

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

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

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
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.....	6-42

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

**30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE 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
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
		23.719.035	20.392.829
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.371.687	546.968
Finansal yatırımlar	5	300.647	22.370
Ticari alacaklar	7	2.635.126	2.916.749
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	349.442	479.941
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.285.684	2.436.808
Diğer alacaklar	8	1.105.074	1.139.809
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	-	762
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		1.105.074	1.139.047
Stoklar	9	14.383.776	13.782.778
Peşin ödenmiş giderler	14	1.630.972	1.750.228
Diğer dönen varlıklar	13	291.753	230.934
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	-	2.993
Duran varlıklar			
		4.622.682	3.792.413
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	51.091	42.035
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		18.081	17.419
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	33.010	24.616
Finansal yatırımlar	5	836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		6.387	7.331
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	698.009	480.145
Kullanım hakkı varlıkları		501	539
Maddi duran varlıklar	11	108.828	105.913
Maddi olmayan duran varlıklar		4.666	4.393
Diğer duran varlıklar	13	43.322	75.958
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	1.858	7.454
Toplam varlıklar			
		28.341.717	24.185.242

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

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

**30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE 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
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		10.869.268	8.722.050
Kısa vadeli borçlanmalar	6	560.531	1.864.938
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.676.311	1.313.683
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		4.223	2.988
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	4.223	2.988
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		1.672.088	1.310.695
<i>Banka kredileri</i>		1.672.088	1.310.695
Ticari borçlar	7	2.484.208	505.768
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	627.056	25.803
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.857.152	479.965
Diğer borçlar	8	607.976	571.706
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		399	397
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		607.577	571.309
Ertelenmiş gelirler	14	5.401.957	4.344.566
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	64.732	64.732
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.337.225	4.279.834
Kısa vadeli karşılıklar		138.285	121.389
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		13.555	11.148
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	124.730	110.241
Uzun vadeli yükümlülükler		3.234.258	1.720.150
Uzun vadeli borçlanmalar	6	3.103.482	1.590.567
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		2.444	3.003
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.444	3.003
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		3.101.038	1.587.564
<i>Banka kredileri</i>	6	3.101.038	1.587.564
Ticari borçlar		9	102
Diğer borçlar		47.351	48.887
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.591
Uzun vadeli karşılıklar		16.521	13.846
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		16.521	13.846
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	62.157	62.157
Özkaynaklar		14.238.191	13.743.042
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.239.900	13.744.527
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		747.487	721.385
Geçmiş yıllar karları		7.040.821	6.362.400
Net dönem karı		580.970	778.369
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.709)	(1.485)
Toplam kaynaklar		28.341.717	24.185.242

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

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

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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 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
Haslat	16	3.737.423	2.367.903	3.576.812	402.681
Satışların maliyeti (-)	16	(2.815.122)	(1.946.998)	(2.990.927)	(309.824)
Brüt kar		922.301	420.905	585.885	92.857
Genel yönetim giderleri (-)	17	(236.685)	(105.266)	(204.292)	(82.949)
Pazarlama giderleri (-)	17	(49.195)	(25.772)	(42.745)	(14.687)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	404.437	169.500	466.238	85.589
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(244.681)	(56.260)	(145.029)	(82.805)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		(949)	-	(4.246)	(29)
Esas faaliyet karı		795.228	403.107	655.811	-2.024
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.591	2.992	170	4
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		798.819	406.099	655.981	-2.020
Finansman gelirleri	19	148.884	70.810	127.803	33.100
Finansman giderleri (-)	19	(361.361)	(134.144)	(579.683)	(186.856)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		586.342	342.765	204.101	(155.776)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(5.596)	-	8.123	2.189
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	(5.596)	-	8.123	2.189
Net dönem karı		580.746	342.765	212.224	(153.587)
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		(224)	(533)	(51)	(3)
Ana ortaklık payları		580.970	343.298	212.275	(153.584)
Toplam kapsamlı gelir		580.746	342.765	212.224	(153.587)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		(224)	(533)	(51)	(3)
Ana ortaklık payları		580.970	343.298	212.275	(153.584)
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0016	0,0009	0,0006	(0,0004)

