

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

<b><u>İÇİNDEKİLER</u></b>	<b><u>SAYFA</u></b>
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-43

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

**30 EYLÜL 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 geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>23.675.781</b>	<b>23.964.883</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.544.656	2.005.246
Finansal yatırımlar	5	119	306.015
Ticari alacaklar	7	3.010.700	2.524.625
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	18.519	52.659
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.992.181	2.471.966
Diğer alacaklar	8	624.150	925.593
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	145	465
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		624.005	925.128
Stoklar	9	17.373.463	16.262.148
Peşin ödenmiş giderler	14	967.842	1.625.385
Diğer dönen varlıklar	13	154.851	315.871
<b>Duran varlıklar</b>		<b>4.706.458</b>	<b>4.679.407</b>
Ticari alacaklar	7	3.742.281	3.736.340
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.742.281	3.736.340
Diğer alacaklar	8	8.502	54.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		8.502	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	814.835	735.290
Kullanım hakkı varlıkları		63	75
Maddi duran varlıklar	11	124.741	115.677
Maddi olmayan duran varlıklar		5.753	4.586
Peşin ödenmiş giderler		7.341	-
Diğer duran varlıklar	13	-	23.895
Ertelenmiş vergi varlıkları	20	2.106	1.813
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>28.382.239</b>	<b>28.644.290</b>

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

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

**30 EYLÜL 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 geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>10.779.961</b>	<b>11.032.208</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	842.791	599.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	2.045.072	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	2.041.875	1.599.188
Ticari borçlar	7	1.881.332	2.494.109
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	749.653	1.286.481
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.131.679	1.207.628
Diğer borçlar	8	128.723	590.262
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		597	403
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		128.126	589.859
Ertelenmiş gelirler	14	5.729.948	5.604.105
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	21	202.488	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.527.460	5.604.105
Kısa vadeli karşılıklar		152.095	142.114
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		19.054	14.957
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	133.041	127.157
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.171.371</b>	<b>3.118.074</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		2.035.490	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	2.033.299	2.981.094
Ticari borçlar		2.099	28
Diğer borçlar		78.010	59.985
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		17.998	15.804
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		17.998	15.804
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	33.036	54.092
<b>Özkaynaklar</b>		<b>15.430.907</b>	<b>14.494.008</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>15.430.907</b>	<b>14.495.188</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		789.174	747.616
Geçmiş yıllar karları		7.754.768	7.040.692
Net dönem karı		1.016.343	836.258
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>-</b>	<b>(1.180)</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>28.382.239</b>	<b>28.644.290</b>

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

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

**30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER  
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Hasılat	16	5.568.662	2.061.406	3.737.423	2.367.903
Satışların maliyeti (-)	16	(4.070.152)	(1.449.471)	(2.815.122)	(1.946.998)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.498.510</b>	<b>611.935</b>	<b>922.301</b>	<b>420.905</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(327.768)	(97.184)	(236.685)	(105.266)
Pazarlama giderleri (-)	17	(53.797)	(19.316)	(49.195)	(25.772)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	499.360	159.764	404.437	169.500
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(299.217)	(186.397)	(244.681)	(56.260)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	-	(949)	-
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>1.317.088</b>	<b>468.802</b>	<b>795.228</b>	<b>403.107</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		3.979	-	3.591	2.992
<b>Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı</b>		<b>1.321.067</b>	<b>468.802</b>	<b>798.819</b>	<b>406.099</b>
Finansman gelirleri	19	104.260	30.691	148.884	70.810
Finansman giderleri (-)	19	(425.671)	(177.621)	(361.361)	(134.144)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>999.656</b>	<b>321.872</b>	<b>586.342</b>	<b>342.765</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		16.687	8.740	(5.596)	-
<i>Dönem Vergi (Gideri)</i>	20	<i>(4.662)</i>	<i>4.431</i>	-	-
<i>Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri</i>	20	<i>21.349</i>	<i>4.309</i>	<i>(5.596)</i>	-
<b>Net dönem karı</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.612</b>	<b>580.746</b>	<b>342.765</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	6	(224)	(533)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.606</b>	<b>580.970</b>	<b>343.298</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.612</b>	<b>580.746</b>	<b>342.765</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	6	(224)	(533)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>1.016.343</b>	<b>330.606</b>	<b>580.970</b>	<b>343.298</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0028</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,0016</b>	<b>0,0009</b>

