

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

## ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

#### Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup Yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



## Sonuç

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

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



Emrehan Demirel, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Ağustos 2022

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

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

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM  
TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>33.208.294</b>	<b>26.113.218</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	6.123.629	3.728.285
Finansal yatırımlar	5	-	500
Ticari alacaklar	7	2.649.893	2.794.039
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	22	-	15.261
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.649.893	2.778.778
Diğer alacaklar		620.636	554.742
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	22	-	182
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	620.636	554.560
Stoklar	9	22.253.902	17.853.446
Peşin ödenmiş giderler		1.362.685	977.233
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	22	629.171	-
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	14	733.514	977.233
Diğer dönen varlıklar	13	197.549	204.973
<b>Duran varlıklar</b>		<b>5.077.838</b>	<b>4.647.234</b>
Ticari alacaklar	7	4.010.411	3.630.723
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		4.010.411	3.630.723
Diğer alacaklar	8	12.572	11.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		12.572	11.473
Finansal yatırımlar		842	842
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	773.696	843.675
Kullanım hakkı varlıkları		6.849	180
Maddi duran varlıklar	11	252.367	152.613
Maddi olmayan duran varlıklar		10.736	5.028
Ertelemiş vergi varlıkları	21	10.365	2.700
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>38.286.132</b>	<b>30.760.452</b>

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

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>18.693.631</b>	<b>12.838.385</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.863.705	1.580.733
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.037.149	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	1.035.408	1.174.494
Ticari borçlar	7	4.755.153	2.006.203
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	3.085.945	503.948
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.669.208	1.502.255
Diğer borçlar	8	278.325	196.047
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	22	589	587
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		277.736	195.460
Ertelenmiş gelirler	14	10.487.160	7.695.649
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	22	-	255.424
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		10.487.160	7.440.225
Dönem karı vergi yükümlülüğü	21	10.095	7.492
Kısa vadeli karşılıklar		262.044	173.259
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		20.785	17.109
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	241.259	156.150
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.784.493</b>	<b>2.175.180</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		2.614.588	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	2.600.318	2.027.320
Ticari borçlar	7	77	2.099
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		77	2.099
Diğer borçlar	8	106.855	89.537
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		106.855	89.537
Ertelenmiş gelirler	14	8.065	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		8.065	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		34.954	25.268
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		34.954	25.268
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	21	19.954	22.860
<b>Özkaynaklar</b>		<b>16.808.008</b>	<b>15.746.887</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>16.808.008</b>	<b>15.746.887</b>
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		879.928	789.174
Geçmiş yıllar karları		8.620.340	7.754.768
Net dönem karı		1.437.118	1.332.323
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>38.286.132</b>	<b>30.760.452</b>

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

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI  
GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 31 Mart 2022
Hasılat	16	4.726.660	2.496.077	3.507.256	2.216.999
Satışların maliyeti (-)	16	(2.276.122)	(1.061.379)	(2.620.681)	(1.628.147)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.450.538</b>	<b>1.434.698</b>	<b>886.575</b>	<b>588.852</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(374.933)	(246.826)	(230.584)	(148.938)
Pazarlama giderleri (-)	17	(63.833)	(35.686)	(34.481)	(20.410)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	345.272	245.267	339.596	231.483
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(766.127)	(562.535)	(112.820)	(87.540)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>1.590.917</b>	<b>834.918</b>	<b>848.286</b>	<b>563.447</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	26.202	26.202	3.979	-
<b>Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı</b>		<b>1.617.119</b>	<b>861.120</b>	<b>852.265</b>	<b>563.447</b>
Finansman gelirleri	20	224.733	94.379	73.569	20.860
Finansman giderleri (-)	20	(405.165)	(261.201)	(248.050)	(117.579)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>1.436.687</b>	<b>694.298</b>	<b>677.784</b>	<b>466.728</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		431	5.023	7.947	(4.485)
<i>Dönem vergi (gideri)</i>	21	(10.140)	(2.987)	(9.093)	(876)
<i>Ertelemiş vergi geliri</i>	21	10.571	8.010	17.040	(3.609)
<b>Net dönem karı</b>		<b>1.437.118</b>	<b>699.321</b>	<b>685.731</b>	<b>462.243</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	(6)	(2)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>1.437.118</b>	<b>699.321</b>	<b>685.737</b>	<b>462.245</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>1.437.118</b>	<b>699.321</b>	<b>685.731</b>	<b>462.243</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	(6)	(2)
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>1.437.118</b>	<b>699.321</b>	<b>685.737</b>	<b>462.245</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>		<b>0,0039</b>	<b>0,0019</b>	<b>0,0019</b>	<b>0,0013</b>

