

EMLAK KONUT
01 OCAK - 30 HAZİRAN

FAALİYET RAPORU

2 . ÇEYREK

2022



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

69 yıllık
güvenle
Emlak Konut

Emlak Konut Çınarköy Evleri



Cer İstanbul



Düşler Vadisi Riva



Yeni Fikirtepe



Köy Zekeriyaköy



Nidapark İstinye





1953'ten beri

*Türkiye için
güven inşa ediyoruz.*

Tam 69 yıldır olduğu gibi 2022'de de nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışımızı sürdürüyor, insanı merkeze alan projeler ile ülkemiz için güven inşa ediyoruz.

EMLAK KONUT

SAYFA

- 7 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 10 Dünden Bugüne Emlak Konut
- 12 Faaliyet Konusu
- 13 İş Modelleri
- 14 Gelir Paylaşım Modelinde Çarpan
- 15 Gelir Paylaşımı Modelinde Kar Beklentileri Gelişimi
- 16 Rakamlarla EMLAK KONUT
- 17 Dönemsel Özet Rakamlar
- 18 Genel Müdür'ün Mesajı

GÖSTERGELER

- 20 2022 Faaliyet Sonuçları
- 21 2022 Satış Performansımız
- 22 Başlıca Finansal Göstergeler
- 23 Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 24 Finansal Oranlar
- 26 2022 Hedefleri

STOK DURUMU

- 58 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 60 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 61 Bina Stokları Özet Tablosu
- 64 EPP Özet Portföy Tablosu

PROJELER

- 27 2022 Yılı İhale Planlaması
- 28 Arsa Portföyü
- 30 Devam Eden Gelir Paylaşım Modellerimiz
- 42 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 44 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 47 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 48 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller

FAALİYETLER

- 49 EPP (Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.)
- 50 EPP 2022 Projeleri
- 52 EKA (Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
- 54 Güncel Gelişmeler
- 55 Organizasyon Şeması

RAPORLAR

- 65 Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
- 67 Ekspertiz Rapor Özetleri (Binalar)
- 68 Ekspertiz Rapor Özetleri (Arsalar)
- 71 1 Ocak – 30 Haziran 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2022

69

69 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma zorununu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.



EMLAK KONUT



Planlı ve Nitelikli
Çağdaş Şehircilik
Anlayışı



Huzurlu ve Güvenli
Yuva Sıcaklığı



Yeşile ve Çevreye
Olan Duyarlılık

VİZYONUMUZ

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak.

Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

MİSYONUMUZ

Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek.

Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek.

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

1953 yılından beri ülkemizin planlı
kentleşmesine öncülük yapıyor, sizin
mutluluğunuz için yaşam alanları inşa ediyoruz.





Ankara İmar ile birleşerek
adımızın "İnşaat ve İmar
A.Ş. olarak değişmesi

Emlak Bankası'nın kontrolünde
olan hisselerin TOKİ'ye devri

1953-54

1987

1990

2001

2002

Türkiye'de gayrimenkul
geliştirmek amacıyla "Ankara
İmar ile Türkiye İnşaat
Malzemeleri (TİMLO)" kuruldu.

Türkiye Emlak Bankası'nın
bir iştiraki olan Emlak Yapı
A.Ş. ile birleşmesi sonucu
adımızın Emlak Konut A.Ş.
olarak değişti.

Emlak Bankasına ait
hisselerin TOKİ'ye
devrinin ardından
GYO statüsünün
kazanılması



69 YILLIK
TECRÜBE



256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK



150.822
BAĞIMSIZ BÖLÜM



190 PROJE



15.000
İSTİHDAM

Birinci halka arz
%25 Sermaye artırımını
2 milyar 500 milyon TL

Türkiye'nin en büyük GYO'su
Geliştirilmiş 190 proje
Toplam 38,3 milyar TL varlık değeri
14,7 milyar TL ön satış

2007

2010

2013

2021

2023

Emlak Konut'un diğer
GYO'lara uygulanan tüm
sermaye piyasası
düzenlemelerinden kısmen
muaf tutan kanunun, vergi
muafiyeti konusu dışında,
geçmesi

%50,6 halka açıklık
İkinci halka arz 3 milyar 800 milyon TL

250.000 bağımsız
bölüm hedefi



41
OKUL



5
KREŞ



5 SAĞLIK
ÜNİTESİ



29
CAMİİ



38,3 MİLYAR TL
TOPLAM AKTİF

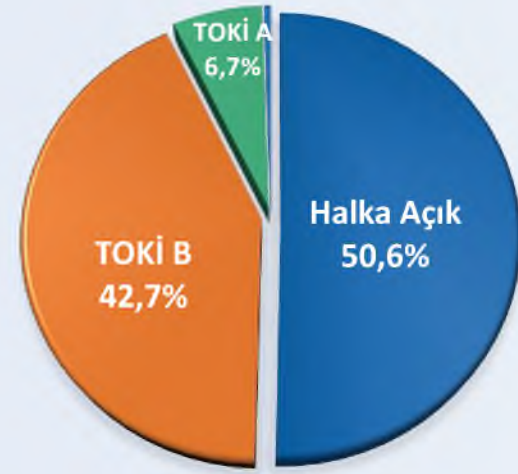


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

- (a) büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
(b) geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması; (c) yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir

gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırmaya hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektörteki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.



1953 yılında kurulan Şirketimiz; Türkiye'de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, 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 Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488-221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir.

Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır. Faaliyetlerimiz Türkiye'de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%	
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.118.787,49	192.511.878.749	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	50.455,16	5.045.516	<1
	Toplam		3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

•Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.

•Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir. •İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.

•Şirketimizin 69 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

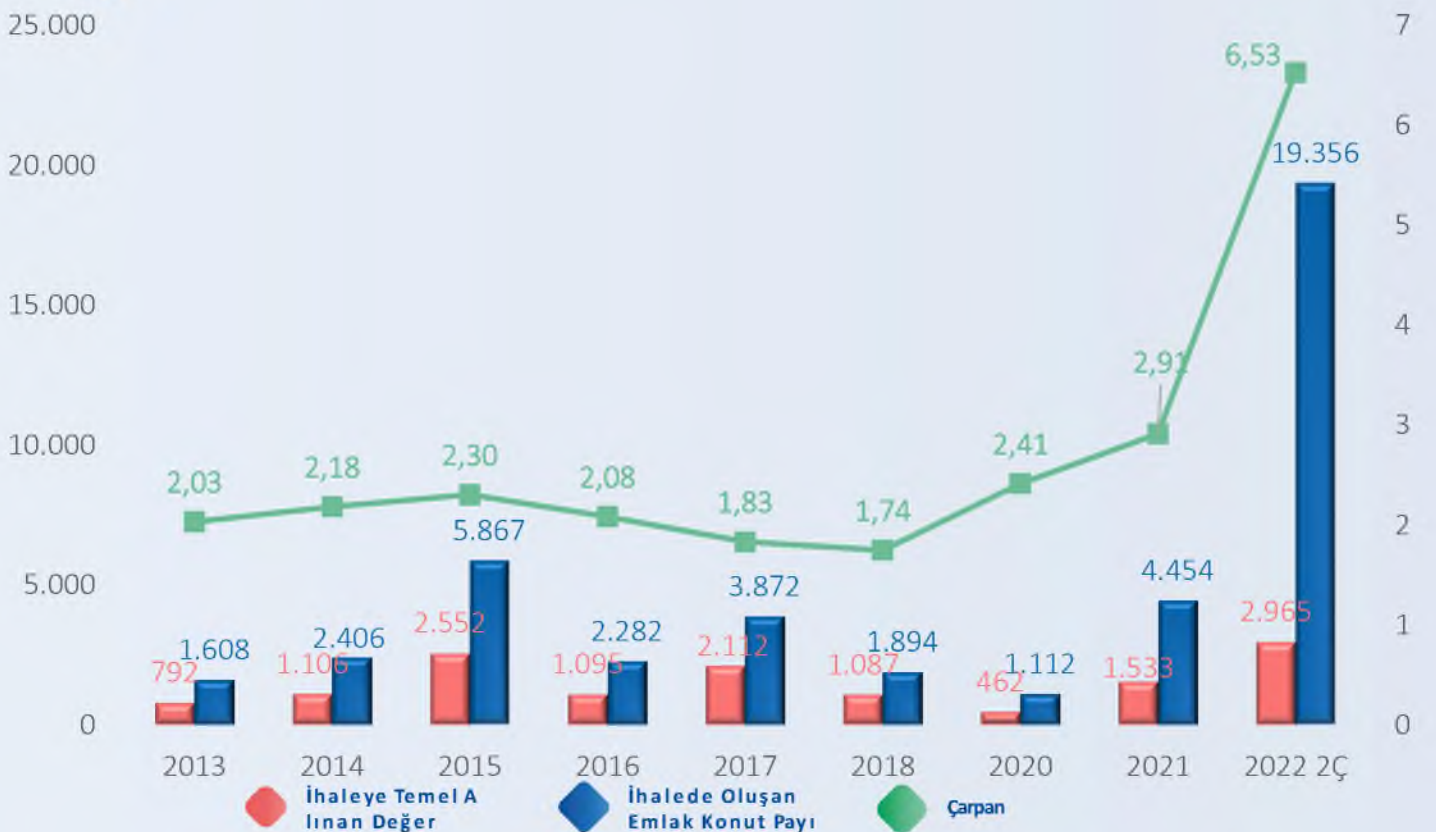
Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

