

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup Yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı "SBDS" 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” Standardı’na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Emrehan Demirel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Ağustos 2021

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

<u>İÇİNDEKİLER</u>	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 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		23.524.006	23.964.883
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.515.101	2.005.246
Finansal yatırımlar	5	119	306.015
Ticari alacaklar	7	3.247.517	2.524.625
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	19.046	52.659
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.228.471	2.471.966
Diğer alacaklar	8	570.144	925.593
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	545	465
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		569.599	925.128
Stoklar	9	16.134.767	16.262.148
Peşin ödenmiş giderler	14	1.753.789	1.625.385
Diğer dönen varlıklar	13	302.569	315.871
Duran varlıklar		4.646.553	4.679.407
Ticari alacaklar	7	3.643.762	3.736.340
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.643.762	3.736.340
Diğer alacaklar	8	23.493	54.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		23.493	21.734
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	-	32.774
Finansal yatırımlar		836	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		-	6.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	833.078	735.290
Kullanım hakkı varlıkları		63	75
Maddi duran varlıklar	11	124.935	115.677
Maddi olmayan duran varlıklar		5.079	4.586
Peşin ödenmiş giderler		6.127	-
Diğer duran varlıklar	13	7.074	23.895
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	2.106	1.813
Toplam varlıklar		28.170.559	28.644.290

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

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

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		10.610.129	11.032.208
Kısa vadeli borçlanmalar	6	762.791	599.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.066.823	1.602.587
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	3.197	3.399
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.063.626	1.599.188
Ticari borçlar	7	2.320.308	2.494.109
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	1.328.310	1.286.481
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		991.998	1.207.628
Diğer borçlar	8	150.639	590.262
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		403	403
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		150.236	589.859
Ertelenmiş gelirler	14	6.158.538	5.604.105
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	137.706	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		6.020.832	5.604.105
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	2.627	-
Kısa vadeli karşılıklar		148.403	142.114
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		17.249	14.957
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	131.154	127.157
Uzun vadeli yükümlülükler		2.460.135	3.118.074
Uzun vadeli borçlanmalar		2.333.458	2.983.427
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	2.191	2.333
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.331.267	2.981.094
Ticari borçlar		2.145	28
Diğer borçlar		64.909	59.985
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		17.540	15.804
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		17.540	15.804
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	37.345	54.092
Özkaynaklar		15.100.295	14.494.008
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.101.481	14.495.188
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		789.174	747.616
Geçmiş yıllar karları		7.755.948	7.040.692
Net dönem karı		685.737	836.258
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(1.186)	(1.180)
Toplam kaynaklar		28.170.559	28.644.290

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

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

30 HAZİRAN 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020
Hasılat	16	3.507.256	2.216.999	1.369.520	672.931
Satışların maliyeti (-)	16	(2.620.681)	(1.628.147)	(868.124)	(456.347)
Brüt kar		886.575	588.852	501.396	216.584
Genel yönetim giderleri (-)	17	(230.584)	(148.938)	(131.419)	(73.490)
Pazarlama giderleri (-)	17	(34.481)	(20.410)	(23.423)	(11.404)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	339.596	231.483	234.937	85.435
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(112.820)	(87.540)	(188.421)	(57.586)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	-	(949)	-
Esas faaliyet karı		848.286	563.447	392.121	159.539
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.979	-	599	596
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		852.265	563.447	392.720	160.135
Finansman gelirleri	19	73.569	20.860	78.074	47.549
Finansman giderleri (-)	19	(248.050)	(117.579)	(227.217)	(88.816)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		677.784	466.728	243.577	118.868
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		7.947	(4.485)	(5.596)	(6.243)
Dönem Vergi (Gideri)	20	(9.093)	(876)	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	17.040	(3.609)	(5.596)	(6.243)
Net dönem karı		685.731	462.243	237.981	112.625
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		(6)	(2)	309	(1.332)
Ana ortaklık payları		685.737	462.245	237.672	113.957
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden					
Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		685.731	462.243	237.981	112.625
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		(6)	(2)	309	(1.332)
Ana ortaklık payları		685.737	462.245	237.672	113.957
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0019	0,0013	0,0006	0,0003

