

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
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 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		34.735.146	26.113.218
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.530.822	3.728.285
Finansal yatırımlar	5	-	500
Ticari alacaklar	7	3.092.998	2.794.039
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	15.261
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.092.998	2.778.778
Diğer alacaklar		565.882	554.742
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	22	-	182
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	565.882	554.560
Stoklar	9	26.185.876	17.853.446
Peşin ödenmiş giderler		691.749	977.233
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	14	691.749	977.233
Diğer dönen varlıklar	13	667.819	204.973
Duran varlıklar		4.606.262	4.647.234
Ticari alacaklar	7	3.550.728	3.630.723
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.550.728	3.630.723
Diğer alacaklar	8	12.034	11.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		12.034	11.473
Finansal yatırımlar		-	842
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	841	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	749.863	843.675
Kullanım hakkı varlıkları		6.849	180
Maddi duran varlıklar	11	247.867	152.613
Maddi olmayan duran varlıklar		28.963	5.028
Ertelenmiş vergi varlıkları	21	9.117	2.700
Toplam varlıklar		39.341.408	30.760.452

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

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

**30 ELÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		18.912.624	12.838.385
Kısa vadeli borçlanmalar	6	990.667	1.580.733
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.322.784	1.179.002
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	6	1.741	4.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.321.043	1.174.494
Ticari borçlar	7	2.300.058	2.006.203
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	997.947	503.948
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.302.111	1.502.255
Diğer borçlar	8	597.090	196.047
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	22	590	587
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		596.500	195.460
Ertelenmiş gelirler	14	13.428.125	7.695.649
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	22	-	255.424
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		13.428.125	7.440.225
Dönem karı vergi yükümlülüğü	21	57	7.492
Kısa vadeli karşılıklar		273.843	173.259
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		29.470	17.109
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	244.373	156.150
Uzun vadeli yükümlülükler		2.976.436	2.175.180
Uzun vadeli borçlanmalar		2.789.824	2.030.678
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	6	14.270	3.358
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.775.554	2.027.320
Ticari borçlar	7	-	2.099
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		-	2.099
Diğer borçlar	8	117.109	89.537
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		117.109	89.537
Ertelenmiş gelirler	14	9.745	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		9.745	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		39.804	25.268
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		39.804	25.268
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	21	19.954	22.860
Özkaynaklar		17.452.348	15.746.887
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.452.348	15.746.887
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		882.670	789.174
Geçmiş yıllar karları		8.617.598	7.754.768
Net dönem karı		2.081.458	1.332.323
Toplam kaynaklar		39.341.408	30.760.452

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

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

**30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHİNDE 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 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Hasılat	16	5.677.656	950.996	5.568.662	2.061.406
Satışların maliyeti (-)	16	(2.588.697)	(312.575)	(4.070.152)	(1.449.471)
Brüt kar		3.088.959	638.421	1.498.510	611.935
Genel yönetim giderleri (-)	17	(589.951)	(215.018)	(327.768)	(97.184)
Pazarlama giderleri (-)	17	(97.710)	(33.877)	(53.797)	(19.316)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	720.682	377.079	499.360	159.764
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(774.896)	(10.438)	(299.217)	(186.397)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	-	-	-
Esas faaliyet karı		2.347.084	756.167	1.317.088	468.802
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	27.493	1.291	3.979	-
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		2.374.577	757.458	1.321.067	468.802
Finansman gelirleri	20	388.264	163.531	104.260	30.691
Finansman giderleri (-)	20	(680.486)	(275.321)	(425.671)	(177.621)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		2.082.355	645.668	999.656	321.872
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(897)	(1.328)	16.687	8.740
<i>Dönem vergi (gideri)</i>	21	(10.220)	(80)	(4.662)	4.431
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	21	9.323	(1.248)	21.349	4.309
Net dönem karı		2.081.458	644.340	1.016.343	330.612
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	6
Ana ortaklık payları		2.081.458	644.340	1.016.343	330.606
Toplam kapsamlı gelir		2.081.458	644.340	1.016.343	330.612
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	6
Ana ortaklık payları		2.081.458	644.340	1.016.343	330.606
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0057	0,0018	0,0028	0,0009