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

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

### 30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar				
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(284.480)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>721.385</b>	<b>(42)</b>	<b>6.362.400</b>	<b>778.369</b>	<b>13.744.527</b>	<b>(1.485)</b>	<b>13.743.042</b>
Transferler	-	-	-	26.102	-	752.267	(778.369)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(73.846)	-	(73.846)	-	(73.846)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	580.970	580.970	(224)	580.746
<b>30 Eylül 2020</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.487</b>	<b>(42)</b>	<b>7.040.821</b>	<b>580.970</b>	<b>14.239.900</b>	<b>(1.709)</b>	<b>14.238.191</b>
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.616</b>	<b>(42)</b>	<b>7.040.692</b>	<b>836.258</b>	<b>14.495.188</b>	<b>(1.180)</b>	<b>14.494.008</b>
Transferler	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	(1.180)	-	(1.180)	1.180	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	1.016.343	1.016.343	-	1.016.343
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>789.174</b>	<b>(42)</b>	<b>7.754.768</b>	<b>1.016.343</b>	<b>15.430.907</b>	<b>-</b>	<b>15.430.907</b>

(\*) 25 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2020 yılı karından 79.444 TL (22 Temmuz 2020: 73.846 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 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA  
HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		1.016.343	580.746
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	26.372	22.333
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(16.687)	5.596
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		-	949
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		(87.758)	122.553
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)</i>	9	(87.758)	122.553
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		21.437	19.685
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		13.234	5.082
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	12	5.884	14.489
<i>Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler</i>	18	2.319	114
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		214.005	(28.080)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>		(385.175)	(385.783)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	18, 19	599.180	357.703
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>1.173.712</b>	<b>723.782</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		74.280	(98.990)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		34.140	130.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		40.140	(229.489)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(582.262)	(339.378)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.123.214)	1.347.842
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		(970.903)	18.225
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		(152.311)	1.329.617
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		314.011	22.022
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		388.422	1.285.155
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		518.738	(917.408)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		272.786	51.604
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.630)	(75)
Vergi ödemeleri		(239.216)	(112.981)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>795.627</b>	<b>1.961.573</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
		(14.838)	(12.896)
Alınan faiz		2.624	601
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(338.021)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		304.764	48.075
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		8.691	12.613
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>301.241</b>	<b>(289.628)</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları			
	15	-	(11.751)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.060.827	3.710.147
<i>Kredilerden Elde Edilen Nakit</i>		1.102.827	2.255.147
<i>İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri</i>		958.000	1.455.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.278.105)	(3.155.673)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(1.331.105)	(1.162.775)
<i>İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları</i>		(947.000)	(1.992.898)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.818)	(438)
Ödenen faizler		(434.335)	(326.922)
Ödenen temettüleri		(79.444)	(73.846)
Alınan faiz		97.678	122.688
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(406.866)	(43.767)
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>(1.042.063)</b>	<b>220.438</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>54.805</b>	<b>1.892.383</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.121.635	432.038
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>1.176.440</b>	<b>2.324.421</b>

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

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

### **30 EYLÜL 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 Eylül 2021 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 674’dür (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 tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 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 EYLÜL 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

	30 Eylül 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
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi	-	-	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 Eylül 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 EYLÜL 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:

##### Müşterek faaliyetlerdeki paylar Faaliyet Konusu

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı (*)	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

#### DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

### **30 EYLÜL 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 EYLÜL 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 Eylül 2021 tarihli ara dönem finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının olası etkilerini finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli tahmin ve varsayımlara yansıtmıştır. 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 EYLÜL 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**

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 Eylül 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 EYLÜL 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 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelemiş Vergi</i>

#### **TFRS 17 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 Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 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 EYLÜL 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 belirlemeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler*’i yayımlamıştır.

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

**TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

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

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

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

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

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



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

**30 EYLÜL 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 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi**

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

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

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 EYLÜL 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**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kasa	36	19
Banka	1.473.001	1.953.138
- Vadesiz mevduat	26.143	25.509
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.446.858	1.927.629
Diğer hazır değerler	71.619	52.089
	<b>1.544.656</b>	<b>2.005.246</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadesiz	26.143	25.509
3 aya kadar	1.446.858	1.927.629
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(201)
	<b>1.472.953</b>	<b>1.952.937</b>

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

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
(%)	(%)
%18,18	%17,66

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.544.656	2.005.246
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(2.535)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(367.167)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	-	(144.625)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	1.534	2.928
	<b>1.176.440</b>	<b>1.121.635</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 367.167 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 ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan arsaların bedelleri T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ödenecektir.