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

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

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

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı			
1 Ocak 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	662.853	(42)	5.271.709	1.268.049	13.084.984	(1.466)	13.083.518
Transferler	-	-	-	58.532	-	1.209.517	(1.268.049)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(118.826)	-	(118.826)	-	(118.826)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	212.275	212.275	(51)	212.224
30 Eylül 2019	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	212.275	13.178.433	(1.517)	13.176.916
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	778.369	13.744.527	(1.485)	13.743.042
Transferler	-	-	-	26.102	-	752.267	(778.369)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(73.846)	-	(73.846)	-	(73.846)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	580.970	580.970	(224)	580.746
30 Eylül 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.487	(42)	7.040.821	580.970	14.239.900	(1.709)	14.238.191

(*) 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 konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		580.746	212.224
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17,18	22.333	5.613
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	5.596	(8.123)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmaması zararları ile ilgili düzeltmeler		949	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		122.553	102.416
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	122.553	102.416
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		19.685	7.650
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		5.082	7.246
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	14.489	(1.646)
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	114	2.050
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(28.080)	63.646
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18,19	(385.783)	(507.309)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	357.703	570.955
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		723.782	383.426
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(98.990)	(1.283.379)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		130.499	(467.707)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(229.489)	(815.672)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(339.378)	982.579
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.347.842	(486.805)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		18.225	31.884
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.329.617	(518.689)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		22.022	(70.460)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.285.155	(348.841)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(917.408)	106.784
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		51.604	86.886
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(75)	-
Vergi ödemeleri		(112.981)	(99.055)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		1.961.573	(728.865)
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		(12.896)	(30.903)
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	8	48.075	50
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		12.613	37.608
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(289.628)	(50.552)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	(11.751)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.710.147	3.745.786
kredilerden Elde Edilen Nakit		2.255.147	1.967.786
ihraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		1.455.000	1.778.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.155.673)	(2.566.557)
kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.162.775)	(909.557)
ihraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		(1.992.898)	(1.657.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(438)	-
Ödenen faizler		(326.922)	(415.872)
Ödenen temettüleri	15	(73.846)	(118.826)
Alınan faiz		122.688	85.405
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(43.767)	(9.845)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		220.438	720.091
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		1.892.383	(59.326)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	432.038	494.226
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		4	2.324.421
		2.324.421	434.900

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

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

30 EYLÜL 2020 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. 30 Eylül 2020 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 594’dür (31 Aralık 2019 – 563).

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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide 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 GYO, bağlı ortaklıkları ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

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

**30 EYLÜL 2020 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:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (“EPP”)	Gayrimenkul Yatırımları
EPP – Emay Adi Ortaklığı (“EPP-EMAY”)	İnşaat Faaliyetleri
EPP – Fideltus – Öztaş Ortak Girişimi	İnşaat Faaliyetleri

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
EPP-EMAY	60	60	60	60
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi	40	40	40	40

(*)Şirketin büyüme stratejisine uygun olarak Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin paylarının tamamı 9 Kasım 2018 tarihli ve 62/163 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket tarafından satın alınmıştır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

Emlak Konut GYO iştirakleri, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)

	Faaliyet Konusu
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Bio”)	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio	32,5	32,5	32,5	32,5

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

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

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Emlak Konut GYO müşterek faaliyetlerindeki paylar, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek faaliyetlerdeki paylar Faaliyet Konusu

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

(*)Grup, “İstanbul Kartal Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında yapımı tamamlanan İstmarina projesi içerisinde bulunan 51.000 m2 alana sahip 1 adet Alışveriş Merkezinin (AVM) işletmeye hazır şekilde kiraya verilerek satışa sunulması hususunda ve AVM’nin finansal işlemlerinin yönetilmesi için Dap Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. için %59,7 – Eltes İnş. Tes. San. Tic. A.Ş. için %0,3 ve Şirket’in payı %40 olacak şekilde “Adi Ortaklık” yapısı kurulmuştur.

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. 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

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.

İşletmenin sürekliliği

Yeni nesil korona virüsünün (“COVID-19”) önümüzdeki süreçte genel ekonomiyi nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Grup'un dönen varlıkları 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 12.849.767 TL daha yüksektir, 3.371.687 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren ara dönemde 580.970 TL net kar elde etmiştir. Grup Yönetimi Grup'un gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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

30 EYLÜL 2020 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)

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 salgınının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19’un, Grup’un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Grup’un faaliyetleri sokağa çıkma yasaklarının olduğu süreçte durdurulmamıştır. Grup, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide 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.