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

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE 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				
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>747.616</b>	<b>(42)</b>	<b>7.040.692</b>	<b>836.258</b>	<b>14.495.188</b>	<b>(1.180)</b>	<b>14.494.008</b>	
Transferler	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-	
Temettü	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	685.737	685.737	(6)	685.731	
<b>30 Haziran 2021</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>789.174</b>	<b>(42)</b>	<b>7.755.948</b>	<b>685.737</b>	<b>15.101.481</b>	<b>(1.186)</b>	<b>15.100.295</b>	
<b>1 Ocak 2022</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>789.174</b>	<b>(42)</b>	<b>7.754.768</b>	<b>1.332.323</b>	<b>15.746.887</b>	<b>-</b>	<b>15.746.887</b>	
Transferler	-	-	-	90.754	-	1.241.569	(1.332.323)	-	-	-	
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(375.997)	-	(375.997)	-	(375.997)	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	1.437.118	1.437.118	-	1.437.118	
<b>30 Haziran 2022</b>	<b>3.800.000</b>	<b>(296.231)</b>	<b>2.366.895</b>	<b>879.928</b>	<b>(42)</b>	<b>8.620.340</b>	<b>1.437.118</b>	<b>16.808.008</b>	<b>-</b>	<b>16.808.008</b>	

(\*) 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 hisselerine 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		1.437.118	685.731
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	21.315	18.731
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	(431)	(7.947)
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		627.593	(123.374)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	9	627.593	(123.374)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		100.624	16.376
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		13.846	10.971
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	85.109	3.997
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	1.669	1.408
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(38.977)	65.145
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(442.902)	(249.268)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	403.925	314.413
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)	-
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>2.121.711</b>	<b>654.662</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(438.277)	(906.256)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		15.261	33.613
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(453.538)	(939.869)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.865.037)	1.181.757
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.594.082	(1.155.370)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		2.447.027	(894.380)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		147.055	(260.990)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(98.398)	359.547
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.410.455	693.505
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.797.836)	(380.024)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		23.290	167.567
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(484)	(816)
Vergi ödemeleri		(521.664)	(115.634)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>427.842</b>	<b>498.938</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(96.166)	(13.027)
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)		-	8.691
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(58.779)</b>	<b>303.052</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.066.733	853.827
Kredilerden elde edilen nakit		1.814.133	256.827
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		1.252.600	597.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.292.103)	(1.860.365)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.292.103)	(1.210.365)
Ödenen temettümler		-	-
Finansal yatırımlarla ilgili azalış (artış)		(1.000.000)	(650.000)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(3.212)	(1.212)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(375.814)	(260.428)
Ödenen faizler		(375.997)	(79.444)
Ödenen temettümler	15	186.387	66.990
Alınan faiz		-	(402.713)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	-
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>205.994</b>	<b>(1.683.345)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>575.057</b>	<b>(881.355)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	3.087.548	1.121.635
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>3.662.605</b>	<b>240.280</b>

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

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

## **30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olan ünvanı, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

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

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2022 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 826’dır (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 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 17 Ağustos 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 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

Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.