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

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

30 HAZİRAN 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları			
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	-	-	-	-	-	778.369	(778.369)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	237.672	237.672	309	237.981
30 Haziran 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	721.385	(42)	7.140.769	237.672	13.970.448	(1.176)	13.969.272
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.040.692	836.258	14.495.188	(1.180)	14.494.008
Transferler	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	685.737	685.737	(6)	685.731
30 Haziran 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.755.948	685.737	15.101.481	(1.186)	15.100.295

(*) 25 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2020 yılı karından 79.444 TL (22 Temmuz 2020: 76.646 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Grup'un kar dağıtım karar tarihi olan 25 Mart 2021 tarihi itibarıyla %3,38 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Grup'un sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 7 Mayıs 2021 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

**30 HAZİRAN 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI 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 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		685.731	237.981
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	18.731	15.936
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(7.947)	5.596
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		-	949
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		(123.374)	147.822
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)</i>	9	(123.374)	147.822
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		16.376	5.621
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		10.971	1.387
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	12	3.997	5.223
<i>Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (iptali) İle İlgili Düzeltmeler</i>	18	1.408	(989)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		65.145	(26.747)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		(249.268)	(250.369)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	18, 19	314.413	223.622
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		654.662	387.158
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(906.256)	365.456
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		33.613	150.219
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		(939.869)	215.237
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		1.181.757	(750.815)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.155.370)	228.127
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		(894.380)	1.073
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		(260.990)	227.054
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		359.547	(78.199)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		693.505	467.779
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(380.024)	(310.764)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		167.567	31.270
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(816)	(75)
Vergi ödemeleri		(115.634)	(64.048)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		498.938	275.889
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(13.027)	(7.910)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri			
Alınan faiz		2.624	599
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(38.021)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		304.764	10.000
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		8.691	12.000
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		303.052	(23.332)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	15	-	(11.751)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		853.827	3.343.971
<i>Kredilerden Elde Edilen Nakit</i>		256.827	2.288.971
<i>İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri</i>		597.000	1.055.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.860.365)	(2.294.750)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(1.210.365)	(1.051.852)
<i>İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları</i>		(650.000)	(1.242.898)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.212)	(438)
Ödenen faizler		(260.428)	(162.007)
Ödenen temettüleri		(79.444)	-
Alınan faiz		66.990	53.734
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(402.713)	(38.782)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(1.683.345)	889.977
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(881.355)	1.142.534
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.121.635	432.038
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	240.280	1.574.572

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

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in, Yüksek Planlama Kurulu’nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”), Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olan ünvanı, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yönetim Kurulu’nun 26 Kasım 2010 tarihli kararı ile Şirket’in %25 oranındaki hissesine denk gelen 625.000 TL nominal değerli B grubu payları 2 Aralık 2010 tarihinden itibaren Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görmeye başlamıştır.

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2021 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 669’dur (31 Aralık 2020 – 601).

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

30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 17 Ağustos 2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ("EPP")	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri
EPP – Emay Adi Ortaklığı ("EPP-EMAY")	İnşaat Faaliyetleri
EPP – Fideltus – Öztaş Ortak Girişimi	İnşaat Faaliyetleri

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	100	100	-	-
EPP-EMAY	60	60	60	60
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi	40	40	40	40

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

(**) İnşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla cari yıl içerisinde Şirket tarafından kurulan bağlı ortaklıktır.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)

	<u>Faaliyet Konusu</u>
Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Bio")	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri

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

(*) 12 Ocak 2021 tarihinde Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ye ilişkin tüm hisseler Bio City Development Company B.V. şirketine satılmıştır.

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

<u>Müşterek faaliyetlerdeki paylar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
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

	<u>30 Haziran 2021</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>
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 (“KGGK”) 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, KGGK 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 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır.

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (“fonksiyonel para birimi”). Grup'un fonksiyonel para birimi TL olup, raporlama para birimi bin TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

İlk olarak Çin’de ortaya çıkan yeni bir koronavirüs türü (COVID-19), 11 Mart 2020’de Dünya Sağlık Örgütü tarafından küresel olarak ülkeleri etkileyen bir salgın olarak sınıflandırılmıştır. COVID-19’un ekonomik koşullar, sektörler, işletmeler, tüketiciler ve bununla birlikte varlık ve emtia fiyatları, likidite, kurlar, faiz oranları, para ve sermaye piyasaları ve diğer pek çok konuda etkileri olmakta ve geleceğe ilişkin belirsizliğini korumaktadır. Virüsün ekonomilerde yarattığı tahribatı sınırlamak amacıyla birçok ülke finansal ve mali destek programları açıklarken, Türkiye’de, şirketleri ve hane halkını bu zorlu koşullarda desteklemek amacıyla düzenleyici mali ve parasal aksiyonları hayata geçirmiştir. Şirketler ve belirli sektörler üzerindeki olumsuz etkilerle mücadele için düzenleyici ilave önlemler açıklanmaya devam etmektedir.