Anahtar Teslimi Modeli

Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

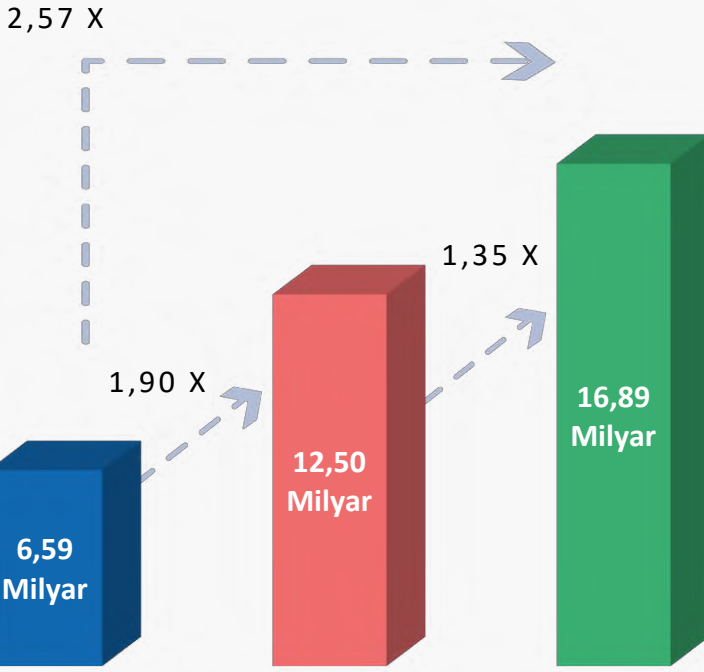




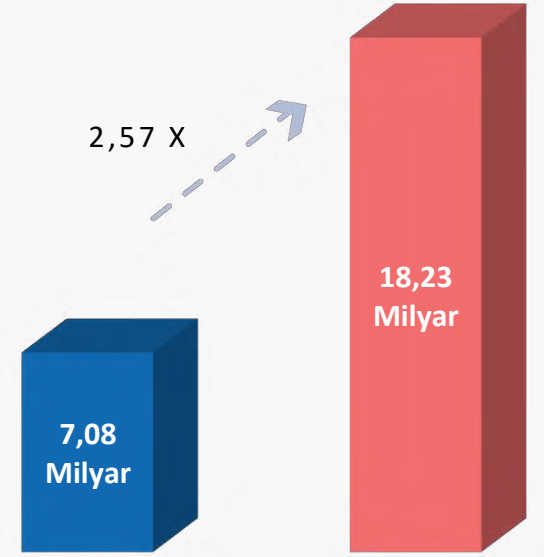
Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.



Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhalede Temel Alınan Değer Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

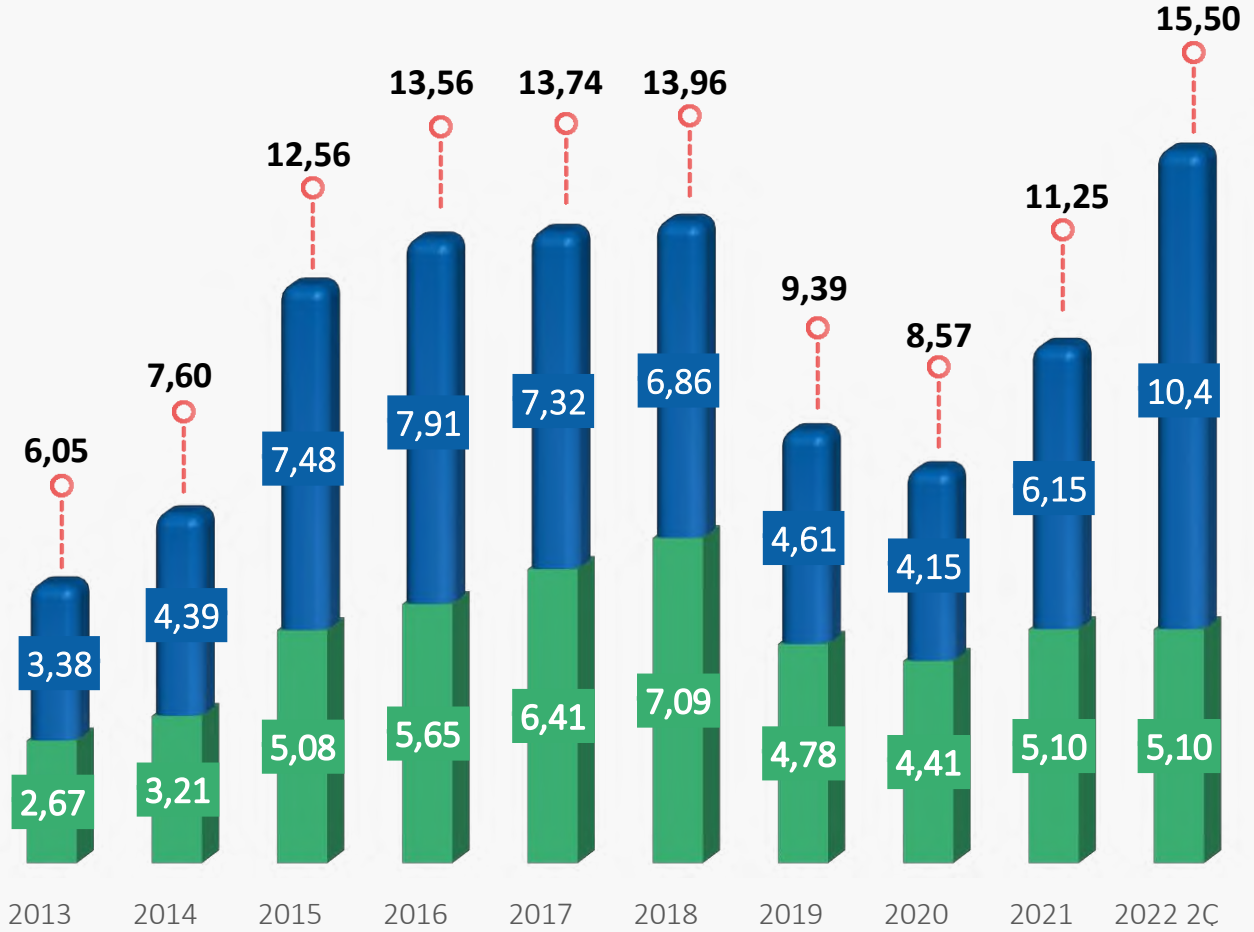
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhalede Temel Alınan Değer

Elde Edilen Emlak Konut Payı

Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

Gelir paylaşımli projelerde yüksek kar hedefi



Garanti Edilen Minimum Kar



Kayıtlı Maliyet



Garanti Edilen Toplam Gelir

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 10,4 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının kâr olarak yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır.

Aşağıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.

Türkiye'nin
lider geliştirici
firması.



Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri
113,9 Milyar TL

TOKİ ile
stratejik iş
birliği.



Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
35,2 Milyar TL

2022'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%93.



Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
97 Gelir Paylaşım Projesi



Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
93 Anahtar Teslim Projesi

2022 yılında
2.000'den fazla
gayrimenkulun
teslimi.



5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
10,4 Milyar TL



Güçlü Ön Satış Oranı
2022'de **%93**
2023'de **%77**



Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
151 bin bölüm

TOPLAM VARLIKLAR

38.286.132.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
11.865.241.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
4.650.998.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
15.496.391.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
5.592.314.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
22.818.609.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
773.696.000 TL



Yükümlülükler
21.478.124.000 TL



TOPLAM

30.820.647.000 TL



'Geçtiğimiz dönemler içerisinde, şirketimiz arsa portföyüne kazandırdığımız, projelendirme ve ihale süreçlerine hazırlandığımız 4 milyon 180 bin metre kare büyüklüğünde 12 milyar 501 milyon TL değerinde arsalar ile katma değeri yüksek projeler üretmeye devam ediyoruz.'

Değerli Ortaklarımız,

Emlak Konut olarak 2022 yılının ilk yarısını, ülkemizin nitelikli konut ihtiyacına yönelik yürüttüğümüz yoğun arsa ve proje geliştirme çalışmalarıyla tamamlamış bulunmaktayız. Tüm paydaşlarımıza katma değer sağlamak amacıyla, büyük bir özveri ile hizmet vermeye ve hedeflerimize ulaşmak için yüksek gayret içerisinde çalışmaya özen gösterdik. Yürüttüğümüz çalışmaların olumlu sonuçlarını topladığımız bir dönemi geride bıraktık.