AVM ve Ofis Yönetimi

	30 Haziran 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
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

## **30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 alım 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 2022 tarihli özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 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 Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
2018 – 2020	
TFRS 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 şimdiki kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

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

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

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



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

### **30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeye doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

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

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

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

TFRS 1’de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

##### **TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 belirlememeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan *COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler*'i yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi 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 Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 değişiklikle “muhasebe tahminlerindeki değişiklik” tanımı yerine “muhasebe tahmini” tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

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

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 olduğu 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kasa	111	16
Banka	5.949.231	3.623.164
- Vadesiz mevduat	17.587	42.970
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	5.931.644	3.580.194
Diğer hazır değerler	174.287	105.105
	<b>6.123.629</b>	<b>3.728.285</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Vadesiz	17.587	42.970
3 aya kadar	5.931.644	3.580.194
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	(48)
	<b>5.949.231</b>	<b>3.623.116</b>

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

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
	(%)	(%)
	%19,24	%18,71

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

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6.123.629	3.728.285
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(36.452)	(12.284)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.312.484)	(632.091)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (**)	(1.117.443)	-
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	(48)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	5.355	3.686
	<b>3.662.605</b>	<b>3.087.548</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.312.484 TL’lik (31 Aralık 2021: 632.091 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

<b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Banka bonosu	-	500
	-	<b>500</b>

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10'dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

**DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	758.067	513.580
Kısa vadeli banka kredileri	1.105.638	1.067.153
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.035.408	1.174.494
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.741	4.508
	<b>2.900.854</b>	<b>2.759.735</b>

(\*) Grup, 29 Nisan 2022 tarihinde 4 Ağustos 2022 vade sonu tarihli ve %16,50 kar paylı 165.500 TL, 10 Mayıs 2022 tarihinde 10 Ağustos 2022 vade sonu tarihli ve %16,50 kar paylı 75.000 TL, 14 Haziran 2022 tarihinde 7 Eylül 2022 vade sonu tarihli ve %21,25 kar paylı 151.000 TL, 28 Haziran 2022 tarihinde 28 Eylül 2022 vade son tarihli ve %23,95 kar paylı 361.100 nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Uzun vadeli krediler	2.600.318	2.027.320
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	14.270	3.358
	<b>2.614.588</b>	<b>2.030.678</b>

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

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

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
2023	617.155	863.076
2024	1.335.338	808.538
2025	647.825	355.706
	<b>2.600.318</b>	<b>2.027.320</b>

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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.:

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
3 aydan kısa	500.071	1.282.113
3 - 12 ay arası	1.640.975	959.534
1 - 5 yıl arası	2.600.318	2.027.320
	<b>4.741.364</b>	<b>4.268.967</b>

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.162.911	1.266.849
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.364.947	1.476.075
Arsa satışlarından alacaklar	237.049	93.361
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 22)	-	15.261
Kiracılardan alacaklar	29.147	18.244
Alacak senetleri	769	498
Diğer	12.222	14.422
Kazanılmamış finansman geliri	(157.152)	(90.671)
	<b>2.649.893</b>	<b>2.794.039</b>
Şüpheli ticari alacaklar	4.411	3.202
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(4.411)	(3.202)
	<b>2.649.893</b>	<b>2.794.039</b>

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.523.111	4.487.545
Arsa satışlarından alacaklar	338.264	89.162
Kazanılmamış finansman geliri	(850.964)	(945.984)
	<b>4.010.411</b>	<b>3.630.723</b>
	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22)	3.085.945	503.948
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.140.628	869.628
Ticari borçlar	477.416	556.781
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	51.164	75.846
	<b>4.755.153</b>	<b>2.006.203</b>

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

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Ticari borçlar	77	2.099
	<b>77</b>	<b>2.099</b>

**DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	588.367	523.605
Resmi dairelerden alacaklar	29.536	27.134
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	-	182
Diğer	2.733	3.821
	<b>620.636</b>	<b>554.742</b>
	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.558	10.459
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	<b>12.572</b>	<b>11.473</b>



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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	102.194	35.179
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 22)	589	587
Diğer	86.790	71.529
	<b>278.325</b>	<b>196.047</b>