Bu küresel salgının Grup’un finansal tabloları üzerindeki etkileri Grup Yönetimi tarafından düzenli olarak takip edilmektedir. Grup, 30 Haziran 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının olası etkilerini finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli tahmin ve varsayımlara yansıtılmıştır. Grup Yönetimi ortaya çıkabilecek olumsuz etkileri kontrol altında tutabilmek ve en az düzeyde yaşamak için gerekli önlemleri almaktadır. 30 Haziran 2021 dönemi için tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde salgının etkisi ve geleceğe ilişkin beklentiler dikkate alınarak tekrar gözden geçirilecektir. Grup’un stoklarındaki yoğunluğunun konut tipli bağımsız bölümlerden oluşmasından dolayı COVID-19 salgını boyunca oluşan talep üzerine satışlarında olumsuz bir etki görülmemektedir.

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Grup, bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu konsolide finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup’un 31 Aralık 2020 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

Grup yönetimi, bu değişikliklerin Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir. 30 Haziran 2021 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Grup’un konsolide 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 Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>
2018 – 2020	
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, 1 Ocak 2023 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TMS 1 (Değişiklikler) *Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması*

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kasa	48	19
Banka	1.458.306	1.953.138
- Vadesiz mevduat	50.124	25.509
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.408.182	1.927.629
Diğer hazır değerler	56.747	52.089
	1.515.101	2.005.246

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz	50.124	25.509
3 aya kadar	1.408.182	1.927.629
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(201)
	1.458.287	1.952.937

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

30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
(%)	(%)
%19,00	%17,66

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	1.515.101	2.005.246
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(10.432)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(435.582)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	(348.430)	(144.625)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (**)	(481.917)	-
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	1.559	2.928
	240.280	1.121.635

(*) 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. 435.582 TL’lik (31 Aralık 2020: 741.280 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 124 TL).

(**) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ’den alınan arsaların bedelleri T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ adına Emlak Konut’un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ’ye ödenecektir.

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (*)	119	272
Kira sertifikası (**)	-	305.743
	119	306.015

(*) 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 81 TL (31 Aralık 2020: 184 TL) iken Grup payına düşen kısmı ise 38 TL'dir (31 Aralık 2020: 88 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 Haziran 2021 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 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.063.626	1.599.188
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	412.577	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	350.214	123.500
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.197	3.399
	1.829.614	2.201.618

(*) Grup, 3 Mart 2021 tarihinde 7 Temmuz 2021 vade sonu tarihli ve %17,50 kar paylı 47.000 TL, 31 Mart 2021 tarihinde 4 Ağustos 2021 vade sonu tarihli ve %19,25 kar paylı 150.000 TL, 28 Nisan 2021 tarihinde 7 Eylül 2021 vade sonu tarihli ve %18,95 kar paylı 100.000 TL, 26 Mayıs 2020 tarihinde 5 Ekim 2021 vade sonu tarihli ve %18,80 kar paylı 100.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli krediler	2.331.267	2.981.094
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.191	2.333
	2.333.458	2.983.427

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,43'tür (31 Aralık 2020: %10,88).

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
2022	423.948	1.086.705
2023	743.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.705	356.638
	2.331.267	2.981.094

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
3 aydan kısa	270.740	517.368
3 - 12 ay arası	1.143.100	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.331.267	2.981.094
	3.745.107	4.703.782

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.504.973	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.419.056	651.932
Arsa satışlarından alacaklar	340.408	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	19.046	52.659
Kiracılardan alacaklar	7.391	8.184
Alacak senetleri	557	835
Diğer	16.843	13.879
Kazanılmamış finansman geliri	(60.757)	(38.024)
	3.247.517	2.524.625
Şüpheli ticari alacaklar	2.983	2.538
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.983)	(2.538)
	3.247.517	2.524.625