Küresel tedarik zinciri ve enerji krizi sebebiyle artan inşaat maliyetlerine rağmen şirketimizin sürdürülebilir başarısı için yeni projeler geliştirmeye ve devam eden projelerimizin inşasına hız kesmeden devam ediyoruz. 2022 ilk yarıyıl sonu itibariyle hedeflerimizin %58 üzerinde bir performans ile 14 milyar 591 milyon TL değerinde 417 bin metre kare satılabilir alan büyüklüğünde 2 bin 510 adet ünitenin satışını gerçekleştirdik. Diğer taraftan bu dönem, Avrupark Hayat, Köy, Gebze Emlak Konutları ve Cer İstanbul gibi projelerimizde yaşamın başlamasıyla binden fazla bağımsız bölümün teslimlerini gerçekleştirdik.

İhalesini gerçekleştirdiğimiz Antalya Aksu, Ankara Çankaya, İstanbul Tuzla, Avcılar, Ataşehir, Küçükçekmeçe, Ümraniye ve Zekeriyaköy gelir paylaşımı modeli projelerimizde 57 milyar 5 milyon TL tahmini Satış Toplam Geliri ve 19 milyar 356 milyon TL Emlak Konut Şirket Payı gelirin'e ulaştık. 2022 yılı içinde ihalesini gerçekleştirdiğimiz projelerimizin yüksek getiri potansiyeli sayesinde inşaatların ilerlemesine paralel daha yüksek getiri oranlarına ulaşacağına inanıyoruz. Dönem sonu itibariyle, mevcut yapımına devam edilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde garanti edilen minimum Emlak Konut payı 13 milyar 335 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

Yıl içinde kesin veya kısmi geçici kabullerini tamamlamayı hedeflediğimiz 5 gelir paylaşımı projemizin %93'ünün ön satışını tamamladık. Söz konusu projelerimizde inşaat ilerleme oranı %78 seviyesine ulaşmıştır. Devam eden arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizin tamamının %62'inin satışını bugün itibariyle tamamlamış durumdayız.

2022 yılının ilk yarısında gerçekleştirdiğimiz 15 milyar 441 milyon TL sözleşme değerine sahip 19 farklı anahtar teslimi proje ihaleleriyle, Çekmeköy, Hoşdere ve Fikirtepe bölgeleri başta olmak üzere konut, sosyal donatı, ticaret, altyapı, çevre düzenleme inşaatları ve kentsel dönüşüm işlerimize devam ediyoruz.

Yaklaşık 1,5 senedir proje çalışmalarını T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına yürüttüğümüz "Yeni Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi" kapsamında bu yılın başı itibariyle alanın tamamında inşaat faaliyetlerine, yakın bir zaman önce de satışlara başladık. Yaklaşık 830.000 m²'lik alan üzerinde, bütüncül bir yaklaşımla yeniden tasarladığımız Yeni Fikirtepe Projesinde yaklaşık 11.000 bağımsız bölüm yer alıyor. İstanbul'un en önemli lokasyonlarından birisinde bulunan, ülkemizin hatta Avrupa'nın en büyük kentsel dönüşüm projelerinden biri olan Yeni Fikirtepe'yi 2023 yılında etaplar halinde teslim etmeyi planlıyoruz. Projemizin satışına gösterdikleri yoğun ilgiden dolayı vatandaşlarımıza da ayrıca teşekkür ediyorum.

Geçtiğimiz dönemler içerisinde, şirketimiz arsa portföyüne kazandırdığımız, projelendirme ve ihale süreçlerine hazırlandığımız 4 milyon 32 bin metre kare büyüklüğünde 12 milyar 101 milyon TL değerinde arsalar ile katma değeri yüksek projeler üretmeye devam ediyoruz.

2022 ilk yarıyı sonu itibariyle, hedeflerimiz doğrultusunda teslimini veya geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz projelerimizden elde ettiğimiz 4 milyar 726 milyon TL gelir ile dönemi 1 milyar 437 milyon TL net konsolide karlılık ile tamamladık. Toplam aktif varlığımız 38 milyar 300 milyon TL'ye ve öz kaynaklarımız 16 milyar 808 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Hedeflerimizin üzerinde elde ettiğimiz ön satış gelirleri, teslimlerimiz ve gelir paylaşımı projelerimizin yüksek performansı sayesinde yılı planlarımızın üzerinde bir performans ile tamamlanacağı inancındayız.

Gayrimenkul sektörünün öncüsü olmanın bize verdiği sorumluluğu özenle taşımaya gayret ediyoruz. Bu bağlamda, Emlak Konut GYO olarak sürdürülebilirlik kapsamında çevre, iklim, sosyal ve kurumsal yönetim alanındaki konular hususunda performansımızı geliştirmek önceliklerimiz arasındadır. Özellikle projelerimizi yaşadığımız dünyanın sürdürülebilir kaynak yönetimi gereksinimlerine uygun şekilde planlıyoruz.

Bu kapsamda inşa ettiğimiz yaşam alanlarında enerji verimliliği üst sınıf cihazlar ve malzemeler kullanıyoruz. Projelerimizi atık ayrıştırma, çöp odaları ve kompost sistemler ile çevre dostu, sıfır atık altyapısına uygun olarak geliştiriyoruz. Bugüne kadar projelerimizde hayata geçirdiğimiz yağ ayrıştırıcı sistemler ile 136 ton atığın biyodizel kullanımına uygun hale getirilmesini sağladık ve yıllık 155 milyon ton suyun kirlenmesini önledik. 2022 yılı haziran ayı itibariyle projelerimizde 1,45 milyon m³ gri suyun yeniden kullanımı sağladık. Projelerimizdeki güneş enerji sistemlerimiz sayesinde yıllık yaklaşık 4.600 konutun tüketeceği enerjiyi üretiyor, üst sınıf yalıtım malzemeleri kullanarak ısıtma ve soğutma yükünü azaltıyoruz. Enerji verimliliği ve "Sıfır Atık" sistemlerini hem tamamladığımız hem de devam ettirdiğimiz projelerde uygulayarak karbon ayak izimizi en aza indirmeyi ve 2022 yılında yaklaşık 250 milyon TL'yi ülke ekonomimize kazandırmayı hedefliyoruz.

Yılın ikinci yarısı ve önümüzdeki yılların ülkemiz ve sektörümüz adına daha olumlu olacağına inanıyoruz. Bize güvenerek yapmış olduğumuz yatırım hamlelerine ortak olan ve verdiğimiz sözlerin arkasında durabilmemize imkân sağlayan bireysel ve kurumsal tüm paydaşlarımıza bir kez daha buradan teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2022 2Ç Rakamları

Kar

1,4 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

12 Milyar TL

2022 2Ç Ön Satış Durumu

Ön Satış Değeri

14,6 Milyar TL

Yabancıya Satış

1,3 Milyar TL

Brüt m² Satışı

417 Bin

Ön Satış Adedi

2.510

2022 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

Tamamlanan

12 ihale

Ortalama Çarpan

6,53 x

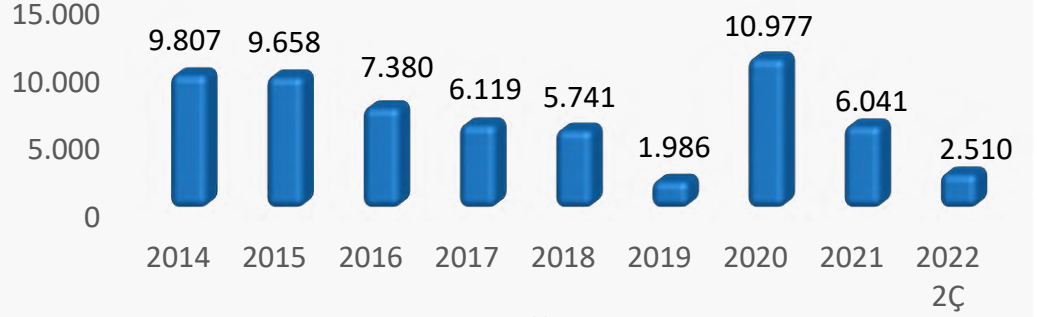
Şirket Payı Toplam
Geliri

19,4 Milyar TL

İhalelerden Elde
Edilen Toplam Satış
Geliri

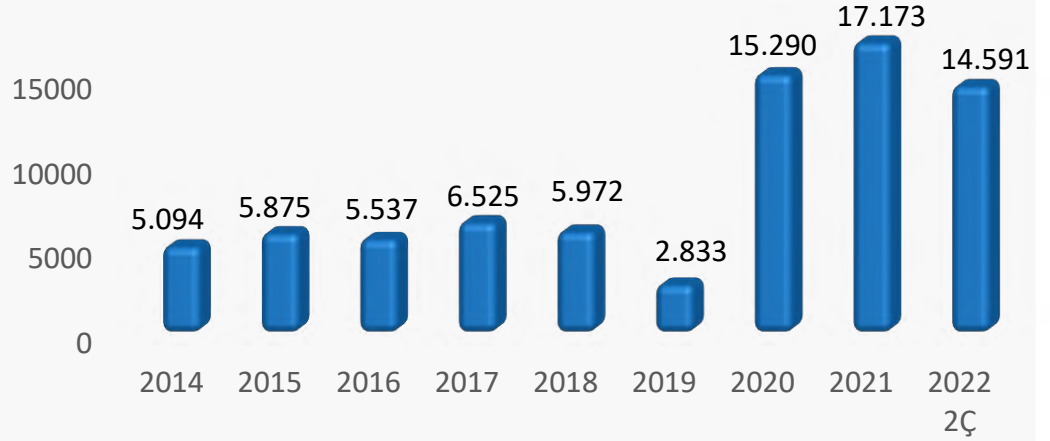
57 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