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

**30 EYLÜL 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**

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

(\*) 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).

30 Eylül 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**

<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.041.875	1.599.188
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	476.577	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	366.214	123.500
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.197	3.399
	<b>2.887.863</b>	<b>2.201.618</b>

(\*) Grup, 26 Mayıs 2021 tarihinde 5 Ekim 2021 vade sonu tarihli ve %18,80 kar paylı 100.000 TL, 7 Temmuz 2021 tarihinde 5 Ekim 2021 vade sonu tarihli ve %18,90 kar paylı 61.000 TL, 4 Ağustos 2021 tarihinde 4 Kasım 2021 vade sonu tarihli ve %18,85 kar paylı 100.000 TL, 7 Eylül 2021 tarihinde 1 Aralık 2021 vade sonu tarihli ve %18,90 kar paylı 200.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun vadeli krediler	2.033.299	2.981.094
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.191	2.333
	<b>2.035.490</b>	<b>2.983.427</b>

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %13,35’tir (31 Aralık 2020: %10,88).

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
2022	125.979	1.086.705
2023	743.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.706	356.638
	<b>2.033.299</b>	<b>2.981.094</b>

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
3 aydan kısa	795.222	517.368
3 - 12 ay arası	1.612.867	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.033.299	2.981.094
	<b>4.441.388</b>	<b>4.703.782</b>

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.274.932	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.456.845	651.932
Arsa satışlarından alacaklar	308.387	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	18.519	52.659
Kiracılardan alacaklar	15.543	8.184
Alacak senetleri	686	835
Diğer	15.785	13.879
Kazanılmamış finansman geliri	(79.997)	(38.024)
	<b>3.010.700</b>	<b>2.524.625</b>
Şüpheli ticari alacaklar	2.983	2.538
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.983)	(2.538)
	<b>3.010.700</b>	<b>2.524.625</b>

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

**30 EYLÜL 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)**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.538.780	4.057.766
Arsa satışlarından alacaklar	106.945	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(903.444)	(548.510)
	<b>3.742.281</b>	<b>3.736.340</b>

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	749.653	1.286.481
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	553.719	857.840
Ticari borçlar	512.512	302.404
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	65.448	47.384
	<b>1.881.332</b>	<b>2.494.109</b>

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

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	554.202	496.485
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları (*)	-	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	26.530	24.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	145	465
Diğer	43.273	1.842
	<b>624.150</b>	<b>925.593</b>

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.488	20.720
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	32.774
	<b>8.502</b>	<b>54.508</b>

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
KEY hak sahiplerine borçlar (*)	-	402.713
Yüklenicilere borçlar (**)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	18.090	28.248
İlişkili taraflara diğer borçlar	597	403
Diğer	21.284	69.953
	<b>128.723</b>	<b>590.262</b>

(\*) 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 paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2020: 88.752 TL).

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

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

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

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

**30 EYLÜL 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**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Arsalar	6.983.415	5.770.230
<i>Maliyet</i>	7.027.284	5.803.093
<i>Değer düşüklüğü</i>	(43.869)	(38.990)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.739.695	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.241.294	4.372.131
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	2.409.059	1.696.572
<i>Maliyet</i>	2.325.590	1.897.593
<i>Değer düşüklüğü</i>	(108.384)	(201.021)
	<b>17.373.463</b>	<b>16.262.148</b>

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlenmesi 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 değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>240.011</b>	<b>291.887</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	74.694	195.640
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(162.452)	(73.087)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>152.253</b>	<b>414.440</b>

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İstanbul Çekmeköy Arsaları	1.929.661	990.043
İstanbul Avcılar Arsaları	1.420.013	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.058	1.113.989
İstanbul Başakşehir Arsaları	646.132	271.465
İstanbul Kartal Arsaları	348.659	532.565
İstanbul Ümraniye Arsaları	301.844	1.844
Antalya Aksu Altıntaş Arsaları	280.423	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	169.388	168.485
İstanbul Tuzla Arsaları	149.198	540
Ankara Çankaya Arsaları	135.583	51.173
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.671	100.642
İstanbul Resneli Arsaları	78.938	78.938
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.963	52.940
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	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
Yalova Arsaları	3.986	3.986
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.058	1.058
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	325.161
Diğer	165	50
	<b>6.983.415</b>	<b>5.770.230</b>