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

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

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı				
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.040.692	836.258	14.495.188	(1.180)	14.494.008	
Transferler	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-	
Temettü	-	-	-	-	-	(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	
30 Eylül 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.754.768	1.016.343	15.430.907	-	15.430.907	
1 Ocak 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.754.768	1.332.323	15.746.887	-	15.746.887	
Transferler	-	-	-	93.496	-	1.238.827	(1.332.323)	-	-	-	
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(375.997)	-	(375.997)	-	(375.997)	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	2.081.458	2.081.458	-	2.081.458	
30 Eylül 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	882.670	(42)	8.617.598	2.081.458	17.452.348	-	17.452.348	

(*) 7 Nisan 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2021 yılı karından 375.997 TL (25 Mart 2021: 79.444 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Grup'un kar dağıtım karar tarihi olan 7 Nisan 2022 tarihi itibarıyla %3,65 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 27 Nisan 2022 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 2022 VE 2021 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	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		2.081.458	1.016.343
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	34.786	26.372
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	897	(16.687)
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		620.278	(87.758)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	9	620.278	(87.758)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		114.196	21.437
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		27.381	13.234
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	88.223	5.884
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	(1.408)	2.319
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(28.282)	214.005
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(705.984)	(385.175)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	677.702	599.180
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(25.531)	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(8.567)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(16.964)	-
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.797.802	1.173.712
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(92.796)	74.280
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		15.261	34.140
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(108.057)	40.140
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(8.763.865)	(582.262)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		53.530	(1.123.214)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		333.198	(970.903)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(279.668)	(152.311)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(53.871)	314.011
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.685.997	388.422
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(723.741)	518.738
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		42.311	272.786
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(484)	(1.630)
Vergi ödemeleri		(531.782)	(239.216)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(586.899)	795.627
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(98.954)	(14.838)
Yatırımcı amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		36.887	-
Alınan faiz		-	2.624
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		500	304.764
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		1	8.691
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(61.566)	301.241
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		4.542.383	2.060.827
Kredilerden elde edilen nakit		2.598.133	1.102.827
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		1.944.250	958.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.177.205)	(2.278.105)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.424.605)	(1.331.105)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(1.752.600)	(947.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.818)	(1.818)
Ödenen faizler		(584.841)	(434.335)
Ödenen temettümler	15	(375.997)	(79.444)
Alınan faiz		332.290	97.678
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	(406.866)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(268.188)	(1.042.063)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(916.653)	54.805
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	3.087.548	1.121.635
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	2.170.895	1.176.440

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

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

30 EYLÜL 2022 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 Sümül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2022 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 908’dir (31 Aralık 2021 – 701).

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

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	100	100	100	100

(*) 4 Şubat 2022 tarihinde 25.000 TL’lik taahhüt edilen sermaye ödenmiştir. 21 Nisan 2022 tarihinde 31.250 TL ve 30 Mayıs 2022 tarihinde 93.750 TL’lik ödemeler nakden gerçekleştirilmiş olup sermaye artırımını yapmıştır.

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	40	40	40
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar (devamı)

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Eylül 2022 tarihli özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

30 EYLÜL 2022 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

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

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e Yapılan Değişiklikler</i>
2018 – 2020	
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

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

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

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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

TFRS 1’de yapılan değişiklikte, 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 değişiklikte TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değerini 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 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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.