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.241.771	4.057.766
Arsa satışlarından alacaklar	124.768	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(722.777)	(548.510)
	3.643.762	3.736.340
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	1.328.310	1.286.481
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	631.341	857.840
Ticari borçlar	308.913	302.404
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	51.744	47.384
	2.320.308	2.494.109

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	543.040	496.485
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları (*)	-	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	23.657	24.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	545	465
Diğer	2.902	1.842
	570.144	925.593
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	22.479	20.720
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	32.774
	23.493	54.508

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar (*)	-	402.713
Yüklenicilere borçlar (**)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	33.576	28.248
İlişkili taraflara diğer borçlar	403	403
Diğer	27.908	69.953
	150.639	590.262

(*) 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. Grup, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Grup hesaplarına aktarmaktadır.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Grup'un Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

(**) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımından gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2020: 88.752 TL).

Grup'un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 30 Haziran 2021 ve 2020 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2021	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2021
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	(402.527)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	186	-	(186)	-
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			-
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			-

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2020
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(10.000)	38.075
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	(28.021)	(37.889)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Arsalar	6.024.246	5.764.103
<i>Maliyet</i>	6.063.711	5.803.093
<i>Değer düşüklüğü</i>	(39.465)	(38.990)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.874.578	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.123.430	4.378.258
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	2.112.513	1.696.572
<i>Maliyet</i>	2.189.685	1.897.593
<i>Değer düşüklüğü</i>	(77.172)	(201.021)
	16.134.767	16.262.148

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	240.011	291.887
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	12.974	158.508
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(136.348)	(10.686)
Dönem sonu, 30 Haziran	116.637	439.709

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Çekmeköy Arsaları	1.929.022	990.043
İstanbul Avcılar Arsaları	1.420.003	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.054	1.113.989
İstanbul Kartal Arsaları	548.907	532.565
İstanbul Başakşehir Arsaları	307.916	271.465
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	168.485
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.671	100.642
İstanbul Resneli Arsaları	76.797	76.797
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.963	52.940
Ankara Çankaya Arsaları	51.183	51.173
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.030	13.030
Kocaeli Arsaları	8.278	8.278
Sakarya-Sapanca Arsaları	7.027	7.027
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
İstanbul Sarıyer Arsaları	5.094	410.094
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.058	1.058
Tuzla Orhanlı Arsaları	540	540
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	325.161
Diğer	149	50
	6.024.246	5.764.103

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nidapark İstinye Projesi	992.600	992.600
Merkez Ankara Projesi	666.252	659.410
Nişantaşı Koru Projesi	643.815	643.965
Nidapark Küçükyalı Projesi	503.623	564.518
Sarıyer Huzur Mahallesi Projesi	405.047	-
Düşler Vadisi Projesi	391.326	390.613
Ormanköy Projesi	351.513	347.731
Beşiktaş Ortaköy Projesi	256.965	-
Meydan Başakşehir Projesi	203.503	161.578
Avrasya Konutları Projesi	133.016	132.745
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.197	-
Cer İstanbul Projesi	67.333	67.308
Evora Denizli Projesi	62.443	62.319
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.057
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.372	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.309	28.204
İdealist Cadde Projesi	10.100	10.079
Allsancak Projesi	1.005	145
Evora İzmir Projesi	102	642
Avangart İstanbul Projesi	-	111.644
Validebağ Konakları Projesi	-	72.096
Ispartakule 6. Etap Projesi	-	31.288
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	30.826
Köy Projesi	-	9.517
Diğer	-	16.169
	4.874.578	4.423.215

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	429.499	-
Maslak 1453 Konutları	397.277	462.675
Kuzey Yakası Projesi	286.667	290.132
Köy Projesi	180.674	-
Sarphan Finanspark Projesi	156.448	185.738
Gebze Emlak Konutları	155.229	192.509
Validebağ Konakları Projesi	149.453	-
Büyükyalı Projesi	72.266	56.241
Karat 34 Projesi	67.637	78.592
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	51.768	-
Başkent Emlak Konutları Projesi	42.471	187.425
Evora Denizli Projesi	17.770	17.770
Koordinat Çayyolu Projesi	17.470	19.352
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	17.395	28.604
İstmarina Projesi	12.541	47.327
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	16.597
Tual Bahçekent Projesi	7.826	19.967
Dumankaya Miks Projesi	6.977	12.209
Göl Panorama Projesi	5.828	7.832
Niğde Emlak Konutları	5.630	21.230
Ispartakule Emlak Konutları	4.772	9.477
Tual Adalar Projesi	4.265	6.958
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Temaşehir Projesi	2.146	3.512
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.757	2.299
Batışehir Projesi	-	8.282
Unikonut Projesi	-	4.838
Nevşehir Emlak Konutları	-	2.972
Bahçekent Flora Evleri	-	2.553
Esenler Emlak Konutları	-	1.999
Bulvar İstanbul Projesi	-	1.383
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	-	584
Diğer	4.635	4.067
	2.112.513	1.696.572