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

**30 EYLÜL 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)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Nidapark İstinye Projesi	992.223	992.600
Nişantaşı Koru Projesi	643.965	643.965
Merkez Ankara Projesi	507.372	659.410
Sarıyer Huzur Mahallesi Projesi	413.451	-
Düşler Vadisi Projesi	392.769	390.613
Nidapark Küçükyalı Projesi	361.176	564.518
Ormanköy Projesi	347.448	347.731
Beşiktaş Ortaköy Projesi	257.005	-
İstanbul Kartal Esentepe 1. Etap Projesi	208.320	-
Meydan Başakşehir Projesi	203.503	161.578
Avrasya Konutları Projesi	132.745	132.745
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.237	-
Cer İstanbul Projesi	67.333	67.308
Evora Denizli Projesi	62.319	62.319
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.109	28.204
Avrupark Hayat Projesi	9.063	54.057
İdealist Cadde Projesi	7.469	10.079
Allsancak Projesi	1.194	145
Evora İzmir Projesi	233	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
	<b>4.739.695</b>	<b>4.423.215</b>

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

**30 EYLÜL 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)**

<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Merkez Ankara Projesi	807.090	-
Maslak 1453 Konutları	333.571	462.675
Kuzey Yakası Projesi	268.726	290.132
Sarphan Finanspark Projesi	156.498	185.738
Gebze Emlak Konutları	155.229	192.509
Validebağ Konakları Projesi	149.453	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	153.900	-
Yalova Armutlu Projesi	113.631	-
Büyükyalı Projesi	67.156	56.241
Karat 34 Projesi	51.648	78.592
Köy Projesi	21.002	-
Başkent Emlak Konutları Projesi	18.104	187.425
Evora Denizli Projesi	17.770	17.770
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	16.985	28.604
Koordinat Çayyolu Projesi	13.409	19.352
İstmarina Projesi	11.055	47.327
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	16.597
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	10.652	-
Dumankaya Miks Projesi	6.977	12.209
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	5.057	-
Niğde Emlak Konutları	3.536	21.230
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Tual Adalar Projesi	2.818	6.958
Tual Bahçekent Projesi	2.525	19.967
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.757	2.299
Temaşehir Projesi	1.541	3.512
Göl Panorama Projesi	1.138	7.832
Ispartakule Emlak Konutları	849	9.477
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
Batışehir Projesi	-	8.282
Diğer	2.870	4.067
	<b>2.409.059</b>	<b>1.696.572</b>

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

**30 EYLÜL 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)**

<b>Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Bizim Mahalle Projesi	1.215.227	926.609
Halkalı Emlak Konutları Projesi	629.052	544.523
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	506.376	416.258
Köy Projesi	402.180	586.733
Merkez Ankara Projesi	145.795	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	120.555	27.806
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	87.353	-
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	72.092	39.261
Semt Bahçekent 2. Etap Projesi	62.664	23.476
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	-	836.345
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	473.777
Yeniköy Konakları	-	352.370
Yalova Armutlu Projesi	-	135.435
Tariş Kooperatifleri Projesi	-	7.142
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	<b>3.241.294</b>	<b>4.372.131</b>

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 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 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>Arsa, konut ve ticari üniteler</b>	<b>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</b>	<b>Toplam</b>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(25.975)	-	(25.975)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	19.835	-	19.835
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	830.809	40.922	871.731
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	33.177	5.672	38.849
Dönem gideri	17.280	767	18.047
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	50.457	6.439	56.896
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	780.352	34.483	814.835
	<b>Arsa, konut ve ticari üniteler</b>	<b>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</b>	<b>Toplam</b>
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	280.597	-	280.597
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.626)	-	(35.626)
Çıkışlar (-)	(14.005)	-	(14.005)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	692.517	40.922	733.439
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	18.131	4.197	22.328
Dönem gideri	12.587	767	13.354
Çıkışların amortismanı	(252)	-	(252)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.466	4.964	35.430
30 Eylül 2020 itibarıyla net defter değeri	662.051	35.958	698.009

(\*) Grup, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ” 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 Eylül 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 37.384 TL’dir (1 Ocak – 30 Eylül 2020: 24.832 TL).