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

30 Haziran 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 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Arsalar	9.866.631	5.100.933
Maliyet	9.931.017	5.139.297
Değer düşüklüğü	(67.412)	(38.364)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.106.987	5.100.959
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.592.314	5.112.342
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	6.422.462	5.319.175
Değer düşüklüğü (*)	(830.148)	(206.833)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.687.970	2.539.212
Maliyet	1.713.173	2.492.072
Değer düşüklüğü	(25.203)	(49.973)
	<b>22.253.902</b>	<b>17.853.446</b>

(\*) 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
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>295.170</b>	<b>240.011</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	658.498	287.213
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(30.905)	(232.054)
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>922.763</b>	<b>295.170</b>

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)**

Grup’un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Arsalar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	-
Muğla Bodrum Arsaları	1.872.909	-
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.588.025	1.114.054
İstanbul Avcılar Arsaları	1.278.487	1.426.897
İstanbul Başakşehir Arsaları	871.471	407.836
İstanbul Çekmeköy Arsaları	535.789	544.883
İstanbul Ümraniye Arsaları	300.000	301.844
Antalya Aksu Altıntaş Arsaları	178.502	280.423
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	171.408
Balıkesir Arsaları	170.044	-
İstanbul Eyüp Arsaları	169.441	169.441
İstanbul Resneli Arsaları	112.229	78.938
Ankara Çankaya Arsaları	51.295	135.863
Denizli Merkez Efendi Arsaları	29.781	56.081
Kocaeli Arsaları	27.073	9.167
İstanbul Esenyurt Arsaları	26.790	36.654
İstanbul Tuzla Arsaları	24.261	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 Sarıyer Arsaları	3.854	5.332
İstanbul Ataşehir Arsaları	408	100.659
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	-	53.918
Maltepe Küçükyalı Arsaları	-	2.477
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	-	1.058
Diğer	3.674	166
	<b>9.866.631</b>	<b>5.100.933</b>

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Nişantaşı Koru Projesi	645.250	643.971
Nidapark İstinye Projesi	567.551	993.030
Yeni Levent Projesi	435.263	435.048
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	400.150	-
Merkez Ankara Projesi	374.061	510.432
Nidapark Küçükyalı Projesi	361.617	361.176
Ormanköy Projesi	350.791	347.583
Batıyakası 2. Etap Projesi	324.320	324.320
Düşler Vadisi Projesi	263.736	293.205
Beşiktaş Ortaköy Projesi	256.965	257.005
Batıyakası 1. Etap Projesi	208.931	208.785
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	203.623
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	202.853
Avrasya Konutları Projesi	132.749	132.745
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	-
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.414	68.237
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	62.581	-
Köy 4. Etap Projesi	54.556	-
Cer İstanbul Projesi	38.974	47.022
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	25.549	28.121
İdealist Cadde Projesi	6.036	6.322
Allsancak Projesi	2.469	1.543
Evora İzmir Projesi	64	177
	<b>5.106.987</b>	<b>5.100.959</b>

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Merkez Ankara Projesi	454.542	807.150
Maslak 1453 Projesi	322.174	311.402
Kuzey Yakası Projesi	301.974	310.084
Nidapark İstinye Projesi	133.686	-
Sarphan Finanspark Projesi	126.392	152.911
Köy Projesi	66.752	321.622
Validebağ Konakları Projesi	45.623	122.973
Avangart İstanbul Projesi	44.988	-
Karat 34 Projesi	37.230	41.490
Büyükyalı Projesi	35.789	55.573
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	29.485	58.219
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	18.222	18.222
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	12.669	17.580
Yalova Armutlu Projesi	12.531	73.872
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 Projesi	5.411	7.950
Niğde Emlak Konutları	3.537	3.536
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	2.536	4.957
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.102	1.757
Ofis Karat Bakırköy Projesi	851	31.112
Göl Panorama Projesi	674	1.138
Temaşehir Projesi	506	1.541
Tual Bahçekent Projesi	428	2.105
Gebze Emlak Konutları	-	151.109
Tual Adalar Projesi	-	2.089
Batışehir Projesi	-	1.210
Başkent Emlak Konutları Projesi	-	4.544
Dumankaya Miks Projesi	-	2.293
Diğer	1.618	2.578
	<b>1.687.970</b>	<b>2.539.212</b>