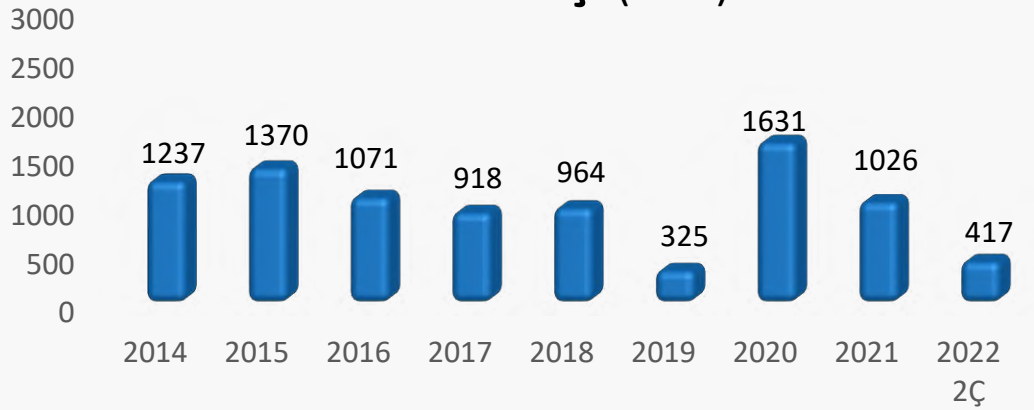
Artan faiz oranları ve pandemi sürecine rağmen **rekor satış** gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



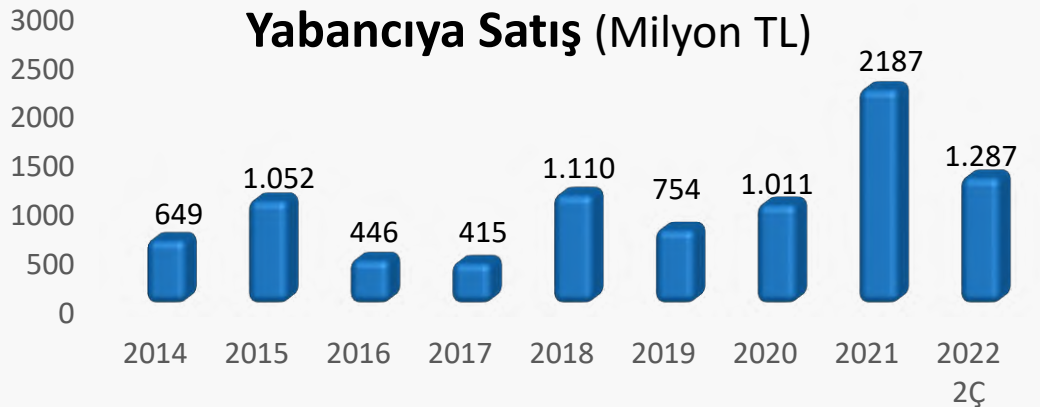
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m² Satışı ('000)



2022 yarıyıl hedefleri **aşıldı**.

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 2Ç
Net Satışlar	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	4.726,7
FAVÖK (1)	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	1.612,2
FAVÖK Marjı (%2)	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	34,1
Dönem Karı	952,6	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	1437,1
Toplam Aktifler	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	38.286
Özsermaye	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	16,808
Hisse Başına Kar (TL)	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0039
Özkaynak Karlılığı	0,10	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,085
Nakit Akım	759	956	385	494	432	1.122	3.088	3.662
Temettü	367,8	0,0	666,9	123	76,6	82,5	390	

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman gelirleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar

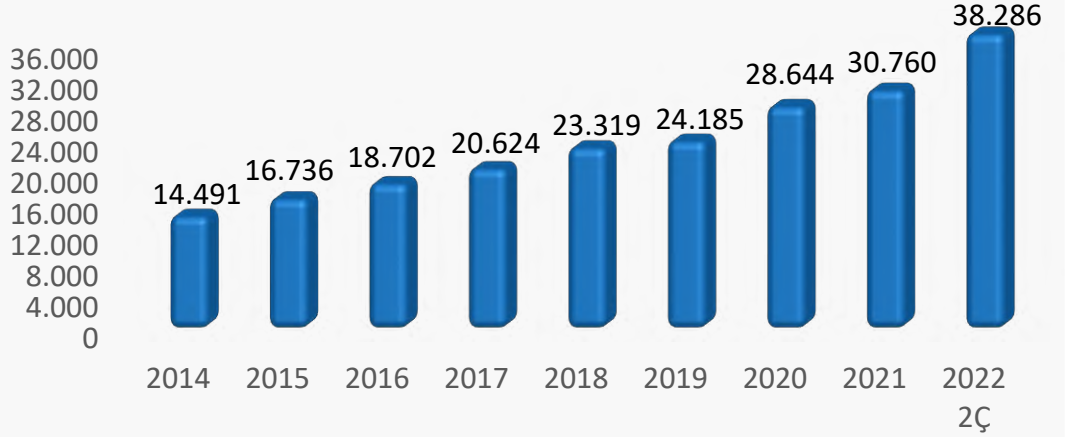
2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	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
TOPLAM	6.463.371	11.877.342	18.340.713

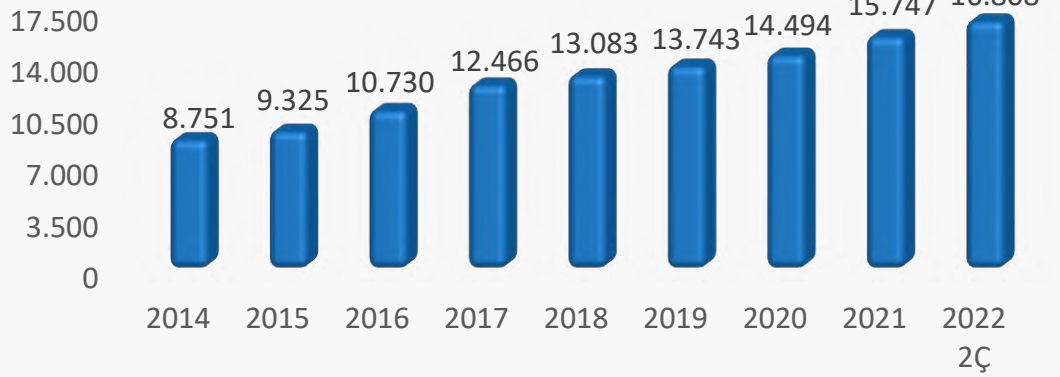
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 12 Sayfa 30

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde %145 artış kaydettik.

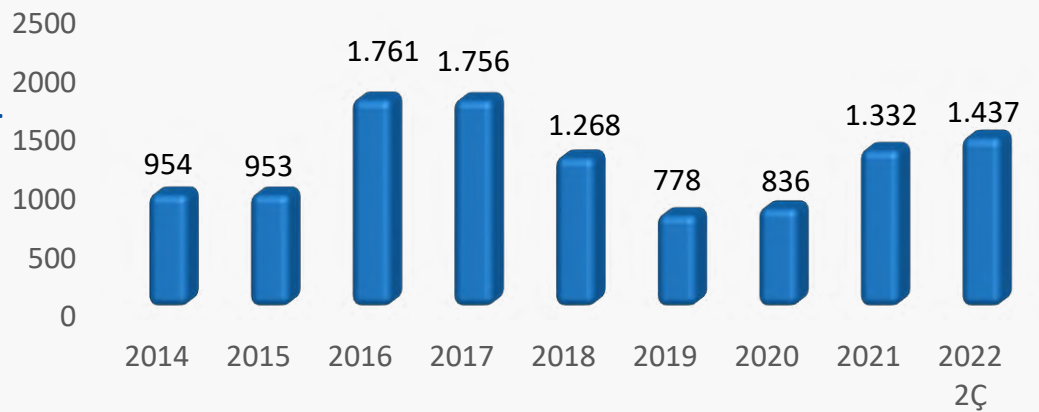
Özsermaye (Milyon TL)