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 konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2019 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.

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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 Atfılara 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 değişiklikle 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.

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 Grup 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:

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

30 EYLÜL 2020 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) 2020 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (Devamı)

- 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.

Grup, 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.

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>

2018 – 2020

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

TFRS 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.

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 değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye 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**

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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 getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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

TFRS 1’de yapılan 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**

**30 EYLÜL 2020 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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	48	73
Banka	3.326.653	514.671
- Vadesiz mevduat	21.840	142.686
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.304.813	371.985
Diğer hazır değerler	44.986	32.224
	3.371.687	546.968

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Vadesiz	21.840	142.686
3 aya kadar	3.304.813	371.985
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(1.001)	(2.880)
	3.325.652	511.791

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

30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
(%)	(%)
11,56%	9,58%

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	3.371.687	546.968
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
	2.324.421	432.038

(*) 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. 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 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	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
	300.647	22.370

(*) Grup, 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.

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

(***) Grup, 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).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup’un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10’dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İhraç edilmiş borçlanma araçları	530.531	1.065.415
Kısa vadeli banka kredileri	30.000	799.523
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.672.088	1.310.695
Kiralama İşlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	4.223	2.988
	2.236.842	3.178.621

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli krediler	3.101.038	1.587.564
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.444	3.003
	3.103.482	1.590.567

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

**30 EYLÜL 2020 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)

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 kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
2021	169.945	1.344.827
2022	1.036.704	131.092
2023	735.390	51.759
2024	802.361	59.886
2025	356.638	-
	3.101.038	1.587.564

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
3 aydan kısa	316.502	790.900
3 - 12 ay arası	1.385.586	1.319.319
1 - 5 yıl arası	3.101.038	1.587.564
	4.803.126	3.697.783

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.192.130	1.473.299
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	673.863	669.109
Temlik edilmiş konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	44.958	44.958
Alacak senetleri	392	139
Arsa satışlarından alacaklar	379.915	258.411
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	349.442	479.941
Kiracılarından alacaklar	7.614	10.431
Diğer	17.002	7.683
Kazanılmamış finansman geliri	(30.891)	(27.222)
	2.634.425	2.916.749
Şüpheli ticari alacaklar	3.878	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.177)	(1.837)
	2.635.126	2.916.749

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

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

**30 EYLÜL 2020 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)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
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)
	3.707.184	3.067.809

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	627.056	25.803
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.501.166	191.691
Ticari borçlar	332.094	273.530
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	23.892	14.744
	2.484.208	505.768

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	676.421	721.605
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	762
Resmi dairelerden alacaklar	24.162	14.507
Diğer	1.964	408
	1.105.074	1.139.809

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	33.010	24.616
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	17.067	15.138
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	2.281
	51.091	42.035

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

**30 EYLÜL 2020 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)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	54.333	23.077
İlişkili taraflara diğer borçlar	399	-
Diğer	60.531	57.164
	607.976	571.706

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi’nde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2019: 88.752 TL).

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

Grup’un 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
Hazine desteği				
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
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

	1 Ocak 2019	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
Hazine desteği				
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)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.810			402.963
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.810)			(402.963)

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

**30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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	3.987.031	4.085.357
<i>Maliyet</i>	<i>4.032.121</i>	<i>4.167.413</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(45.090)</i>	<i>(82.056)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.718.586	4.989.643
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.687.430	3.022.541
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	<i>3.687.430</i>	<i>3.022.541</i>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.990.729	1.685.237
<i>Maliyet</i>	<i>2.360.079</i>	<i>1.895.068</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(369.350)</i>	<i>(209.831)</i>
	14.383.776	13.782.778

Grup’un “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
Dönem başı, 1 Ocak	291.887	182.354
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)
Dönem sonu, 30 Eylül	414.440	284.770