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Bizim Mahalle Projesi	1.060.159	926.609
Halkalı Emlak Konutları Projesi	629.003	544.523
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	467.681	416.258
Köy Projesi	256.940	586.733
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	245.172	838.486
Yalova Armutlu Projesi	119.317	139.421
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	84.042	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	82.757	27.806
Merkez Ankara Projesi	77.991	-
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	56.789	39.261
Semt Bahçekent 2. Etap Projesi	36.437	23.476
Tariş Kooperatifleri Projesi	7.142	7.142
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	473.777
Yeniköy Konakları	-	352.370
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	3.123.430	4.378.258

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını sebebiyle düşüş yaşanmakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferlerden kaynaklı yeni kira gelirleri artışı sebebiyle toplam kira gelirlerinde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

30 Haziran 2021 ve 2020 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 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(12.665)	-	(12.665)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	18.952	-	18.952
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	843.236	40.922	884.158
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	35.493	3.356	38.849
Dönem gideri	11.720	511	12.231
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	47.213	3.867	51.080
30 Haziran 2021 itibarıyla net defter değeri	796.023	37.055	833.078
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.192)	-	(35.192)
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	426.359	40.922	467.281
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	3.039	22.328
Dönem gideri	8.523	511	9.034
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	27.812	3.550	31.362
30 Haziran 2020 itibarıyla net defter değeri	398.547	37.372	435.919

(*) Grup, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde arsa satışı karşılığı alacağına karşılık almış olduğu bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Grup'un 1 Ocak 2021 - 30 Haziran 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 21.602 TL'dir (1 Ocak – 30 Haziran 2020: 14.325 TL).

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Arsa, konut ve ticari üniteler	578.075	588.147
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	286.143	286.143
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	103.732	-
	1.094.428	1.000.768

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	432	10.203	-	12.784
Amortisman gideri (-)	(1.470)	(788)	(1.268)	-	(3.526)
Net defter değeri 30 Haziran 2021	105.790	459	18.589	97	124.935
Maliyet	119.483	4.355	42.274	97	166.209
Birikmiş amortisman (-)	(13.693)	(3.896)	(23.685)	-	(41.274)
Net defter değeri 30 Haziran 2021	105.790	459	18.589	97	124.935

30 Haziran 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	2.557	-	2.557
Amortisman gideri (-)	(1.317)	(154)	(1.709)	-	(3.180)
Net defter değeri 30 Haziran 2020	99.280	38	5.875	97	105.290
Maliyet	109.880	2.160	25.056	97	137.193
Birikmiş amortisman (-)	(10.600)	(2.122)	(19.181)	-	(31.903)
Net defter değeri 30 Haziran 2020	99.280	38	5.875	97	105.290

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 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	131.154	127.157
	131.154	127.157

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2021 itibarıyla 131.154 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 127.157 TL). 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 3 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 5 adet iş davası ve 59 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 282.689 TL olup (31 Aralık 2020: 266.590 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Haziran 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	127.157	110.241
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	3.997	5.223
Dönem sonu, 30 Haziran	131.154	115.464

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 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

- 12.1.1** İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 30 Haziran 2021 itibarıyla 95.204 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Haziran 2021 itibarıyla 7.695 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 03 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 30 Haziran 2021 itibarıyla 10.668 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Haziran 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2021	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.759.464	1.930.864	3.690.328
2 yıl	948.627	1.702.646	2.651.273
3 yıl	730.593	1.090.033	1.820.626
4 yıl	583.258	485.709	1.068.967
5 yıl ve üzeri	2.104.061	941.223	3.045.284
	6.126.003	6.150.475	12.276.478

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

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	148.225	156.643
Devreden KDV	139.039	111.784
Gelir tahakkukları	9.762	27.577
Vergi dairesinden alacaklar	5.481	19.576
Diğer	62	291
	302.569	315.871
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	7.074	23.895
	7.074	23.895

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.610.549	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.763.856	2.117.317
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.183.485	600.182
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	462.942	401.189
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	137.706	-
	6.158.538	5.604.105

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

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.751.245	1.619.676
Gelecek aylara ait giderler	2.544	5.709
	1.753.789	1.625.385

(*) 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 414.602 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükalyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.289.457 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2020: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2020: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
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.