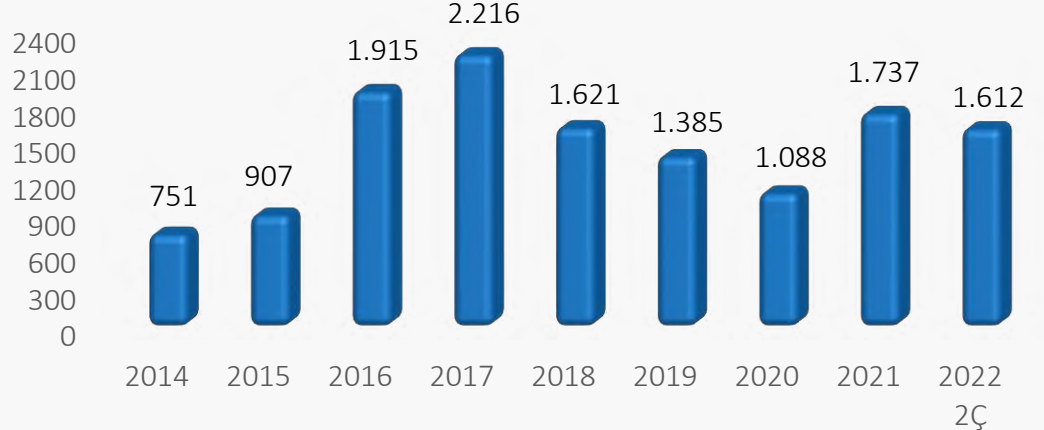
Özsermayemiz;

8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Dönem Karı (Milyon TL)



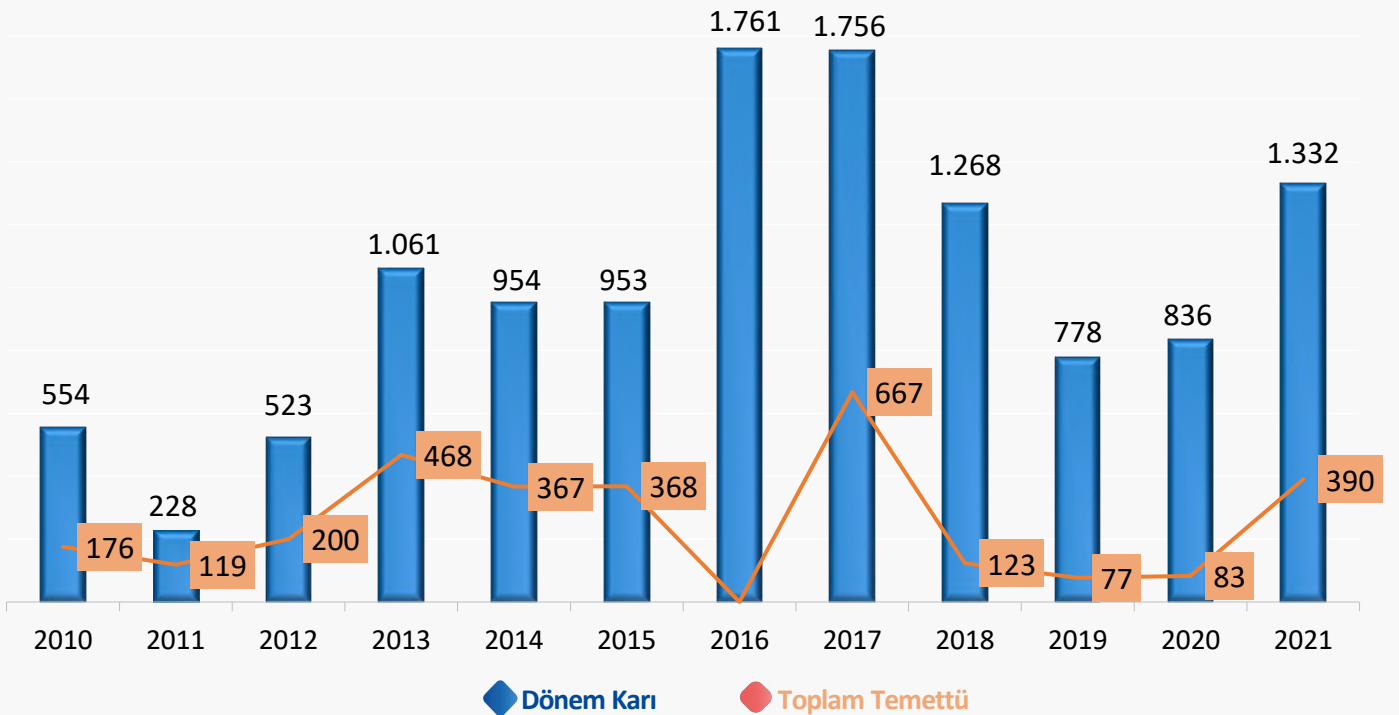
Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Sürdürülebilir;
Yüksek karlılık

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,776	0,561	0,123	0,085
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,328	1,278	0,281	0,038
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,586	0,439	0,326	0,304
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,783		0,518
			Faaliyet Kar Marjı
			0,337

◆ Dönem Karı ve Temettü Gelişimi





EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

Adımlarımızı gelecek için atıyoruz.

Bugünün çocukları, gençleri yarın daha iyi yaşam alanlarına sahip olsun diye çalışmalarımızı önceden planlıyoruz.

**Yaşanabilir ve nitelikli yaşam alanları için
her geçen gün daha fazla çalışıyoruz.**

69
yıldır



2022 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

İlk Çeyrek	Satış Değeri 3,19 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 101,4 bin m2
İkinci Çeyrek	Satış Değeri 6,02 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 212,5 bin m2
Üçüncü Çeyrek	Satış Değeri 7,47 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 259,9 bin m2
Dördüncü Çeyrek	Satış Değeri 10,67 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 398,8 bin m2
Toplam Ön Satış Hedefi	Satış Değeri 27,35 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 972,8 bin m2
2022 Kar Hedefi	Net Kar 1,44 Milyar TL	

2022 Yılı İhale Planlaması

	GELİR PAYLAŞIMI MODELİ	Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP	125.000.000	170.440.000	1,36
2	TUZLA MERKEZ	425.916.500	2.161.000.000	5,07
3	KÖY 4. ETAP	85.087.000	792.610.000	9,32
4	ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 3. ETAP	77.920.000	894.600.000	11,48
5	AVCILAR FİRUKÖY 1-1	179.688.300	1.790.250.000	9,96
6	AVCILAR FİRUKÖY 1-2	255.182.000	2.527.350.000	9,90
7	ANTALYA AKSU 1. ETAP	132.063.448	1.515.000.000	11,47
8	AVCILAR FİRUKÖY 2	288.366.100	1.661.000.000	5,76
9	BİZİM MAHALLE 2-1	251.873.530	2.340.000.000	9,29
10	BİZİM MAHALLE 2-2	432.237.346	2.862.000.000	6,62
11	ÜMRANİYE İNKILAP	300.000.000	1.781.000.000	5,93
12	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	88.142.697	861.000.000	9,76
		2.965.197.668	11.512.250.000	6,52

ANAHTAR TESLİM MODELİ

1	İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY (3 ve 4. ETAPLAR)
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY 1.ETAP 2.KISIM
3	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ (2, 3 ve 4. ETAPLAR)
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 8. ETAP
5	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 3. ETAP
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ
7	EMLAK KONUT ÇINARKÖY EVLERİ (3,4,5 ve 6.ETAPLAR)
8	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE (1/3, 2/3 ve 2/4. ETAPLAR)

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	38.433,77	51.295.186	84.871.700
	ANKARA	38.433,77	51.295.186	84.871.700
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	1.457.499,29	171.408.120	795.808.692
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845,28	3.681	14.544.900
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	121.076,67	78.545.449	208.463.497
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	105.475,03	145.194.799	149.252.600
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	29.915,44	439.756.968	439.756.968
7	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	52.542,66	139.237.890	139.237.890
8	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	107.106,18	535.789.096	554.505.890
9	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	6.355,08	26.790.000	63.550.800
10	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	105.463,86	2.400.884.773	2.400.884.773
11	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	13.020,46	21.771.232	23.730.000
12	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	319.738,78	1.588.024.860	1.701.923.300
13	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	3.854.314	3.854.314
14	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	8.823,48	23.720.822	26.549.319
15	İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	30.680,31	300.000.000	300.000.000
16	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	595.534,40	1.278.487.435	1.915.165.700
17	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	56.605,82	169.441.029	480.000.000
	İSTANBUL	3.017.838,63	7.322.910.468,02	9.217.228.641,97
18	BALIKESİR PARSELLERİ	50.012,83	170.043.622	170.043.622
19	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.032,58	13.051.102	15.643.110
20	DENİZLİ PARSELLERİ	35.603,68	29.780.641	29.780.641
21	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663	63.770
22	KOCAELİ PARSELLERİ	39.526,15	27.098.905	31.514.693
23	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	645.181,28	1.872.909.133	1.872.899.133
24	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,1	9.238	12.032
25	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734	9.144.628
26	ANTALYA AKSU PARSELLERİ	86.928,47	178.502.148	178.502.148
	DİĞER ŞEHİRLER	909.344,61	2.297.600.186	2.307.603.777
	TOPLAM	3.965.617	9.671.805.840	11.609.704.120

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	3.676,36	2.523.841,44	5.514.540,00
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,02	11.381.460,00
3	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500,00	5.490.111,00	6.825.000,00
4	BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	40.722,50	262.500.000,00	427.590.000,00
5	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.836.147,48	40.580.000,00
TOPLAM		66.506,00	298.350.099,94	491.891.000,00





NIDAPARK
KAYASEHIR

**Yüklenici**

TAHİNCİOĞLU - NIDA

Arsa Alanı

103.277

Satış Toplam Geliri

1.072.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

407.588.000 TL

İlerleme Oranı

%92,04

Bağımsız Bölüm

1.142

Şirket Payı Gelir Oranı

%38,00

Bitiş Tarihi

2022



CER
ESTATE

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

589.101.313 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

206.244.369,68 TL

İlerleme Oranı

%90,34

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici**IDEALİST İNŞAAT &
IDEALİST GYO**Arsa Alanı**

18.502

Satış Toplam Geliri

96.591.854,46 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

21.250.207,98 TL

İlerleme Oranı

%65,95

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici**

EBRULİ İNŞAAT

Arsa Alanı

47.168

Satış Toplam Geliri

1.571.119.619 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

345.646.316 TL

İlerleme Oranı

%76,22

Bağımsız Bölüm

776

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici****Arsa Alanı****Satış Toplam Geliri****Asgari Şirket Payı Geliri**TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI
ORT. GRŞ.