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

**30 EYLÜL 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:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Arsa, konut ve ticari üniteler	593.348	588.147
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler (**)	286.143	286.143
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler (**)	103.732	-
	<b>1.109.701</b>	<b>1.000.768</b>

(\*\*) İlgili bakiyeler İstmarina AVM ve Büyükaly AVM ekspertiz değerlerinin Şirket payı oranındaki %40 ve %37 değerlerinden oluşmaktadır.

**DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	870	11.576	-	14.595
Amortisman gideri (-)	(2.205)	(906)	(2.420)	-	(5.531)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2021</b>	<b>105.055</b>	<b>779</b>	<b>18.810</b>	<b>97</b>	<b>124.741</b>
Maliyet	119.483	4.793	44.032	97	168.405
Birikmiş amortisman (-)	(14.428)	(4.014)	(25.222)	-	(43.664)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2021</b>	<b>105.055</b>	<b>779</b>	<b>18.810</b>	<b>97</b>	<b>124.741</b>

<b>30 Eylül 2020</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	-	7.543	-	7.543
Amortisman gideri (-)	(2.013)	(192)	(2.423)	-	(4.628)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>98.584</b>	<b>-</b>	<b>10.147</b>	<b>97</b>	<b>108.828</b>
Maliyet	109.880	2.160	29.690	97	141.827
Birikmiş amortisman (-)	(11.296)	(2.160)	(19.543)	-	(32.999)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2020</b>	<b>98.584</b>	<b>-</b>	<b>10.147</b>	<b>97</b>	<b>108.828</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	133.041	127.157
	<b>133.041</b>	<b>127.157</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2021 itibarıyla 133.041 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 127.157 TL). 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 54 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 286.853 TL olup (31 Aralık 2020: 266.590 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>127.157</b>	<b>110.241</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	5.884	14.489
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>133.041</b>	<b>124.730</b>

**12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar**

**12.1.1** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Grup’a devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu’na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Grup tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

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

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

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

### **30 EYLÜL 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 Eylül 2021 itibarıyla 96.580 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 Eylül 2021 itibarıyla 7.738 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 Eylül 2021 itibarıyla 10.836 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

30 Eylül 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 Eylül 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 EYLÜL 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 Eylül 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:

<b>30 Eylül 2021</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
1 yıl	1.765.232	1.934.039	3.699.271
2 yıl	1.056.907	1.631.481	2.688.388
3 yıl	800.931	1.006.744	1.807.675
4 yıl	640.461	476.883	1.117.344
5 yıl ve üzeri	2.147.426	758.753	2.906.179
	<b>6.410.957</b>	<b>5.807.900</b>	<b>12.218.857</b>

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Ticari alacaklar</b>	<b>Bilanço dışı ertelenmiş gelirler</b>	<b>Toplam</b>
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
	<b>5.301.503</b>	<b>4.999.348</b>	<b>10.300.851</b>



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

**30 EYLÜL 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**

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	132.673	156.643
Gelir tahakkukları	8.775	111.784
Vergi dairesinden alacaklar	7.738	27.577
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.870	19.576
Devreden KDV	1.604	-
Diğer	191	291
	<b>154.851</b>	<b>315.871</b>

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
Devreden KDV	-	23.895
	-	<b>23.895</b>

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	1.999.852	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.752.719	2.117.317
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.220.702	600.182
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	554.187	401.189
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	202.488	-
	<b>5.729.948</b>	<b>5.604.105</b>

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

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

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	960.560	1.619.676
Gelecek aylara ait giderler	7.282	5.709
	<b>967.842</b>	<b>1.625.385</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 414.279 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 513.178 TL tutarında stok avansı vermiştir.