25 Mart 2021 tarihinde Genel Kurul 82.460 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 3.016 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 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Satış gelirleri				
Arsa satışları	1.217.178	711.460	768.618	430.260
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.158.480</i>	<i>711.460</i>	<i>415.388</i>	<i>307.599</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>58.698</i>	<i>-</i>	<i>353.230</i>	<i>122.661</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	2.209.220	1.461.990	565.060	224.742
Kira gelirleri	88.142	48.147	38.743	20.269
	3.514.540	2.221.597	1.372.421	675.271
Satış iadeleri	(6.609)	(6.609)	(2.779)	(2.316)
Satış iskontoları	(675)	2.011	(122)	(24)
Net satış gelirleri	3.507.256	2.216.999	1.369.520	672.931
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(418.154)	(235.642)	(310.052)	(206.365)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(384.823)</i>	<i>(235.642)</i>	<i>(157.423)</i>	<i>(108.212)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(33.331)</i>	<i>-</i>	<i>(152.629)</i>	<i>(98.153)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(2.202.527)	(1.392.505)	(558.072)	(249.982)
	(2.620.681)	(1.628.147)	(868.124)	(456.347)
Brüt Kar	886.575	588.852	501.396	216.584

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(80.284)	(43.393)	(61.672)	(33.112)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(34.471)	(25.098)	(7.619)	(4.315)
Vergi, resim ve harçlar	(32.635)	(26.360)	(23.918)	(18.416)
Bağış ve yardımlar	(30.000)	(30.000)	-	-
Aidat ve katılım payı giderleri	(9.126)	(3.237)	(6.320)	(3.511)
Amortisman ve itfa payları	(6.500)	(2.518)	(7.096)	(394)
Seyahat giderleri	(4.916)	(2.645)	(3.643)	(1.732)
Bilgi işlem giderleri	(3.061)	(1.381)	(2.544)	(976)
Bakım ve onarım giderleri	(2.412)	(1.448)	(1.557)	(883)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.233)	(431)	(2.438)	(684)
Sigorta giderleri	(1.112)	(476)	(1.158)	(649)
Haberleşme giderleri	(730)	(335)	(942)	(292)
Diğer	(24.104)	(11.616)	(12.512)	(8.526)
	(230.584)	(148.938)	(131.419)	(73.490)

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(22.704)	(14.796)	(17.071)	(6.889)
Danışmanlık giderleri	(3.800)	(1.223)	-	-
Personel giderleri	(6.707)	(4.259)	(4.015)	(3.435)
Büro malzeme giderleri	(5)	(2)	(23)	(13)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	-	(7)	(1)
Diğer	(1.263)	(130)	(2.307)	(1.066)
	(34.481)	(20.410)	(23.423)	(11.404)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	170.191	103.582	31.869	12.220
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	136.348	106.523	10.686	(6.881)
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	-	143.111	67.523
Devir komisyon gelirleri	5.028	3.945	5.808	1.373
İhale şartname satış gelirleri	371	34	-	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	1.369	1.211	989	989
Diğer	24.174	16.188	42.474	10.211
	339.596	231.483	234.937	85.435

	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(67.497)	(67.497)	-	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(12.974)	-	(158.508)	(49.837)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(12.231)	(6.085)	(8.840)	(4.420)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(3.997)	(1.363)	(5.223)	(1.099)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(2.973)	(2.777)	-	2.412
Diğer	(13.148)	(9.818)	(15.850)	(4.642)
	(112.820)	(87.540)	(188.421)	(57.586)

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal giderler	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Ocak -	1 Nisan -
	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020	30 Haziran 2020
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(245.164)	(116.488)	(211.969)	(80.951)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(1.878)	(939)	(1.900)	(950)
Borç kapatma faiz iskontosu	(714)	(129)	(9.753)	(5.083)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	-	(3.452)	(1.768)
Kur farkı giderleri	(195)	(23)	(143)	(64)
	(248.050)	(117.579)	(227.217)	(88.816)