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Bizim Mahalle Projesi	1.626.926	1.287.476
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.476.539	1.448.245
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	783.203	570.191
Köy Projesi	436.826	313.090
Ankara Saraçoğlu Projesi	299.317	169.425
Semt Bahçekent Projesi	239.387	119.414
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	213.561	-
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	183.381	93.150
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	162.787	71.297
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	123.680	77.697
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.707	46.095
Halkalı Emlak Konutları Projesi	-	704.529
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İş	-	211.733
	<b>5.592.314</b>	<b>5.112.342</b>

#### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 30 Haziran 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 Haziran 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	857.787	40.922	898.709
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(80.015)	-	(80.015)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.044	-	21.044
Çıkışlar (-)	(4.669)	-	(4.669)
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	794.147	40.922	835.069
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
Dönem gideri	7.222	1.022	8.244
Çıkışlar (-)	(1.905)	-	(1.905)
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	53.657	7.716	61.373
30 Haziran 2022 itibarıyla net defter değeri	740.490	33.206	773.696

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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)**

	<b>Arsa, konut ve ticari üniteler</b>	<b>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</b>	<b>Toplam</b>
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(12.665)	-	(12.665)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	18.952	-	18.952
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	843.236	40.922	884.158
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	35.493	3.356	38.849
Dönem gideri	11.720	511	12.231
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	47.213	3.867	51.080
30 Haziran 2021 itibarıyla net defter değeri	796.023	37.055	833.078

(\*) 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 Haziran 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:

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
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
	<b>1.293.959</b>	<b>1.336.538</b>

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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**

<b>30 Haziran 2022</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Makine ve Teçhizat</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	104.120	882	-	18.442	29.169	152.613
İlaveler	-	-	5.267	4.316	77.973	87.556
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	38.788	2.733	(41.521)	-
Çıkışlar, (net) (-)	(6.687)	-	-	-	-	(6.687)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	29.054	-	-	-	-	29.054
Amortisman gideri (-)	(3.352)	(646)	(4.639)	(1.532)	-	(10.169)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2022</b>	<b>123.135</b>	<b>236</b>	<b>39.416</b>	<b>23.959</b>	<b>65.621</b>	<b>252.367</b>
Maliyet	141.850	4.355	44.055	51.242	65.621	307.123
Birikmiş amortisman (-)	(18.715)	(4.119)	(4.639)	(27.283)	-	(54.756)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2022</b>	<b>123.135</b>	<b>236</b>	<b>39.416</b>	<b>23.959</b>	<b>65.621</b>	<b>252.367</b>

<b>30 Haziran 2021</b>	<b>Binalar</b>	<b>Motorlu Taşıtlar</b>	<b>Makine ve Teçhizat</b>	<b>Mobilya, cihaz ve demirbaşlar</b>	<b>Yapılmakta olan yatırımlar</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	-	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	432	-	1.151	-	3.732
Amortisman gideri (-)	(735)	(394)	-	(906)	-	(2.035)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2021</b>	<b>106.525</b>	<b>853</b>	<b>-</b>	<b>9.899</b>	<b>97</b>	<b>117.374</b>
Maliyet	119.483	4.355	-	33.321	97	157.256
Birikmiş amortisman (-)	(12.958)	(3.502)	-	(23.422)	-	(39.882)
<b>Net defter değeri 30 Haziran 2021</b>	<b>106.525</b>	<b>853</b>	<b>-</b>	<b>9.899</b>	<b>97</b>	<b>117.374</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	241.259	156.150
	<b>241.259</b>	<b>156.150</b>