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

**30 EYLÜL 2020 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 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	40.542	40.642
İstanbul Esenyurt Arsaları	39.178	50.577
İstanbul Resneli Arsaları	20.333	20.333
İstanbul Tuzla Arsaları	20.016	20.016
İzmir Konak Umurbey Arsaları	12.323	12.258
Kocaeli Gebze Arsaları	7.644	729
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.015	7.027
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
Tuzla Orhanlı Arsaları	540	540
İstanbul Bakırköy Arsaları	-	364.227
İstanbul Florya Arsaları	-	262.556
Samsun Canik Arsaları	-	111.916
Diğer	108	1.605
	3.987.031	4.085.357

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

30 EYLÜL 2020 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)

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
Yalova Armutlu Projesi	192.960	211.633
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
Ofis Karat Bakırköy Projesi	30.826	30.955
Ispartakule 6. Etap Projesi	31.288	31.641
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
	4.718.586	4.989.643

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

**30 EYLÜL 2020 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)

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
	1.990.729	1.685.237

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

**30 EYLÜL 2020 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	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	834.722	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	800.987	703.235
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	101.356
Yeniköy Konakları	275.380	114.736
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	33.457	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	12.681	5.192
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	-	10.416
	3.687.430	3.022.541

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

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

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup’un 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
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	280.597	-	280.597
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.626)	-	(35.626)
Çıkışlar (-)	(14.005)	-	(14.005)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	692.517	40.922	733.439
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	3.039	22.328
Dönem gideri	13.037	317	13.354
Çıkışların amortismanı	(252)	-	(252)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	32.074	3.356	35.430
30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri	660.443	37.566	698.009
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	352.140	40.922	393.062
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	13.934	-	13.934
Alımlar	27.905	-	27.905
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	393.979	40.922	434.901
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	-	2.722	2.722
Dönem gideri	-	317	317
30 Eylül 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039	3.039
30 Eylül 2019 itibarıyla net defter değeri	393.979	37.883	431.862

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 24.832 TL’dir (1 Ocak - 30 Eylül 2019: 8.846 TL).

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

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

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 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 değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Arsa, konut ve ticari üniteler	477.820	175.630
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	98.000	98.000
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	272.515	272.515
	848.335	546.145

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	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	7.543	-	7.543
Amortisman gideri (-)	(1.974)	(231)	(2.423)	-	(4.628)
Net defter değeri 30 Eylül 2020	98.623	(39)	10.147	97	108.828
Maliyet	109.880	2.160	29.690	97	141.827
Birikmiş amortisman (-)	(11.257)	(2.199)	(19.543)	-	(32.999)
Net defter değeri 30 Eylül 2020	98.623	(39)	10.147	97	108.828

30 Eylül 2019	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2019	58.803	550	6.892	97	66.342
İlaveler	335	-	51	-	386
Ticari ünitelerden transferler	40.017	-	-	-	40.017
Amortisman gideri (-)	(1.716)	(280)	(2.732)	-	(4.728)
Net defter değeri 30 Eylül 2019	97.439	270	4.211	97	102.017
Maliyet	103.778	2.160	20.276	97	126.311
Birikmiş amortisman (-)	(6.339)	(1.890)	(16.065)	-	(24.294)
Net defter değeri 30 Eylül 2019	97.439	270	4.211	97	102.017

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

**30 EYLÜL 2020 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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	124.730	110.241
	124.730	110.241

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2020 itibarıyla 124.730 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2019: 110.241 TL). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup 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 47 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 124.730 TL olup, söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı, 1 Ocak	110.241	131.534
Cari dönemde iptal edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	-	(1.646)
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	14.489	-
Dönem sonu, 30 Eylül	124.730	129.888

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

30 EYLÜL 2020 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)

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.