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

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertilenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

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

TFRS 17’nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023’e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9’un uygulanmasına ilişkin TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yer alan geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların 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.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	113	16
Banka	3.377.925	3.623.164
- Vadesiz mevduat	14.912	42.970
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.363.013	3.580.194
Diğer hazır değerler	152.784	105.105
	3.530.822	3.728.285

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz	14.912	42.970
3 aya kadar	3.363.013	3.580.194
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	(48)
	3.377.925	3.623.116

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

30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
(%)	(%)
%18,12	%18,71

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	3.530.822	3.728.285
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(6.373)	(12.284)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.355.832)	(632.091)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	(48)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	2.278	3.686
	2.170.895	3.087.548

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.355.832 TL'lik (31 Aralık 2021: 632.091 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka bonosu	-	500
	-	500

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	699.964	513.580
Kısa vadeli banka kredileri	290.703	1.067.153
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.321.043	1.174.494
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.741	4.508
	2.313.451	2.759.735

(*) Grup,4 Ağustos 2022 tarihinde 2 Kasım 2022 vade sonu tarihli ve %23,25 kar paylı 157.400 TL, 7 Eylül 2022 tarihinde 7 Aralık 2022 vade sonu tarihli ve %19,25 kar paylı 150.000 TL, 28 Eylül 2022 tarihide 4 Ocak 2023 vade son tarihli ve %19 kar paylı 384.250 nominal tutarlı 3 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli krediler	2.775.554	2.027.320
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	14.270	3.358
	2.789.824	2.030.678

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %15,60'tır (31 Aralık 2021: %11,94).

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
2023	281.412	863.076
2024	1.607.638	808.538
2025	886.504	355.706
	2.775.554	2.027.320

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir.:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
3 aydan kısa	159.337	1.282.113
3 - 12 ay arası	1.452.409	959.534
1 - 5 yıl arası	2.775.554	2.027.320
	4.387.300	4.268.967

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.097.995	1.266.849
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.761.637	1.476.075
Arsa satışlarından alacaklar	265.059	93.361
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 22)	-	15.261
Kiracılardan alacaklar	45.259	18.244
Alacak senetleri	1.129	498
Diğer	8.585	14.422
Kazanılmamış finansman geliri	(86.625)	(90.671)
	3.093.039	2.794.039
Şüpheli ticari alacaklar	4.303	3.202
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(4.344)	(3.202)
	3.092.998	2.794.039

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.986.083	4.487.545
Arsa satışlarından alacaklar	270.439	89.162
Kazanılmamış finansman geliri	(705.794)	(945.984)
	3.550.728	3.630.723
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22)	997.947	503.948
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	822.931	869.628
Ticari borçlar	391.424	556.781
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	87.756	75.846
	2.300.058	2.006.203

(*) 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 fazzin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	-	2.099
	-	2.099

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	525.906	523.605
Resmi dairelerden alacaklar	29.536	27.134
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	-	182
Diğer	10.440	3.821
	565.882	554.742
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.020	10.459
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	12.034	11.473

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

**30 EYLÜL 2022 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 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	174.487	35.179
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 22)	589	587
Diğer	333.262	71.529
	597.090	196.047

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi’nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2021: 88.752 TL).

30 Eylül 2022 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 106.885 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 89.537 TL).

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsalar	11.798.148	5.100.933
<i>Maliyet</i>	<i>11.858.567</i>	<i>5.139.297</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(60.418)</i>	<i>(38.364)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.471.945	5.100.959
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	7.085.733	5.112.342
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	<i>7.915.881</i>	<i>5.319.175</i>
<i>Değer düşüklüğü (*)</i>	<i>(830.148)</i>	<i>(206.833)</i>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.830.050	2.539.212
<i>Maliyet</i>	<i>1.854.931</i>	<i>2.492.072</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(24.882)</i>	<i>(49.973)</i>
	26.185.876	17.853.446

(*) Global ve Türkiye pazarlarında meydana gelen inşaat maliyeti artışı sebebiyle ayrılan değer düşüklüğü karşılığıdır. Söz konusu karşılık devam etmekte olan Bizim Mahalle ve Emlak Konut Vadi Evleri projelerine aittir.