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

### 30 EYLÜL 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 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 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
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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 EYLÜL 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 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	2.141.504	924.326	1.883.767	1.115.149
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>2.082.806</i>	<i>924.326</i>	<i>1.530.537</i>	<i>1.115.149</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>58.698</i>	<i>-</i>	<i>353.230</i>	<i>-</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	3.281.913	1.072.693	1.792.279	1.227.219
Kira gelirleri	156.647	68.505	67.168	28.425
	<b>5.580.064</b>	<b>2.065.524</b>	<b>3.743.214</b>	<b>2.370.793</b>
Satış iadeleri	(10.677)	(4.068)	(5.617)	(2.838)
Satış iskontoları	(725)	(50)	(174)	(52)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>5.568.662</b>	<b>2.061.406</b>	<b>3.737.423</b>	<b>2.367.903</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(756.789)	(338.635)	(834.695)	(524.643)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(723.458)</i>	<i>(338.635)</i>	<i>(682.066)</i>	<i>(524.643)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(33.331)</i>	<i>-</i>	<i>(152.629)</i>	<i>-</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(3.313.363)	(1.110.836)	(1.980.427)	(1.422.355)
	<b>(4.070.152)</b>	<b>(1.449.471)</b>	<b>(2.815.122)</b>	<b>(1.946.998)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>1.498.510</b>	<b>611.935</b>	<b>922.301</b>	<b>420.905</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(126.872)	(46.588)	(101.424)	(39.752)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(43.092)	(8.621)	(23.734)	(16.115)
Vergi, resim ve harçlar	(40.978)	(8.343)	(37.244)	(13.326)
Bağış ve yardımlar	(31.234)	(1.234)	(1.015)	(1.015)
Aidat ve katılım payı giderleri	(11.520)	(2.394)	(9.368)	(3.048)
Amortisman ve itfa payları	(8.325)	(1.825)	(8.979)	(1.883)
Seyahat giderleri	(7.194)	(2.278)	(5.730)	(2.087)
Bilgi işlem giderleri	(4.256)	(1.195)	(4.862)	(2.318)
Bakım ve onarım giderleri	(4.029)	(1.617)	(3.856)	(2.299)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.851)	(618)	(3.251)	(813)
Sigorta giderleri	(1.353)	(241)	(2.023)	(865)
Haberleşme giderleri	(1.078)	(348)	(1.227)	(285)
Diğer	(45.986)	(21.882)	(33.972)	(21.460)
	<b>(327.768)</b>	<b>(97.184)</b>	<b>(236.685)</b>	<b>(105.266)</b>

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(34.445)	(11.741)	(39.374)	(22.303)
Danışmanlık giderleri	(4.881)	(1.081)	-	-
Personel giderleri	(13.077)	(6.370)	(6.738)	(2.723)
Büro malzeme giderleri	(5)	-	(171)	(148)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	-	(7)	-
Diğer	(1.387)	(124)	(2.905)	(598)
	<b>(53.797)</b>	<b>(19.316)</b>	<b>(49.195)</b>	<b>(25.772)</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	275.410	105.219	52.205	20.336
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	162.452	26.104	73.087	62.401
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	-	186.216	43.105
Devir komisyon gelirleri	20.727	15.699	12.138	6.330
İhale şartname satış gelirleri	371	-	444	444
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	1.394	25	-	(989)
Diğer	36.891	12.717	80.347	37.873
	<b>499.360</b>	<b>159.764</b>	<b>404.437</b>	<b>169.500</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(173.891)	(106.394)	-	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(74.694)	(61.720)	(195.640)	(37.132)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(18.047)	(5.816)	(13.354)	(4.514)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(5.884)	(1.887)	(14.489)	(9.266)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(3.713)	(740)	(114)	(114)
Diğer	(22.988)	(9.840)	(21.084)	(5.234)
	<b>(299.217)</b>	<b>(186.397)</b>	<b>(244.681)</b>	<b>(56.260)</b>

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

**30 EYLÜL 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 - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(390.092)	(144.928)	(343.584)	(131.615)
T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı faiz giderleri (*)	(30.956)	(30.956)	-	-
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.817)	(939)	(2.850)	(950)
Borç kapatma faiz iskontosu	(1.325)	(611)	(11.269)	(1.516)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	-	(3.485)	(33)
Kur farkı giderleri	(382)	(187)	(173)	(30)
	<b>(425.671)</b>	<b>(177.621)</b>	<b>(361.361)</b>	<b>(134.144)</b>

  

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	100.290	30.688	121.714	68.954
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.080	-	19.009	-
Kur farkı gelirleri	589	3	5.113	840
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	2.301	-	3.048	1.016
	<b>104.260</b>	<b>30.691</b>	<b>148.884</b>	<b>70.810</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Eylül 2021 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	4.662	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(8.532)	-
	<b>(3.870)</b>	<b>-</b>

  

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi (gideri)	(4.662)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	21.349	(5.596)
	<b>16.687</b>	<b>(5.596)</b>