110.023

4.171.409.859 TL

1.751.992.140,78 TL

İlerleme Oranı**Bağımsız Bölüm****Şirket Payı Gelir Oranı****Bitiş Tarihi**

%65,58

2.366

%42.00

2023

**Yüklenici****Arsa Alanı****Satış Toplam Geliri****Asgari Şirket Payı Geliri**

PASİFİK - ÇİFTAY

137.249

5.395.284.485 TL

1.618.585.345,50 TL

İlerleme Oranı**Bağımsız Bölüm****Şirket Payı Gelir Oranı****Bitiş Tarihi**

%55,57

3.059

%30.00

2022

RİVAİSTAL B.İ.İ.
Rüslen Vadisi

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.075.860

Satış Toplam Geliri

5.017.751.348,56 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.254.437.837,14 TL

İlerleme Oranı

%37,45

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

2024

NİDAPARK
İSTİNYE

**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ**Arsa Alanı**

129.242

Satış Toplam Geliri

4.969.970.349 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.539.654.848,34 TL

İlerleme Oranı

%54,22

Bağımsız Bölüm

542

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

2023

EVOVA
İZMİR**Yüklenici**

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

46.086

Satış Toplam Geliri

3.238.577.374 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.133.502.080,90 TL

İlerleme Oranı

%24,22

Bağımsız Bölüm

1.195

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2023



NİŞANTAŞI KORU

**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

20.679

Satış Toplam Geliri

2.487.877.837 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

995.151.134,80 TL

İlerleme Oranı

%39,12

Bağımsız Bölüm

161

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

155.368

Satış Toplam Geliri

1.537.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

491.840.000 TL

İlerleme Oranı

%73,84

Bağımsız Bölüm

987

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

2023

all sancak**Yüklenici**

PEKİNTAŞ & BURAKCAN

Arsa Alanı

67.620

Satış Toplam Geliri

2.200.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

726.000.000 TL

İlerleme Oranı

%27,68

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

2023

BAŞAKŞEHİR
URASU
KONUTLARI



Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

39.032

Satış Toplam Geliri

800.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

256.000.000 TL

İlerleme Oranı

%76,79

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

2023

MEYDAN
BAŞAKŞEHİR



Yüklenici

İNTEK KONUT & SOM PLUS &
NURGRUP & HAK TİCARET

Arsa Alanı

63.474

Satış Toplam Geliri

1.690.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

625.300.000 TL

İlerleme Oranı

%21,64

Bağımsız Bölüm

509

Şirket Payı Gelir Oranı

%37.00

Bitiş Tarihi

2023

BATİYAKASI



Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

108.221

Satış Toplam Geliri

3.750.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.313.650.000 TL

İlerleme Oranı

%9,99

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.03

Bitiş Tarihi

2025

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir. (Kartal Esentepe)

BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ



Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

461.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

230.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2024

YENİ LEVENT



Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

53.600

Satış Toplam Geliri

3.111.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.244.400.000 TL

İlerleme Oranı

%9,98

Bağımsız Bölüm

448

Şirket Payı Gelir Oranı

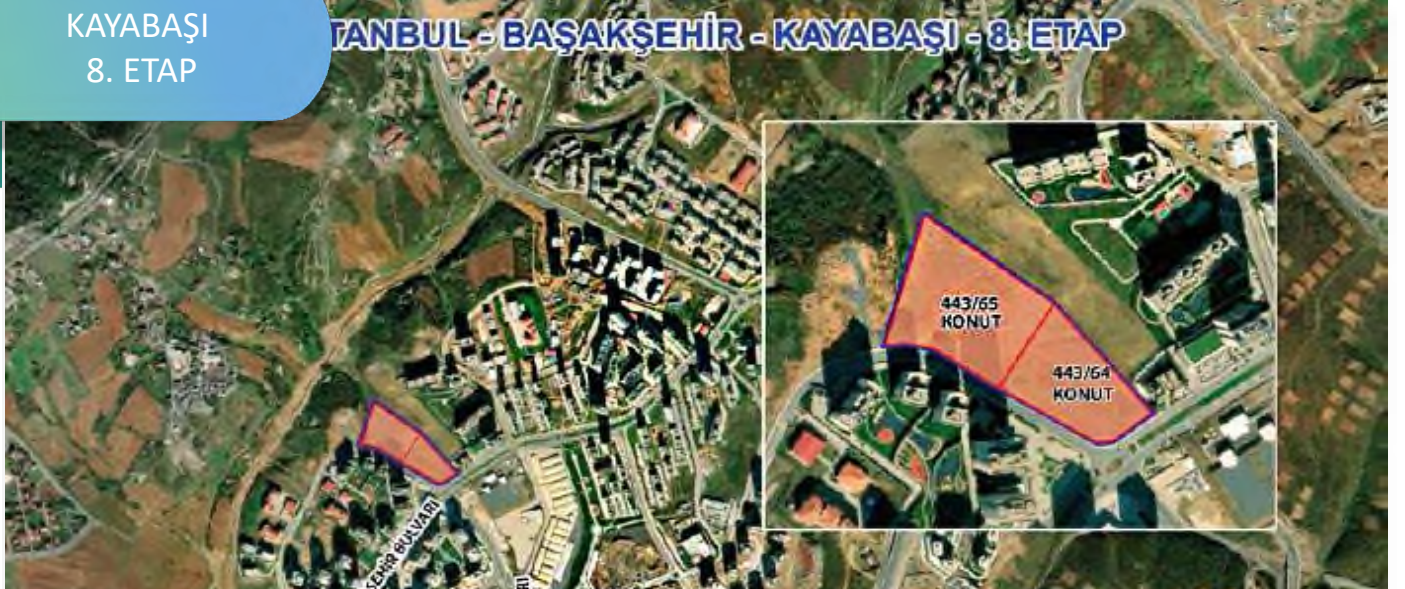
%40.00

Bitiş Tarihi

2024

KAYABAŞI
8. ETAP

İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR - KAYABAŞI - 8. ETAP



Yüklenici

EBRULİ

Arsa Alanı

30.056

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

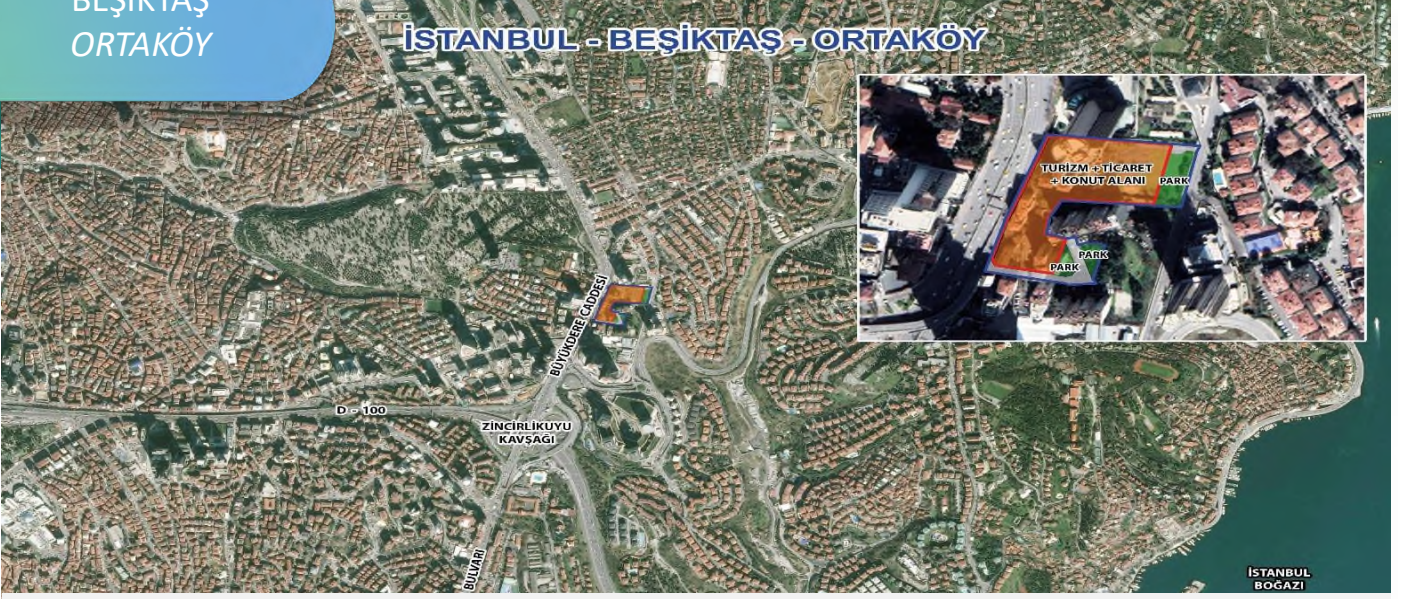
420

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2025

BEŞİKTAŞ
ORTAKÖY

Yüklenici

PASİFİK - LEVENT

Arsa Alanı

17.194

Satış Toplam Geliri

2.650.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.192.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2025