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmış olup cari dönem içerisinde yapılan alımlarda ise alım tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	295.170	240.011
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	651.503	287.213
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(31.225)	(232.054)
Dönem sonu, 30 Eylül	915.448	295.170

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

**30 EYLÜL 2022 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	-
Muğla Bodrum Arsaları	2.339.190	-
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.596.380	1.114.054
İstanbul Avcılar Arsaları	980.381	1.426.897
İstanbul Başakşehir Arsaları	872.625	407.836
İstanbul Sarıyer Arsaları	603.854	5.332
İstanbul Çekmeköy Arsaları	535.977	544.883
İzmir Çeşme Arsaları	439.076	-
İstanbul Şişli Arsaları	350.002	-
İstanbul Ümraniye Arsaları	300.000	301.844
İzmir Urla Arsaları	201.394	-
Balıkesir Arsaları	171.812	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	171.408
İstanbul Eyüp Arsaları	169.441	169.441
İstanbul Resneli Arsaları	109.231	78.938
İzmir Dikili Arsaları	105.814	-
İzmir Seferihisar Arsaları	79.473	-
Muğla Milas Arsaları	79.281	-
Antalya Aksu Arsaları	71.850	280.423
Ankara Çankaya Arsaları	51.295	135.863
Kocaeli Arsaları	31.619	9.167
Denizli Merkez Efendi Arsaları	29.781	56.081
İstanbul Esenyurt Arsaları	29.314	36.654
İstanbul Tuzla Arsaları	26.732	149.198
İstanbul Kartal Arsaları	21.771	24.338
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.051
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Sakarya Sapanca Arsaları	5.345	7.108
Yalova Arsaları	3.985	3.986
İstanbul Ataşehir Arsaları	408	100.659
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	-	53.918
Maltepe Küçükyalı Arsaları	-	2.477
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	-	1.058
Diğer	620	166
	11.798.148	5.100.933

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nişantaşı Koru Projesi	644.992	643.971
Nidapark İstinye Projesi	567.635	993.030
Yeni Levent Projesi	435.261	435.048
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	400.150	-
Merkez Ankara Projesi	374.058	510.432
Ormanköy Projesi	350.730	347.583
Nidapark Küçükyalı Projesi	335.421	361.176
Batıyakası 2. Etap Projesi	324.320	324.320
Beşiktaş Ortaköy Projesi	262.395	257.005
Düşler Vadisi Projesi	232.506	293.205
Batıyakası 1. Etap Projesi	208.931	208.785
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	203.623
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	202.853
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	158.160	-
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	145.854	-
Avrasya Konutları Projesi	133.895	132.745
Antalya Aksu Projesi	132.063	-
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	-
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.419	68.237
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	62.652	-
Köy 4. Etap Projesi	54.556	-
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli İspartakule Projesi	28.161	28.121
Cer İstanbul Projesi	14.787	47.022
İdealist Cadde Projesi	6.018	6.322
Allsancak Projesi	3.956	1.543
Evora İzmir Projesi	65	177
	5.471.945	5.100.959

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Merkez Ankara Projesi	454.542	807.150
Maslak 1453 Projesi	340.352	311.402
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	283.471	-
Kuzey Yakası Projesi	262.907	310.084
Sarphan Finanspark Projesi	114.370	152.911
Nidapark İstinye Projesi	93.123	-
Köy Projesi	42.603	321.622
Validebağ Konakları Projesi	35.815	122.973
Karat 34 Projesi	34.543	41.490
Avangart İstanbul Projesi	30.351	-
Büyükyalı Projesi	25.008	55.573
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	18.222	18.222
Avrupark Hayat Projesi	13.919	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	12.669	17.580
Yalova Armutlu Projesi	12.531	73.872
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	11.297	58.219
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	10.664
Koordinat Çayyolu Projesi	7.944	8.889
Evora Denizli Projesi	7.194	7.194
Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi	5.411	-
Niğde Emlak Konutları	3.536	3.536
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	2.536	4.957
Ofis Karat Bakırköy Projesi	851	31.112
Göl Panorama Projesi	674	1.138
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	490	1.757
Batışehir Projesi	358	1.210
Gebze Emlak Konutları	-	151.109
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	7.950
Başkent Emlak Konutları Projesi	-	4.544
Dumankaya Miks Projesi	-	2.293
Tual Bahçekent Projesi	-	2.105
Tual Adalar Projesi	-	2.089
Temaşehir Projesi	-	1.541
Diğer	1.221	2.578
	1.830.050	2.539.212

