.652	10.708
	<b>240.219</b>	<b>196.514</b>

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	4.383	37.198
	<b>4.383</b>	<b>37.198</b>

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.337.692	1.698.186
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	403.310	570.237
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.450.388	704.576
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	57.933	239.333
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	359.815	392.392
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	64.732	64.732
	<b>4.673.870</b>	<b>3.669.456</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.

(\*\*\*) Şirket, gerçekleştirmiş olduğu vadeli satışlarından kaynaklanan bilanço dışı alacaklarının belirli bir kısmını "gayri kabili rücu" olarak temlik ederek nakit tahsil ettiği tutardır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	1.632.684	1.747.074
Gelecek aylara ait giderler	147	1.308
	<b>1.632.831</b>	<b>1.748.382</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 408.338 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.205.647 TL tutarında stok avansı vermiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2019: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2019: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

13 Haziran 2013 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: II No: 14.1 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi),

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararı" kalemiyle, ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

Şirket, 20 Mart 2020 tarihinde 1,11 tam TL – 1,12 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 10.500 bin adet ve işlem tutarı 11.751 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. İlgili işlemler sonucundaki alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,65 olmuştur.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	1.883.112	1.115.149	2.093.936	218.512
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.530.537</i>	<i>1.115.149</i>	<i>883.441</i>	<i>76.490</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>352.575</i>	-	<i>1.210.495</i>	<i>142.022</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.696.129	1.135.596	1.461.865	176.371
Diğer gelirler	43.657	17.797	10.393	3.472
	<b>3.622.898</b>	<b>2.268.542</b>	<b>3.566.194</b>	<b>398.355</b>
Satış iadeleri	(598)	(598)	(3.486)	(561)
Satış iskontoları	(174)	(52)	-	-
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>3.622.126</b>	<b>2.267.892</b>	<b>3.562.708</b>	<b>397.794</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(831.110)	(524.643)	(1.498.218)	(103.193)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(682.066)</i>	<i>(524.643)</i>	<i>(478.615)</i>	<i>(31.793)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(149.044)</i>	-	<i>(1.019.603)</i>	<i>(71.400)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.878.002)	(1.332.016)	(1.465.814)	(197.877)
	<b>(2.709.112)</b>	<b>(1.856.659)</b>	<b>(2.964.032)</b>	<b>(301.070)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>913.014</b>	<b>411.233</b>	<b>598.676</b>	<b>96.724</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(81.118)	(31.808)	(68.243)	(25.129)
Vergi, resim ve harçlar	(36.637)	(13.029)	(26.599)	(9.758)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(22.692)	(15.754)	(27.177)	(12.240)
Amortisman ve itfa payları	(8.831)	(1.735)	(5.613)	(1.895)
Aidat ve katılım payı giderleri	(8.829)	(2.926)	(8.917)	(2.152)
Seyahat giderleri	(5.491)	(1.988)	(6.003)	(2.569)
Bilgi işlem giderleri	(4.862)	(2.318)	(6.690)	(1.475)
Bakım ve onarım giderleri	(3.804)	(2.270)	(1.691)	(556)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.211)	(812)	(1.855)	(1.027)
Sigorta giderleri	(1.946)	(836)	(1.221)	(624)
Haberleşme giderleri	(1.209)	(281)	(621)	(217)
Bağış ve Yardımlar	(1.015)	(1.015)	(16.339)	(15.300)
Diğer	(28.702)	(19.578)	(19.984)	(7.206)
	<b>(208.347)</b>	<b>(94.350)</b>	<b>(190.953)</b>	<b>(80.148)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(42.374)	(23.303)	(35.528)	(13.916)
Personel giderleri	(5.378)	(2.109)	(5.880)	(1.945)
Büro malzeme giderleri	(171)	(148)	(11)	(2)
Mahkeme ve noter giderleri	(7)	-	(41)	(15)
Diğer	(977)	(670)	(774)	1.342
	<b>(48.907)</b>	<b>(26.230)</b>	<b>(42.234)</b>	<b>(14.536)</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	186.216	43.105	294.201	44.478
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	52.205	20.336	87.056	42.536
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot: 8)	73.087	62.401	30.756	7.304
Devir komisyon gelirleri	12.138	6.330	19.756	4.420
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	(989)	-	-
Doğalgaz ve aidat gelirleri	-	-	10.342	3.345
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	-	-	1.615	(20.792)
Diğer	77.650	36.374	20.111	3.058
	<b>401.296</b>	<b>167.557</b>	<b>463.837</b>	<b>84.349</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 8)	(195.640)	(37.132)	(133.172)	(76.375)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(13.541)	(4.514)	-	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(13.288)	(9.265)	-	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(114)	(114)	(2.050)	(1.637)
Diğer	(21.010)	(4.691)	(9.608)	(4.711)
	<b>(243.593)</b>	<b>(55.716)</b>	<b>(144.830)</b>	<b>(82.723)</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Vadeli mevduat faiz gelirleri	112.372	59.506	63.097	29.425
Kur farkı gelirleri	34	11	52	40
Faiz ve güncelleme gelirleri	19.009	-	41.498	-
	<b>131.415</b>	<b>59.517</b>	<b>104.647</b>	<b>29.465</b>