ANKARA ÇAYYOLU
2. ETAP

Yüklenici

TEKFEM

Arsa Alanı

37.932

Satış Toplam Geliri

426.100.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

170.440.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

50

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

TUZLA
MERKEZ

Yüklenici

CEVAHİR – HB GRUP

Arsa Alanı

50.561

Satış Toplam Geliri

6.174.285.714 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.161.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

KÖY
4. ETAP

Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

14.798

Satış Toplam Geliri

2.264.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

792.610.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

104

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2025

ATAŞEHİR
KÜÇÜKBAKKALKÖY

Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

13.111

Satış Toplam Geliri

2.236.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

894.600.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

71

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 NİDAPARK KAYAŞEHİR	107.950.125	72.619.532	1.142	1.138	99,65
2 CER İSTANBUL	56.465.647	45.056.151	119	119	100,00
3 EBRULİ ISPARTAKULE	266.782.304	25.015.467	776	776	100,00
4 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	9.704.523	3.382.174	137	101	73,72
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.161.210.064	575.045.858	2.366	2.071	87,53
2022	1.602.112.663	721.119.182	4.540	4.205	92,62
6 MERKEZ ANKARA	1.121.159.391	523.201.061	3.059	2.195	71,76
7 NİDAPARK İSTİNYE	1.484.366.294	492.539.137	542	370	68,27
8 NİŞANTAŞI KORU	705.500.000	61.419.608	161	127	78,88
9 ORMANKÖY	355.552.000	4.844.977	1.016	1.010	99,41
2023	3.666.577.685	1.082.004.783	4.778	3.702	77,48
10 ALLSANCAK	145.200.000	143.029.765	1.104	570	51,63
11 EVORA İZMİR	117.040.000	116.674.103	1.195	566	47,36
12 DÜŞLER VADİSİ	441.051.667	177.912.994	1.400	664	47,43
13 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	362.086.108	509	206	40,47
14 AVRASYA KONUTLARI	256.000.000	121.738.502	500	500	100,00
2024	1.525.000.577	921.441.472	4.708	2.506	53,23
15 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	230.500.000	162.262.990	51	Satışta değil	-
16 BEŞİKTAŞ ORTAKÖY	1.192.500.000	935.495.000	250	Satışta değil	-
17 YENİ LEVENT	1.244.400.000	808.512.927	448	321	71,65
18 KARTAL ESENTEPE 1. ETAP	403.650.000	194.864.563	668	169	25,30
19 KARTAL ESENTEPE 2. ETAP	910.000.000	585.679.784	1150	Satışta değil	-
20 KAYABAŞI 8. ETAP	703.000.000	500.147.031	420	Satışta değil	-
21 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	170.440.000	85.717.500	50	Satışta değil	-
22 TUZLA MERKEZ	2.160.999.750	1.760.849.750	500	Satışta değil	-
23 KÖY 4. ETAP	792.610.000	738.054.125	104	Satışta değil	-
24 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	894.600.000	832.018.257	71	Satışta değil	-
2025	8.702.699.750	6.603.601.927	3.712	490	13,20
TOPLAM	15.496.390.675	10.389.403.782	17.738	10.903	61,47

69
yıldır

Mutluluğunuzu büyütüyoruz.

*Bizim için mutluluk; bir çocuğun gülümsemesi,
onların neşe içinde eğlenmesi, bir ailenin huzuru...*

**69 yıldır mutluluğa böyle bakıyor,
daha çok ailemizi mutlu etmek için var gücümüzle çalışıyoruz.**



EMLAK KONUT
BİZİM
MAHALLE
1-1



Yüklenici

ÖZALTIN & YILDIZLAR

Arsa Alanı

36.799 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

410.654.403,20 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

562.947.463 TL

Bitiş Tarihi

2022

Bağımsız Bölüm

676

İlerleme Oranı

%76,97

EMLAK KONUT
BİZİM
MAHALLE
1-2



Yüklenici

ÖZYAZICI

Arsa Alanı

49.419 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

455.357.826 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

714.877.374 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

783

İlerleme Oranı

%74,39

EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

AHES & MİSEK

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

740.788.582,25 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

78.201.138 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%14,93

EMLAK KONUT
Florya Evleri



Yüklenici

MUSTAFA EKŞİ

Arsa Alanı

45.940

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

330.370.858 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

783.203.602 TL

Bitiş Tarihi

2022

Bağımsız Bölüm

256

İlerleme Oranı

%73,68



Yüklenici

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

Güncel Sözleşme Bedeli

1.230.000.000 TL

Arsa Maliyeti ve Hakediş Ödemesi

878.040.521 TL

Bitiş Tarihi

-

Bağımsız Bölüm

489

İlerleme Oranı

-



Yüklenici

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

Güncel Sözleşme Bedeli

1.150.000.000 TL

Arsa Maliyeti ve Hakediş Ödemesi

597.433.797 TL

Bitiş Tarihi

-

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

-

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2022 2Ç)
1 Ankara Saraçoğlu	299.316.863	456	-
2 Emlak Konut Florya Evleri	783.203.602	256	239
3 Bizim Mahalle 1-1	562.947.463	676	551
4 Bizim Mahalle 1-2	714.877.374	783	670
5 Bizim Mahalle 2-1	171.705.907	401	386
6 Bizim Mahalle 2-2	178.487.061	336	324
7 Ümraniye Kentsel Dönüşüm	183.380.658	233	-
8 Semt Bahçekent 2. Etap	239.386.681	207	185
9 Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	78.201.138	552	516
10 Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	45.478.425	390	352
11 Köy 3	436.826.347	285	277
12 Çekmeköy Çınarköy 1. Etap	597.433.797	141	92
13 Çekmeköy Çınarköy Altyapı ve Satış Ofisi	37.516.220	-	-
14 Çekmeköy Çınarköy 2. Etap	252.092.580	489	262
15 Çekmeköy Çınarköy 3-2	191.316.158	173	70
16 Çekmeköy Çınarköy 3-4	231.264.964	226	3
17 Çekmeköy Çınarköy 4-1	46.909.137	164	46
18 Çekmeköy Çınarköy 4-2	49.971.244	123	8
19 Çekmeköy Çınarköy 4-3	68.970.219	180	1
20 İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları	46.707.163	-	-
21 Avcılar Firuzköy 5. Etap	213.534.201	-	-
22 Denizli Merkezefendi İkmal İşİ	162.787.105	232	-
TOPLAM	5.592.314.306	5.493	3.636

Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Bitiş Tarihi	Gayrimenkul Bilgisi	Süre	Kira Tutarı
1 EMLAK KONUT GYO A.Ş.		Ankara / Çankaya No:14	3 Yıl	9.078 TL
2 EMLAK KONUT GYO A.Ş.		Başakşehir A Blok:136	1 Yıl	10.593 TL
				19.671 TL

Kiraya Verilen Gayrimenkuller

Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL	Ortalama Ciro Payı
1 GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina / Türkiye Halk Bankası	793.066	
2 EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	6 Yıl	1 Adet Kapalı Yüzme Havuzu / Avcılar	12.869	
3 ESENLER EMLAK KONUTLARI	10	3 Adet Konut / Esenler	6.381	
4 DUMANKAYA MİKS	1	1 Adet Dükkan / Küçükçekmece	12.285	
5 AĞAOĞLU MASLAK 1453	10	4 Adet Dükkan / Sarıyer	155.480	
6 AĞAOĞLU MASLAK 1453	13	2 Adet Dükkan / Sarıyer	127.614	%5,5 Ciro Payı
7 SARPAN FİNANS PARK	5	17 Adet Ofis / Ümraniye	53.500	
8 SARPAN FİNANS PARK	10	80 Adet Ofis / Ümraniye	259.436	
9 BÜYÜKYALI İSTANBUL	10	3 Adet Ofis / Dükkan		Ort. %8 Ciro Payı
10 BÜYÜKYALI İSTANBUL	3	9 Adet Ofis / Dükkan	32.000	
11 BÜYÜKYALI İSTANBUL	5	49 Adet Ofis / Dükkan		Asgari + Ciro
12 MUHTELİF ARSALAR	3	6 Adet Ofis / İstanbul	132.735	
			169 Dükkan/Ofis/Konut, 1 Adet Bina ve 6 Adet Arsa	1.585.366

İSTMARİNA Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL	Ortalama Ciro Payı
1 İSTMARİNA	5 Yıl	7 Adet Dükkan / Kartal	128.596	
2 İSTMARİNA	9 Yıl	32 Adet Dükkan / Kartal	1.858.289	Ort. %10 Ciro Payı
3 İSTMARİNA	6 Yıl	112 Adet Dükkan / Kartal	5.393.423	Asgari + Ciro Ort. %10
			151 Adet Dükkan	7.380.308

1980 yılında kurulan EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.'nin ana faaliyet alanlarını proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline dayanan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000

adet hissesinin tamamı projeler geliştirme oluşturmaktadır. EPP, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır. 2019 yılı içinde sermaye artırımına gidilmiş olup, Şirket sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.