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bizim Mahalle Projesi	2.131.892	1.287.476
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.871.284	1.448.245
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	1.005.769	570.191
Köy Projesi	546.298	313.090
Ankara Saraçoğlu Projesi	440.421	169.425
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	372.564	77.697
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	230.163	93.150
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	213.996	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	198.952	71.297
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.709	46.095
Halkalı Emlak Konutları Projesi	-	704.529
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İşi	-	211.733
Semt Bahçekent Projesi	-	119.414
Diğer	27.685	-
	7.085.733	5.112.342

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 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını kapsamında değişiklik olmamıştır.

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	857.787	40.922	898.709
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(100.907)	-	(100.907)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.044	-	21.044
Çıkışlar (-)	(4.985)	-	(4.985)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	772.939	40.922	813.861
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
Dönem gideri	10.418	767	11.185
Çıkışlar (-)	(2.221)	-	(2.221)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	56.537	7.461	63.998
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	716.402	33.461	749.863

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(25.975)	-	(25.975)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	19.835	-	19.835
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	830.809	40.922	871.731
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
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

(*) 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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun bedelleri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarındaki bedeller üzerinden sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsa, konut ve ticari üniteler	694.960	737.539
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	137.217
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	323.341	323.341
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	138.441	138.441
	1.293.959	1.336.538

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Tehizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	104.120	882	-	18.442	29.169	152.613
İlaveler	-	-	5.582	6.789	77.973	90.344
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	41.642	7.403	(49.045)	-
Çıkışlar, (net) (-)	(6.687)	-	-	-	-	(6.687)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	29.054	-	-	-	-	29.054
Amortisman gideri (-)	(4.202)	(882)	(7.830)	(4.543)	-	(17.457)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	122.285	-	39.394	28.091	58.097	247.867
Maliyet	141.850	4.355	47.224	58.385	58.097	309.911
Birikmiş amortisman (-)	(19.565)	(4.355)	(7.830)	(30.294)	-	(62.044)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	122.285	-	39.394	28.091	58.097	247.867

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

**30 EYLÜL 2022 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 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	244.373	156.150
	244.373	156.150

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2022 itibarıyla 244.373 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 156.150 TL). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 8 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 3 adet iş davası ve 38 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 480.013 TL olup (31 Aralık 2021: 451.929 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	156.150	127.157
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	88.223	3.997
Dönem sonu, 30 Eylül	244.373	131.154

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 2022 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 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2022 itibarıyla 136.147 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 2022 itibarıyla 7.929 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 30 Eylül 2022 itibarıyla 11.024 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adı Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinaf talebinde olup bulundu istinaf mahkemesi kararı bozdu yeniden yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın karar verilmiş olup Grup tarafından istinafa taşınmıştır. 30 Eylül 2022 itibarıyla 63.166 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup’un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	2.026.696	5.154.628	7.181.324
2 yıl	1.421.828	4.107.930	5.529.758
3 yıl	897.102	2.023.053	2.920.155
4 yıl	544.882	783.974	1.328.856
5 yıl ve üzeri	1.392.710	778.869	2.171.579
	6.283.218	12.848.455	19.131.673

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	120.018	132.332
Devreden KDV	267.671	47.135
Vergi dairesinden alacaklar	22.577	10.935
Gelir tahakkukları	245.095	13.561
Diğer	12.211	1.010
	667.819	204.973

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	3.275.562	2.479.097
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	6.299.262	2.833.875
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	3.279.690	1.480.532
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	573.611	646.721
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 22)	-	255.424
	13.428.125	7.695.649

(*) 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.