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2022 itibarıyla 241.259 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 156.150 TL). 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 9 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 49 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 496.486 TL olup (31 Aralık 2021: 451.929 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>156.150</b>	<b>127.157</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	85.109	3.997
<b>Dönem sonu, 30 Haziran</b>	<b>241.259</b>	<b>131.154</b>

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

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



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

### **30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 2022 itibarıyla 133.490 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

**12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Haziran 2022 itibarıyla 7.889 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 ihalesinin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 30 Haziran 2022 itibarıyla 11.415 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 Adi 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 Haziran 2022 itibarıyla 65.931 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

30 Haziran 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 Haziran 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 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 Haziran 2022	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.601.996	4.566.942	6.168.938
2 yıl	1.325.031	3.572.311	4.897.342
3 yıl	1.046.189	2.025.159	3.071.348
4 yıl	800.464	823.930	1.624.394
5 yıl ve üzeri	1.689.691	889.000	2.578.691
	<b>6.463.371</b>	<b>11.877.342</b>	<b>18.340.713</b>

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
	<b>6.146.143</b>	<b>8.557.565</b>	<b>14.703.708</b>

#### DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	126.696	132.332
Devreden KDV	50.743	47.135
Vergi dairesinden alacaklar	13.604	10.935
Gelir tahakkukları	3.072	13.561
Diğer	3.405	1.010
	<b>197.549</b>	<b>204.973</b>

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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**

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.554.277	2.479.097
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	5.070.852	2.833.875
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	2.256.715	1.480.532
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	605.316	646.721
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 22)	-	255.424
	<b>10.487.160</b>	<b>7.695.649</b>

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

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

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	4.738	4.738
	<b>4.738</b>	<b>4.738</b>

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen stok avansları (*)	726.152	953.810
İlişkili taraflara avanslar (Dipnot 22)	629.171	-
Verilen sipariş avansları (**)	4.130	17.450
Gelecek aylara ait giderler	3.232	5.973
	<b>1.362.685</b>	<b>977.233</b>

(\*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 330.816 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 Haziran 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmıyaya 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	2.765.590	1.501.044	1.217.178	711.460
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	2.025.930	1.364.033	1.158.480	711.460
<i>Arsa satış gelirleri</i>	739.660	137.011	58.698	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.751.095	847.169	2.209.220	1.461.990
Müşavirlik gelirleri	166.115	121.952	-	-
Kira gelirleri	49.806	29.944	88.142	48.147
	<b>4.732.606</b>	<b>2.500.109</b>	<b>3.514.540</b>	<b>2.221.597</b>
Satış iadeleri	(5.667)	(4.032)	(6.609)	(6.609)
Satış iskontoları	(279)	-	(675)	2.011
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>4.726.660</b>	<b>2.496.077</b>	<b>3.507.256</b>	<b>2.216.999</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(810.487)	(469.198)	(418.154)	(235.642)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(602.839)	(429.317)	(384.823)	(235.642)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(207.648)	(39.881)	(33.331)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.465.635)	(592.181)	(2.202.527)	(1.392.505)
	<b>(2.276.122)</b>	<b>(1.061.379)</b>	<b>(2.620.681)</b>	<b>(1.628.147)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.450.538</b>	<b>1.434.698</b>	<b>886.575</b>	<b>588.852</b>

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(133.191)	(77.143)	(80.284)	(43.393)
Vergi, resim ve harçlar	(68.326)	(61.594)	(32.635)	(26.360)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(64.488)	(38.564)	(34.471)	(25.098)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(30.560)	(19.518)	(13.198)	(6.837)
Amortisman ve itfa payları	(13.071)	(10.890)	(6.500)	(2.518)
Seyahat giderleri	(9.589)	(5.099)	(4.916)	(2.645)
Aidat ve katılım payı giderleri	(7.697)	(4.819)	(9.126)	(3.237)
Bakım ve onarım giderleri	(7.022)	(3.116)	(2.412)	(1.448)
Bağış ve yardımlar	(4.750)	(4.750)	(30.000)	(30.000)
Bilgi işlem giderleri	(3.222)	(1.669)	(3.061)	(1.381)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.701)	(1.762)	(1.233)	(431)
Sigorta giderleri	(2.680)	(2.656)	(1.112)	(476)
Haberleşme giderleri	(1.271)	(1.048)	(730)	(335)
Diğer	(26.365)	(14.198)	(10.906)	(4.779)
	<b>(374.933)</b>	<b>(246.826)</b>	<b>(230.584)</b>	<b>(148.938)</b>