  

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Banka kredileri ve sukuk faiz giderleri	(344.769)	(131.750)	(450.665)	(170.275)
Borç kapatma faiz iskontosu	(11.269)	(1.516)	(127.456)	(13.836)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(3.485)	(33)	(7.874)	(2.272)
Kur farkı giderleri	(10)	-	(366)	(59)
	<b>(359.533)</b>	<b>(133.299)</b>	<b>(586.361)</b>	<b>(186.442)</b>

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8’de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2020 itibarıyla devlet bankalarında 3.254.827 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 454.016 TL). Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	339.367	470.866
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.622	5.577
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.338
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	965	2.160
	<b>347.292</b>	<b>479.941</b>

(\*) Şirketin, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 28 Haziran 2019 tarihinde yaptığı protokol gereği 3 adet arsa ve arazinin devredilmesi sonucu oluşan alacak tutarıdır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	620.011	17.974
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	-
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	45	1.323
Emlak Basın Yayın A.Ş.	38	-
	<b>621.418</b>	<b>19.297</b>

(\*) Şirket'in, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 28 Ağustos 2020 tarihinde yaptığı protokol gereği 4 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan alınan avanslar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	<b>64.732</b>	<b>64.732</b>

(\*) ASKGP projesinden sözleşme imzalanmadan önce toplam satış gelirinden Şirket payına denk gelen toplam gelirinin belirlenen oranda peşin olarak tahsil ettiği ilk ödemesini ifade etmektedir.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan finansal yatırımlar</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	300.000	-
	<b>300.000</b>	<b>-</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Nisan - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Nisan - 30 Eylül 2019
<b>İlişkili taraflardan finansman gelirleri</b>				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	41.498	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	41.278	22.269	-	-
	<b>41.278</b>	<b>22.269</b>	<b>41.498</b>	<b>-</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<b>İlişkili taraflardan yatırım gelirleri</b>				
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.990	2.990	-	-
	<b>2.990</b>	<b>2.990</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	-	8.905	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	-	7.166	-
	-	-	<b>16.071</b>	-

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.421.604	1.421.604	280.902	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	316.745	-	-	-
Emlak Planlama İnş. Prj. Yön. A.Ş.				
- Emlak Basın Yayın A.Ş. O.G.	950	316	-	-
	<b>317.695</b>	<b>316</b>	-	-

(\*) Şirket'in, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 28 Ağustos 2020 tarihinde imzaladığı protokol gereği İstanbul Avcılar Firuzköy 0/4434, 0/4435, 0/5955 ve 0/6339 numaralı parselleri 1.420.000 TL tutar karşılığında devralınmıştır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	70.959	-
İller Bankası A.Ş.	-	-	115.640	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	143.967	-	470.867	-
	<b>143.967</b>	-	<b>657.466</b>	-

(\*\*) Şirket'in, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 12 Mayıs 2020 tarihinde imzaladığı protokol gereği Beşiktaş, Çankaya ve Eyüp arsa ve arazileri 316.745 TL tutar karşılığında devralınmıştır. Buna karşılık, aynı protokol kapsamında Samsun Canik arsa ve arazileri 143.967 TL tutar karşılığında devredilmiştir.

İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. Şirket'te kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	7.144	2.834	5.102	1.738
	<b>7.144</b>	<b>2.834</b>	<b>5.102</b>	<b>1.738</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 - TAAHHÜTLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (*)	2.851.894	3.323.564
Alınan ipotekler (**)	58.564	58.564
	<b>2.910.458</b>	<b>3.382.128</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.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	24.431	83.041
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>24.431</b>	<b>83.041</b>

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 27 Ekim 2020 tarihinde Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi için yaptığı ihale sonucunda en yüksek teklifi Gökyol Taah. Turz. İnş San. Ve Tic. Ltd. Şti tarafından Satış Toplam Geliri 490.000 TL ve Şirket Toplam Payı Geliri 245.000 TL (Şirket Payı Gelir Oranı %50) olmak üzere almıştır. İhaleye esas taşınmazın tespit edilen asgari bedeli 67.821 TL'dir.

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<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>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	2.631.384	415.030
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.194.874	13.437.248
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	373.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.297.768	9.186.182
		<b>III-48.1 sayılı Tebliğ,</b>		
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>27.497.063</b>	<b>23.411.497</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.303.657	4.763.197
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14.251.761	13.748.422
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		7.941.645	4.899.878
		<b>III-48.1 sayılı Tebliğ,</b>		
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md.3/(k)</b>	<b>27.497.063</b>	<b>23.411.497</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>30 Eylül 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.024.945	415.030
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	3.320.060	475.042
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
	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)	840.859	929.935
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	373.000
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.161	53.011
<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.

### 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde 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)	55	59	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7,20	1,59	<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)	3	4	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,02	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	37	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,08	-	<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.

.....