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 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2020 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 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. Grup 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. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

30 EYLÜL 2020 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)

12.2.3 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 Grup’a 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 Grup’a 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, Grup 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 gelmemesi sebebiyle müvekkil Grup 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. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup’un 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:

30 Eylül 2020	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.053.778	893.790	1.947.568
2 yıl	751.720	824.033	1.575.753
3 yıl	545.848	328.012	873.860
4 yıl	460.874	137.608	598.482
5 yıl ve üzeri	2.414.107	188.940	2.603.047
	5.226.327	2.372.383	7.598.710

31 Aralık 2019	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	927.520	868.216	1.795.736
2 yıl	527.251	530.401	1.057.652
3 yıl	467.415	332.068	799.483
4 yıl	395.261	231.264	626.525
5 yıl ve üzeri	2.111.414	569.847	2.681.261
	4.428.861	2.531.796	6.960.657

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

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

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	174.183	115.896
Gelir tahakkukları	52.339	68.349
Vergi dairesinden alacaklar	14.652	42.526
Devreden KDV	50.342	568
Diğer	237	3.595
	291.753	230.934

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	43.322	75.958
	43.322	75.958

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.926.279	1.698.186
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	552.833	570.237
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.440.366	1.379.687
Temlik edilmiş ertelenmiş gelirler (***)	57.933	239.333
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	359.814	392.391
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	64.732	64.732
	5.401.957	4.344.566

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

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

(***) 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
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.630.427	1.747.573
Gelecek aylara ait giderler	545	2.655
	1.630.972	1.750.228

(*) 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 408.338 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükyağ ve Büyükyalı 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2020 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 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.

Grup'un 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
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

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

30 EYLÜL 2020 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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.883.767	1.115.149	2.095.289	216.843
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	1.530.537	1.115.149	884.794	74.821
Arsa satış gelirleri	353.230	-	1.210.495	142.022
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.792.279	1.227.219	1.461.865	176.371
Kira gelirleri	67.168	28.425	26.111	11.360
	3.743.214	2.370.793	3.583.265	404.574
Satış iadeleri	(5.617)	(2.838)	(6.453)	(1.893)
Satış iskontoları	(174)	(52)	-	-
Net satış gelirleri	3.737.423	2.367.903	3.576.812	402.681
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(834.695)	(524.643)	(1.513.340)	(108.402)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(682.066)	(524.643)	(493.737)	(37.002)
Satılan arsa maliyetleri	(152.629)	-	(1.019.603)	(71.400)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.980.427)	(1.422.355)	(1.477.587)	(201.422)
	(2.815.122)	(1.946.998)	(2.990.927)	(309.824)
Brüt Kar	922.301	420.905	585.885	92.857

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
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(101.424)	(39.752)	(77.779)	(27.200)
Vergi, resim ve harçlar	(37.244)	(13.326)	(26.835)	(9.349)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(23.734)	(16.115)	(27.927)	(12.482)
Aidat ve katılım payı giderleri	(9.368)	(3.048)	(9.751)	(2.632)
Amortisman ve itfa payları	(8.979)	(1.883)	(5.613)	(1.895)
Seyahat giderleri	(5.730)	(2.087)	(6.231)	(2.636)
Bilgi işlem giderleri	(4.862)	(2.318)	(6.690)	(1.475)
Bakım ve onarım giderleri	(3.856)	(2.299)	(1.753)	(560)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.251)	(813)	(1.871)	(1.030)
Sigorta giderleri	(2.023)	(865)	(1.263)	(635)
Haberleşme giderleri	(1.227)	(285)	(731)	(219)
Bağış ve Yardımlar	(1.015)	(1.015)	(16.339)	(15.300)
Diğer	(33.972)	(21.460)	(21.509)	(7.536)
	(236.685)	(105.266)	(204.292)	(82.949)

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

**30 EYLÜL 2020 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)

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(39.374)	(22.303)	(35.528)	(13.916)
Personel giderleri	(6.738)	(2.723)	(5.880)	(1.945)
Büro malzeme giderleri	(171)	(148)	(11)	(2)
Mahkeme ve noter giderleri	(7)	-	(41)	(15)
Diğer	(2.905)	(598)	(1.285)	1.191
	(49.195)	(25.772)	(42.745)	(14.687)

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
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
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: 9)	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)	-	-
İptal edilen dava karşılıkları (Dipnot: 12)	-	-	1.646	(20.792)
Doğalgaz ve aidat gelirleri	-	-	10.342	3.345
İhale şartname satış gelirleri	444	444	984	984
Diğer	80.347	37.873	21.497	3.314
	404.437	169.500	466.238	85.589

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(195.640)	(37.132)	(133.172)	(76.375)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(14.489)	(9.266)	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları	(13.354)	(4.514)	-	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(114)	(114)	(2.050)	(1.637)
Diğer	(21.084)	(5.234)	(9.807)	(4.793)
	(244.681)	(56.260)	(145.029)	(82.805)