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan diğer avanslar	9.745	4.738
	9.745	4.738

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen stok avansları (*)	673.178	953.810
Verilen sipariş avansları (**)	4.609	17.450
Gelecek aylara ait giderler	13.962	5.973
	691.749	977.233

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 270.302 TL (31 Aralık 2021: 395.960 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükyalı ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 391.337 TL (31 Aralık 2021: 531.276 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

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

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2021: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2021: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

7 Nisan 2022 tarihinde Genel Kurul 390.260 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 14.263 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

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

**30 EYLÜL 2022 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

Satış gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Arsa satışları	3.098.764	333.174	2.141.504	924.326
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>2.354.109</i>	<i>328.179</i>	<i>2.082.806</i>	<i>924.326</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>744.655</i>	<i>4.995</i>	<i>58.698</i>	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	2.242.839	491.744	3.281.913	1.072.693
Müşavirlik gelirleri	305.023	138.908	-	-
Kira gelirleri	38.760	(11.046)	156.647	68.505
	5.685.386	952.780	5.580.064	2.065.524
Satış iadeleri	(7.715)	(2.048)	(10.677)	(4.068)
Satış iskontoları	(15)	264	(725)	(50)
Net satış gelirleri	5.677.656	950.996	5.568.662	2.061.406
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(906.629)	(96.142)	(756.789)	(338.635)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(698.531)</i>	<i>(95.692)</i>	<i>(723.458)</i>	<i>(338.635)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(208.098)</i>	<i>(450)</i>	<i>(33.331)</i>	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.682.068)	(216.433)	(3.313.363)	(1.110.836)
	(2.588.697)	(312.575)	(4.070.152)	(1.449.471)
Brüt Kar	3.088.959	638.421	1.498.510	611.935

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Personel giderleri	(229.499)	(96.308)	(126.872)	(46.588)
Vergi, resim ve harçlar	(93.062)	(24.736)	(40.978)	(8.343)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(73.994)	(9.506)	(43.092)	(8.621)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(47.517)	(16.957)	(23.500)	(14.087)
Amortisman ve itfa payları	(23.601)	(10.530)	(8.325)	(1.825)
Bakım ve onarım giderleri	(16.751)	(9.729)	(4.029)	(1.617)
Bağış ve yardımlar	(14.750)	(10.000)	(31.234)	(1.234)
Seyahat giderleri	(12.893)	(3.304)	(7.194)	(2.278)
Aidat ve katılım payı giderleri	(11.786)	(4.089)	(11.520)	(2.394)
Bilgi işlem giderleri	(6.894)	(3.672)	(4.256)	(1.195)
Mahkeme ve noter giderleri	(5.672)	(2.971)	(1.851)	(618)
Sigorta giderleri	(3.710)	(1.030)	(1.353)	(241)
Haberleşme giderleri	(1.385)	(114)	(1.078)	(348)
Diğer	(48.437)	(22.072)	(22.486)	(7.795)
	(589.951)	(215.018)	(327.768)	(97.184)

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

**30 EYLÜL 2022 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 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(60.620)	(17.245)	(34.445)	(11.741)
Personel giderleri	(23.949)	(10.173)	(4.881)	(1.081)
Danışmanlık giderleri	(7.202)	(2.102)	(13.077)	(6.370)
Büro malzeme giderleri	(106)	-	(5)	-
Mahkeme ve noter giderleri	-	-	(2)	-
Diğer	(5.833)	(4.357)	(1.387)	(124)
	(97.710)	(33.877)	(53.797)	(19.316)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	297.670	98.158	2.115	-
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	237.167	212.318	-	-
Devir komisyon gelirleri	68.847	20.445	20.727	15.699
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	42.311	19.021	275.410	105.219
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	31.227	322	162.452	26.104
İhale şartname satış gelirleri	2.122	169	371	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	1.408	3.077	1.394	25
Diğer	39.930	23.569	36.891	12.717
	720.682	377.079	499.360	159.764