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(43.375)	(22.846)	(22.704)	(14.796)
Personel giderleri	(13.776)	(8.969)	(6.707)	(4.259)
Danışmanlık giderleri	(5.100)	(2.713)	(3.800)	(1.223)
Büro malzeme giderleri	(106)	-	(5)	(2)
Mahkeme ve noter giderleri	-	-	(2)	-
Diğer	(1.476)	(1.158)	(1.263)	(130)
	<b>(63.833)</b>	<b>(35.686)</b>	<b>(34.481)</b>	<b>(20.410)</b>

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	199.512	151.881	125.601	88.450
Devir komisyon gelirleri	48.402	33.736	5.028	3.945
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	30.905	9.939	136.348	106.523
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	24.849	24.849	-	-
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	23.290	10.231	46.705	15.132
İhale şartname satış gelirleri	1.953	1.814	371	34
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	-	1.369	1.211
Diğer	16.361	12.817	24.174	16.188
	<b>345.272</b>	<b>245.267</b>	<b>339.596</b>	<b>231.483</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(658.498)	(555.827)	(12.974)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(85.109)	(9.226)	(3.997)	(1.363)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(8.244)	(4.245)	(12.231)	(6.085)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(1.669)	(1.359)	(2.973)	(2.777)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	-	(67.497)	(67.497)
Diğer	(12.607)	8.122	(13.148)	(9.818)
	<b>(766.127)</b>	<b>(562.535)</b>	<b>(112.820)</b>	<b>(87.540)</b>

### DİPNOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR/GİDER

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	16.964	16.964	-	-
Sabit kıymet satış karı	8.567	8.567	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden vade farkı geliri	671	671	-	-
Sukuk faiz geliri	-	-	3.979	-
	<b>26.202</b>	<b>26.202</b>	<b>3.979</b>	<b>-</b>

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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(326.213)	(196.686)	(245.164)	(116.488)
Borç kapatma faiz iskontosu	(54.572)	(53.506)	(714)	(129)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(17.876)	(7.519)	-	-
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(5.165)	(2.348)	(1.878)	(939)
Kur farkı giderleri	(1.240)	(1.142)	(195)	(23)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	-	(99)	-
	<b>(405.165)</b>	<b>(261.201)</b>	<b>(248.050)</b>	<b>(117.579)</b>

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Vadeli mevduat faiz gelirleri	220.070	90.246	69.602	19.023
Kur farkı gelirleri	324	26	586	552
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	702	500	2.301	1.285
Faiz ve güncelleme gelirleri	3.638	3.608	1.080	-
	<b>224.733</b>	<b>94.379</b>	<b>73.569</b>	<b>20.860</b>

(\*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Haziran 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 yayımlanan 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 Haziran 2022 tarihli itibarıyla cari vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	10.140	16.056
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(45)	(8.564)
	<b>10.095</b>	<b>7.492</b>

##### Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 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 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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):*

	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	19.954	22.860
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(8.022)	-
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(1.107)	(1.302)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.236)	(1.398)
	<u>9.589</u>	<u>20.160</u>

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

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2021</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(20.160)	(52.279)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	10.571	17.040
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(9.589)</u>	<u>(35.239)</u>

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2021</b>
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(10.140)	(9.093)
Ertelenmiş vergi geliri	10.571	17.040
Toplam vergi geliri	<u>431</u>	<u>7.947</u>