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

**30 EYLÜL 2020 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

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	(343.584)	(131.615)	(443.499)	(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)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.850)	(950)	-	-
Kur farkı giderleri	(173)	(30)	(854)	(473)
	(361.361)	(134.144)	(579.683)	(186.856)

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	121.714	68.954	84.384	33.060
Faiz ve güncelleme gelirleri	19.009	-	41.498	-
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	3.048	1.016	-	-
Kur farkı gelirleri	5.113	840	1.921	40
	148.884	70.810	127.803	33.100

**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**

**30 EYLÜL 2020 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)

2020 yılında uygulanan efektif vergi oranı %22'dir (2019: %22).

7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) beşinciyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75'lik istisna %50'ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak 2020 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %22, 2021 ve sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır.

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	62.157	62.157
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	-	(6.604)
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(401)	(361)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.457)	(489)
	<u>60.299</u>	<u>54.703</u>

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

30 EYLÜL 2020 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)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren ara dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(54.703)	(61.769)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(5.596)	8.123
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(60.299)</u>	<u>(53.646)</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	586.342	204.101
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>586.342</u>	<u>204.101</u>
Gelir vergisi oranı 2020: %22 (2019: %22)	128.995	44.902
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	(129.566)	(44.649)
- önceden ertelenmiş vergi varlığı olarak muhasebeleştirilmeyen kullanılmamış vergi zararlarının ertelenmiş vergi varlığı olarak dikkate alınması	-	7.325
- diğer	(5.025)	545
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(5.596)</u>	<u>8.123</u>

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

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

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 5, 6 ve 9’da detaylandırılmıştır.
- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 30 Eylül 2020 itibarıyla devlet bankalarında 3.254.827 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 484.216 TL). Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	339.367	469.097
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	6.003	5.577
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	1.769	1.769
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.338
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	965	2.160
	349.442	479.941

(*) Grup’un, 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
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	6.667	5.991
	6.667	5.991

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

**30 EYLÜL 2020 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)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	-	169
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	145
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	448
	-	762

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	33.010	24.616
	33.010	24.616

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)	620.011	24.504
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	5.638	-
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	1.299
Emlak Basın Yayın A.Ş.	38	-
	627.056	25.803

(*) Grup’un, 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
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G. (*)	64.732	64.732
	64.732	64.732

(*) 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
İlişkili taraflardan finansal yatırımlar		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	300.000	-
	300.000	-

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
İlişkili taraflardan finansman gelirleri				
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	-	-	41.498	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	41.278	22.269	-	-
	41.278	22.269	41.498	-

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

30 EYLÜL 2020 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)

İlişkili taraflardan finansman giderleri	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")	1.627	979	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	-	8.905	-
	1.627	979	8.905	-

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") (*)	1.421.660	1.421.660	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	-	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	132	132	-	-
	1.739.487	1.422.108	280.902	-

(*) Grup'un, 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")	7.065	6.038	71.448	-
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	-	333	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	27	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fidelity İnş. - Öztas İnş. O.G.	12	12	3	-
İller Bankası A.Ş.	-	-	115.640	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	143.967	-	470.867	-
	151.044	6.050	542.318	-

(**) Grup'un, 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. 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 - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	8.144	2.834	6.389	1.738
	8.144	2.834	6.389	1.738

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

**30 EYLÜL 2020 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)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (*)	2.893.581	3.375.478
Alınan ipotekler (**)	58.564	58.564
	2.952.145	3.434.042

(*) 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 Grup’un 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	32.957	93.065
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	-	-
	32.957	93.065

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, 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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2020 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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	2.631.384	415.030
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.194.874	13.437.248
C	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
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	27.497.063	23.411.497
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.303.657	4.763.197
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	14.251.761	13.748.422
D	Diğer Kaynaklar		7.941.645	4.899.878
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	27.497.063	23.411.497
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
			(TL)	(TL)
A1	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
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	3.320.060	475.042
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	840.859	929.935
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	373.000	373.000
J	Gayrınakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.161	53.011
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**30 EYLÜL 2020 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)

	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.

.....