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(651.503)	6.995	(74.694)	(61.720)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(88.223)	(3.114)	(5.884)	(1.887)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(11.185)	(2.941)	(18.047)	(5.816)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	-	-	(3.713)	(740)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(173.891)	(106.394)
Diğer	(23.985)	(11.378)	(22.988)	(9.840)
	(774.896)	(10.438)	(299.217)	(186.397)

DİPNOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR/GİDER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	16.964	-	-	-
Sabit kıymet satış karı	8.567	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden vade farkı geliri	1.962	1.291	-	-
Sukuk faiz geliri	-	-	3.979	-
	27.493	1.291	3.979	-

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(532,525)	(206,312)	(390,092)	(144,928)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(77,425)	(59,549)	(30,956)	(30,956)
Borç kapatma faiz iskontosu	(62,488)	(7,916)	(1,325)	(611)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(5,165)	-	(2,817)	(939)
Kur farkı giderleri	(2,784)	(1,544)	(382)	(187)
Alacakların temliki faiz ve komisyon giderleri	(99)	-	(99)	-
	(680,486)	(275,321)	(425,671)	(177,621)

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Vadeli mevduat faiz gelirleri	365.973	145.904	100.290	30.688
Kur farkı gelirleri	863	539	589	3
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	33	(669)	2.301	-
Faiz ve güncelleme gelirleri	21.396	17.758	1.080	-
	388.264	163.531	104.260	30.691

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Eylül 2022 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

**DİPNOT 21 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

Kurumlar Vergisi

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

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

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 21 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Kurumlar Vergisi (devamı)

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23’tür (2021 :2022 yılı için %23, 2023 yılı için %20).

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

Grup’un 30 Eylül 2022 tarihli itibarıyla cari vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<i>Cari vergi yükümlülüğü:</i>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	10.220	16.056
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(10.163)	(8.564)
	<u>57</u>	<u>7.492</u>

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü 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 hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2022 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %23, 2022 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2021 :2022 yılı için %23, 2023 yılı için %20).

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 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı):

	30 Eylül	31 Aralık
	2022	2021
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	19.954	22.860
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(7.542)	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	485	(1.302)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(2.060)	(1.398)
	<u>10.837</u>	<u>20.160</u>

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

	1 Ocak-	1 Ocak-
	30 Eylül	30 Eylül
	2022	2021
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(20.160)	(52.279)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	9.323	17.040
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(10.837)</u>	<u>(35.239)</u>

	1 Ocak-	1 Ocak-
	30 Eylül	30 Eylül
	2022	2021
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(10.220)	(4.662)
Ertelenmiş vergi geliri	9.323	21.349
Toplam vergi geliri	<u>(897)</u>	<u>16.687</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-	1 Ocak-
	30 Eylül	30 Eylül
	2022	2021
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	2.082.355	999.656
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>2.082.355</u>	<u>999.656</u>
Gelir vergisi oranı 2022: %23 (2021: %25)	(478.942)	(249.914)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	480.347	279.257
- vergi oranının %25'den %23'e değişim etkisi	-	(9.373)
- diğer	(2.302)	(3.283)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>(897)</u>	<u>16.687</u>

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

Yenilenen TMS 24 – “İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı”na göre, devlet kurum ve kuruluşlarının ilişkili taraf açıklamalarına istisnalar getirilmiştir. Grup’un devlet bankaları (T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye Halk Bankası A.Ş., Türkiye Emlak Katılım 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 2022 itibarıyla devlet bankalarında 3.263.053 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 2.946.789 TL). Grup’un 30 Eylül 2022 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 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	-	280
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	-	13.638
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	1.343
	-	15.261
	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	182
	-	182

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)	976,953	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz. Gen. Müd.	20,994	14,692
İller Bankası A.Ş.(**)	-	487,832
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	1,324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	100
	997,947	503,948

(*) Şirket’in T.C Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile 9 Mart 2022 tarihinde yapılan protokolde satın aldığı 22 adet parselin devralınmasına ilişkin kalan borç tutarıdır.