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

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2022</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2021</b>
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	1.436.687	677.784
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>1.436.687</u>	<u>677.784</u>
Gelir vergisi oranı 2022: %23 (2021: %25)	(330.438)	(169.446)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	333.318	190.056
- vergi oranının %25'den %23'e değişim etkisi	-	(9.891)
- diğer	(2.449)	(2.772)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>431</u>	<u>7.947</u>



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

## 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b>		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.085.833	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	112	100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz. Gen. Müd.	-	14.692
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	1.324
İller Bankası A.Ş.(**)	-	487.832
	<b>3.085.945</b>	<b>503.948</b>

(\*) 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 Haziran 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 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b>		
İller Bankası A.Ş. (**)	-	255.424
	-	<b>255.424</b>
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	589	587
	<b>589</b>	<b>587</b>
<b>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</b>		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (***)	590.669	-
İller Bankası A.Ş.	38.502	-
	<b>629.171</b>	-

(\*\*\*) İlgili dönem sonrası protokole istinaden Şirket tarafından alınacak arsalarla ilişkin verilen avanstır.

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>İlişkili taraflardaki mevduat</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	140.923	247.672
	<b>140.923</b>	<b>247.672</b>

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	3.910.323	-	-	1.421.660
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1.297.744	-	937.289	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	638	329	245	-
	<b>5.208.705</b>	<b>329</b>	<b>937.534</b>	<b>1.422.108</b>

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
İller Bankası A.Ş.	743.256	-	-	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	135.000	135.000	151.205	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.834	-	3.697	6.038
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	27	-
	<b>884.090</b>	<b>135.000</b>	<b>154.929</b>	<b>6.050</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	9.334	5.163	3.476	2.834
	<b>9.334</b>	<b>5.163</b>	<b>3.476</b>	<b>2.834</b>

#### DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (*)	7.115.036	4.432.492
Alınan ipotekler (**)	380.343	171.426
	<b>7.495.379</b>	<b>4.603.918</b>

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

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

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

### 30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK 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 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	127.872	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	-	-
	<b>127.872</b>	<b>120.845</b>

#### DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 7 Temmuz 2022 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yaptığı ek protokol kapsamında 89 adet parseli 1.746.729 TL bedel üzerinden devralmak için anlaşmaya varmıştır. Şirket bilanço sonrası dönemde 4 adet Arsa Satışı Gelir Paylaşımı İhalesi ikinci oturumunu gerçekleştirmiş ve aşağıda detayı yer alan teklifleri almıştır. İlgili projelere teklif veren yüklenici firmalar ile henüz sözleşme imzalanmamıştır.

Proje Adı	Yüklenici Firma	İhale Tarihi	Proje		Şirket Payı Toplam Geliri
			Toplam Geliri	Şirket Payı Gelir Oranı	
İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım	Özak GYO A.Ş.	6.07.2022	7.800.000	30%	2.340.000
İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım	Özak GYO A.Ş.	20.07.2022	9.540.000	30%	2.862.000
İstanbul Ümraniye İnkilap	Kiler GYO A.Ş. & Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı	21.07.2022	3.562.000	50%	1.781.000
İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap	Aydur Yapı A.Ş.	11.08.2022	2.870.000	30%	861.000

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
	<b>Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.515.380	2.993.647
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
<b>B</b>	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	23.174.791	18.761.345
<b>C</b>	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		10.835.000	8.376.089
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>38.173.208</b>	<b>30.629.118</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.348.931	4.617.547
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16.950.451	15.877.239
<b>D</b>	Diğer Kaynaklar		15.873.826	10.134.332
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)</b>	<b>38.173.208</b>	<b>30.629.118</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo</b>		<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
	<b>Diğer Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.515.380	2.993.647
<b>A2</b>	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.515.380	2.993.647
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
<b>B1</b>	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.477.258	2.124.409
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	648.000	34.395
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	103.400	45.597
<b>K</b>	Uzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	69,92	71,03	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,70	1,63	<50%
4	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	6,49	6,94	<20%
6	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1,70	0,11	<10%
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	32,17	29,37	<500%
8		III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<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.

.....