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

### 30 EYLÜL 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 tanımaktadır. 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 muhasebeleşirmektedir. 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 EYLÜL 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):*

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	33.036	54.092
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(469)	(401)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.637)	(1.412)
	<u>30.930</u>	<u>52.279</u>

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

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(52.279)	(54.703)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	21.349	(5.596)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(30.930)</u>	<u>(60.299)</u>

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

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2021</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2020</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	999.656	586.342
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>999.656</u>	<u>586.342</u>
Gelir vergisi oranı 2021: %25 (2020: %20)	(249.914)	(128.995)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	279.257	129.566
- vergi oranının %20'den %25'e değişim etkisi	(9.373)	-
- diğer	(3.283)	5.025
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>16.687</u>	<u>5.596</u>

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

### 30 EYLÜL 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

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

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

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

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 30 Eylül 2021 itibarıyla devlet bankalarında 1.283.035 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.866.582 TL). Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	281	42.616
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	16.648	6.006
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	1.769
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.339	1.338
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	251	930
	<b>18.519</b>	<b>52.659</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara finansal borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	5.388	5.732
	<b>5.388</b>	<b>5.732</b>



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

**30 EYLÜL 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 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	-	119
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	145	95
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	251
	<b>145</b>	<b>465</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	32.774
	-	<b>32.774</b>
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)	11	207.085
İller Bankası A.Ş.(**)	465.100	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (***)	283.154	607.204
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	-	5.617
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	64	106
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	45
	<b>749.653</b>	<b>1.286.481</b>

(\*) 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.

(\*\*) 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.

(\*\*\*) 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.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b>		
İller Bankası A.Ş. (**)	202.488	-
	<b>202.488</b>	-
	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>İlişkili taraflara finansal yatırımlar</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	<b>305.732</b>

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

### 30 EYLÜL 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 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	221	-	898	250
	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>898</b>	<b>250</b>

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.069.453	1.069.453	1.421.660	1.421.660
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1.021.789	84.500	316.745	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	914	302	-	-
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	-	950	316
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	132	132
	<b>2.092.156</b>	<b>1.154.255</b>	<b>1.739.487</b>	<b>1.422.108</b>

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	158.979	6.594	143.967	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	13.147	4.782	7.065	6.038
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	72	24	-	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	-	12	12
	<b>172.198</b>	<b>11.376</b>	<b>151.032</b>	<b>6.050</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	11.119	4.188	8.144	2.834
	<b>11.119</b>	<b>4.188</b>	<b>8.144</b>	<b>2.834</b>

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Alınan teminatlar (*)	3.585.875	3.106.877
Alınan ipotekler (**)	277.527	230.760
	<b>3.863.402</b>	<b>3.337.637</b>

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	117.727	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	-	-
	<b>117.727</b>	<b>37.087</b>

**DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

İstanbul Başakşehir Kayabaşı 8. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2. Oturumu 14 Ekim 2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklifi 1.850.000 TL Proje Toplam Geliri ve 703.000 TL Proje Şirket Geliri ile Ebruli İnşaat A.Ş. firması vermiş ve teklife ait Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %38,00 olarak gerçekleşirken, şirket ayrıca İstanbul Kartal Esentepe 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2. Oturumunu 19 Ekim 2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklifi 2.600.000 TL Proje Toplam Geliri ve 910.000 TL Proje Şirket Geliri ile Yıldızlar İnşaat ve Tic. A.Ş. firması vermiş ve teklife ait Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %35,00 olarak gerçekleşmiştir.

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

**30 EYLÜL 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**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem 30 Eylül 2021 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (TL)</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>		
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.134.425	1.515.824
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	18.112.537	16.258.736
<b>C</b>	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		8.513.046	9.530.996
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>28.183.045</b>	<b>27.678.593</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.701.965	5.009.313
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	15.560.081	14.522.496
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		7.920.999	8.146.784
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>28.183.045</b>	<b>27.678.593</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>Cari Dönem 30 Eylül 2021 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (TL)</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>		
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.134.425	1.392.027
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz / Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.430.020	1.899.755
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
<b>B1</b>	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.096.011	732.991
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	423.000	373.000
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	45.645	7.161
<b>K</b>	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**30 EYLÜL 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 Eylül 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)	68	64	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,50	1,80	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	7	3	<20%
6	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,02	0,01	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	31	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	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.

.....