(**) 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. 2022 yılında taşınmazın mülkiyeti İbank’a devredilmiş olup 30 Eylül 2022 yılında borç ve ertelenmiş gelir bulunmamaktadır.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
İller Bankası A.Ş. (**)	-	255.424
	-	255.424
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	590	587
	590	587
İlişkili taraflardaki mevduat		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	107.828	247.672
	107.828	247.672

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	3.910.323	-	1.069.453	1.069.453
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	3.670.304	2.372.560	1.021.789	84.500
Emlak Basın Yayın A.Ş.	857	219	914	302
	7.581.484	2.372.779	2.092.156	1.154.255

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
İller Bankası A.Ş.	743.256	-	-	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	160.831	25.831	158.979	6.594
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.834	-	13.147	4.782
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	72	24
	909.921	25.831	172.198	11.400

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 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	14.668	5.334	11.119	4.188
	14.668	5.334	11.119	4.188

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (*)	8.399.069	4.432.492
Alınan ipotekler (**)	404.878	171.426
	8.803.947	4.603.918

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

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

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

30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	407.046	120.845
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	407.046	120.845

DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, İstanbul Avcılar Firuzköy 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi’nin sözleşmesi 03.10.2022 Tarihinde CEVAHİR Yapı San. Turz. Ve Tic. A.Ş. & HB Group İnş. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Proje Toplam Geliri 4.745.714.286 TL, Proje Şirket Payı Geliri 1.661.000 TL ve Şirket Payı Gelir Oranı %35 olarak gerçekleşmiştir. Şirket 13.10.2022 tarihinde yaptığı açıklamada T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yaptığı ek protokol kapsamında 1 adet parseli 600.000 TL bedel üzerinden devralmak için anlaşmaya varmıştır. Şirket, İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi’nin sözleşmesi 14.10.2022 Tarihinde AYDUR Yapı A.Ş.firması ile imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Proje Toplam Geliri 2.870.000 TL, Proje Şirket Payı Geliri 861.000 TL ve Şirket Payı Gelir Oranı %30 olarak gerçekleşmiştir. Şirket 31.10.2022 tarihinde yaptığı açıklamada T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yaptığı ek protokol kapsamında 2 adet parseli 370.427 TL bedel üzerinden devralmak için anlaşmaya varmıştır

Proje Adı	Yüklenici Firma	İhale Tarihi	Proje	Şirket Payı	Şirket Payı
			Toplam Geliri	Gelir Oranı	Toplam Geliri
İstanbul Avcılar Firuzköy 2. Etap	CEVAHİR Yapı San. Turz. Ve Tic. A.Ş. & HB Group İnş. Tic. Ltd. Şti	3.10.2022	4,745,714	35%	1,661,000
İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap	AYDUR Yapı A.Ş.	14.10.2022	2,870,000	30%	861,000

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

**30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2,047,641	2,993,647
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	27,079,459	18,761,345
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	648,037	498,037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9,415,557	8,376,547
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39,190,694	30,629,118
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4,900,964	4,617,547
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	17,589,707	15,877,239
D	Diğer Kaynaklar		16,700,023	10,134,332
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39,190,694	30,629,118
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	(TL)	(TL)
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2,047,641	2,993,647
A2	Vadeli / Vadesiz Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,407,568	2,993,647
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
B1	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2,480,542	2,124,409
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	648,000	34,395
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	382,574	45,597
	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa			
K	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 2022 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 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	74.32	71.03	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.65	1.63	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	6.33	6.94	<20%
6	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1.65	0.11	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	30.04	29.37	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	3.47	-	<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.

.....