Finansal gelirler	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Ocak -	1 Nisan -
	30 Haziran 2021	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020	30 Haziran 2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	69.602	21.694	52.760	23.266
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.080	(2.671)	19.009	19.009
Kur farkı gelirleri	586	552	4.273	4.258
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	2.301	1.285	2.032	1.016
	73.569	20.860	78.074	47.549

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	9.093	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(6.466)	-
	2.627	-

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi (gideri)	(9.093)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	17.040	(5.596)
	7.947	(5.596)

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kurumlar Vergisi

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

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

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 7316 sayılı Kanun'un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen geçici madde uyarınca; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25'e, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23'e yükseltilmiştir.

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

Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin (arsa ve arazi hariç) hesaplanmasında kullanılan vergi oranı Kurumlar Vergisi Kanunu'na eklenen Geçici madde uyarınca; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23, 2023 ve sonraki yıllar için %20 esas alınmıştır.

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

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Ertelenmiş Vergi (devamı):

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	37.345	54.092
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(469)	(401)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.637)	(1.412)
	<u>35.239</u>	<u>52.279</u>

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(52.279)	(54.703)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	17.040	(5.596)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(35.239)</u>	<u>(60.299)</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	677.784	243.577
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>677.784</u>	<u>243.577</u>
Gelir vergisi oranı 2021: %25 (2020: %20)	(169.446)	(53.587)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	190.056	56.591
- vergi oranının %20'den %25'e değişim etkisi	(9.891)	-
- diğer	(2.772)	2.592
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>7.947</u>	<u>5.596</u>

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	144	119
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	115	95
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	286	251
	545	465
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	32.774
	-	32.774
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	481.917	207.085
İller Bankası A.Ş.(**)	465.100	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (***)	377.794	607.204
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	1.993	5.617
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	137	106
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	45	45
	1.328.310	1.286.481
<p>(*) Şirket'in T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 20 Kasım 2020 ve 22 Mart 2021 tarihli protokollerde detayları belirtilen mahsuplaşmalar sonucu oluşan borç tutarıdır.</p> <p>(**) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. İlgili protokole göre İbank mülkiyetinde olan arsalar Emlak Konut mülkiyetine geçmiş, Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmaz ise eksiklikleri tamamlandıktan sonra İbank mülkiyetine devredilecektir.</p> <p>(***) Şirket'in, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 22 Mart 2021 tarihinde yaptığı ek protokol gereği 2 adet kısmi parselin ve 1 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.</p>		
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İller Bankası A.Ş. (*)	137.706	-
	137.706	-
	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara finansal yatırımlar		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	305.732

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	221	171	898	250
	221	171	898	250

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 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	937.289	-	316.745	316.745
Emlak Basın Yayın A.Ş.	612	367	634	317
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	-	-	-
	937.901	367	317.379	317.062

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	152.385	1.180	143.967	143.967
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	8.365	4.668	1.027	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	48	21	-	-
	160.798	5.848	144.994	143.967

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 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Nisan - 30 Haziran 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	6.931	3.455	5.310	2.836
	6.931	3.455	5.310	2.836

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

30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (*)	3.286.154	3.106.877
Alınan ipotekler (**)	277.527	230.760
	3.563.681	3.337.637

(*) 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	54.563	37.087
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	54.563	37.087

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul Kartal Esentepe 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2. Oturumu 09 Temmuz 2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklifi 1.150.000 TL Proje Toplam Geliri ve 403.650 TL Proje Şirket Geliri ile Yıldızlar İnşaat ve Tic. A.Ş. firması vermiştir. Teklife ait Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %35,10 'dur.

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

**30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Carı Dönem 30 Haziran 2021 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (TL)
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.032.764	1.515.824
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	16.794.126	16.258.736
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	423.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.602.477	9.530.996
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	27.852.404	27.678.593
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.957.684	5.009.313
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	15.203.275	14.522.496
D	Diğer Kaynaklar		8.691.445	8.146.784
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	27.852.404	27.678.593
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Carı Dönem 30 Haziran 2021 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (TL)
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.032.764	1.392.027
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.411.560	1.899.755
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
B1	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.135.376	732.991
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	423.000	373.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	44.770	7.161
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 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	64	64	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,52	1,80	<50%
4	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8	3	<20%
6	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,02	0,01	<10%
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	26	35	<500%
8		III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,01	0,02	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....