2022 Yılı 2. Çeyrek Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı

TOKİ 20. Paket Uygulamaları	TOKİ 5.438 Konut Uygulamaları	TOKİ 3.202 Konut Uygulamaları	TMSF Ataşehir Modern Projesi	ALTIN KOZA Okul İnşaatları
İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce, Balıkesir, Bursa, Tekirdağ, Kırklareli	İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce, Balıkesir, Bursa, Tekirdağ, Kırklareli	İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce, Balıkesir, Bursa, Tekirdağ, Kırklareli	İstanbul	İstanbul
%100	%94,36	%94,28	%95	%91

EKGYO A.Ş. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Müşavirlik/Danışmanlık İşi

Toplam 2.474.659 m² inşaat alanına sahip,18 Farklı Parselde Tamamı İçin Yüklenim İhaleleri Sonuçlandırılmış Olup İnşai Çalışmalara Başlanmıştır.

%3,89

BENİM KENTİM YALOVA PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri: 316.235.333,60 TL
Satış Adeti: 336 adet bağımsız birim

İGDOT PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri: 783.430.197,92 TL
Satış Adeti: 1.108 adet bağımsız birim

ARSA PORTFÖYÜ

399.020,66 m2

TOPLAM MÜŞAVİRLİK HİZMET ALANI

9,2 Milyon m2

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir. Yeni ihale 'Anahtar Modeli' ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi **%100'dür.**

BİTİŞ TARİHİ: 30.06.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM: 412

Rami Kuru Gıda Halinin taşınması kapsamında yapılmış hal dükkanlarından oluşmaktadır. proje kapsamında, cami, umumi depo, yönetim binası, banka bloğu ve uzay sistem sokak kapamaları yer almakta olup, ilerleme yüzdesi **%100'dür.**

BİTİŞ TARİHİ: 15.01.2021

BAĞIMSIZ BÖLÜM: 1.123

30.03.2021 tarihinde onaylanarak 01.04.2021-01.05.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan imar planları; Tarım ve Orman Bakanlığı'nın kamu yararı kararı alması halinde Bakanlıkça kesinleştirilecektir.

ARSA ALANI: 118,306 m²

1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları onaylanmıştır.

Gelişme Konut Alanı
E=0.75, Yençok=Serbest

Ticaret+Konut Alanı
E=0.75, Yençok=Zemin+4 Kat.

ARSA ALANI: 150.857,74 m²

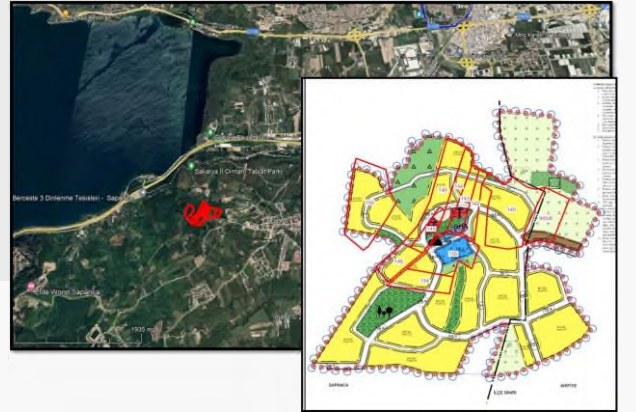
Benim Kentim Yalova Projesi / Yalova Armutlu



Başakşehir Gıda Toptancı Hali Sitesi



Sapanca / Arifiye Arsaları



İstanbul Başakşehir Şahintepe/Kayabaşı Arsaları



Proje rezerv konut amaçlı olup 18 dönüm alandan ve 288 konuttan oluşmaktadır.

Proje ruhsatı alınmış olup ihale aşamasındadır.

46 dönüm alandan oluşan projede 262 hak sahibi olup, hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri devam etmektedir. Proje ile hedeflenen riskli yapıların tasfiyesi ve yerinde dönüşüm modeliyle kentsel dönüşümün sağlanmasıdır.

Uzlaşma görüşmeleri neticesinde yeterli çoğunluğun elde edilememesi nedeni ile halihazırda görüşmelere ara verilmiştir.

10 dönüm alandan oluşan projede 46 hak sahibi olup, hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri devam etmektedir. Proje ile hedeflenen riskli yapıların tasfiyesi ve yerinde dönüşüm modeliyle kentsel dönüşümün sağlanmasıdır.

Hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde uzlaşma sağlanamadığı için görüşmelere ara verilmiştir.

Sultanbeyli İlçesi Mimar Sinan Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



Sultanbeyli İlçesi Hasanpaşa Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



Başakşehir İlçesi Ayazma Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi





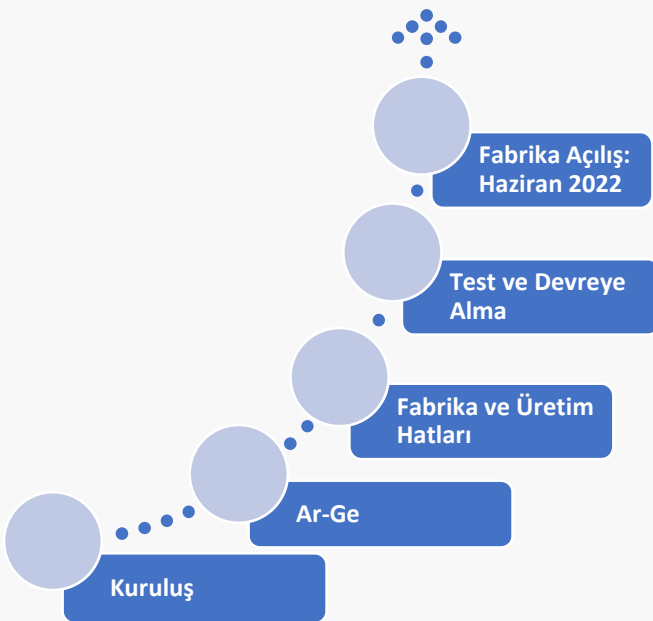
EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (EKA)

Emlak Konut GYO, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğünde küresel pazarda rekabet edebilecek yerli markalara bir yenisi eklenerek, ülkemize sürdürülebilir katma değer sağlayacak "Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." şirketini kurdu.

Emlak Konut "Türkiye'nin asansörü" olarak ülkemizin ve dünyanın yükselen yeni markası

olacak EKA'yı hayata geçirirken milli ekonomiye, ihracata ve istihdama katkı sağlamayı hedefliyor.

Katma değeri yüksek ürünlerin yerli ve milli imkanlarla üretileceği EKA; üretimin yanında montaj, pazarlama ve ürün bakım-onarım alanlarında da faaliyet gösterecek. Dolayısıyla pazar geliştirilmiş ve yerli üretim de desteklenmiş olacaktır.



Türkiye'nin Asansörü

- Yıllık ~ \$200m ithal ürün satışı olan yurtiçi pazarda, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek yerli ve milli bir marka oluşturmak
- Yıllık ~ \$300m ihracat yapılan sektör hacmine ilave katkı sağlamak
- Yenilikçi, insan odaklı, akıllı, sürdürülebilir ve çevreci ürün ve hizmet sunmak
- 2022 yılı içerisinde %60 yerlilik oranı ile üretime başlamak



— EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş. —
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR

GÜNCEL GELİŞMELER

•Evora İzmir, Beykoz Riva, Nişantaşı Koru, Cer İstanbul, Ebruli İspartakule, Merkez Ankara, Nidapark Küçükyalı ve Nidapark İstinye projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur. Bu projelerde toplam 7.344.598.246 TL olan Şirket payı geliri 9.845.214.073 TL'ye yükselmiştir.

•Ankara Çankaya Çayyolu 2. Etap, İstanbul Tuzla Merkez , İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy 4. Etap, İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap, İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım, İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım, Antalya Aksu, İstanbul Avcılar Firuzköy 2. Etap, İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım, İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım, İstanbul Ümraniye İnkılap ve İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihaleleri gerçekleştirilmiş, ihalelerde toplam 19.356.250.000 TL asgari Emlak Konut payı elde edilmiştir.

•T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) mülkiyet ve tasarrufundaki muhtelif taşınmazların, toplam 6.679.796.362 TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında protokoller imzalanmıştır.

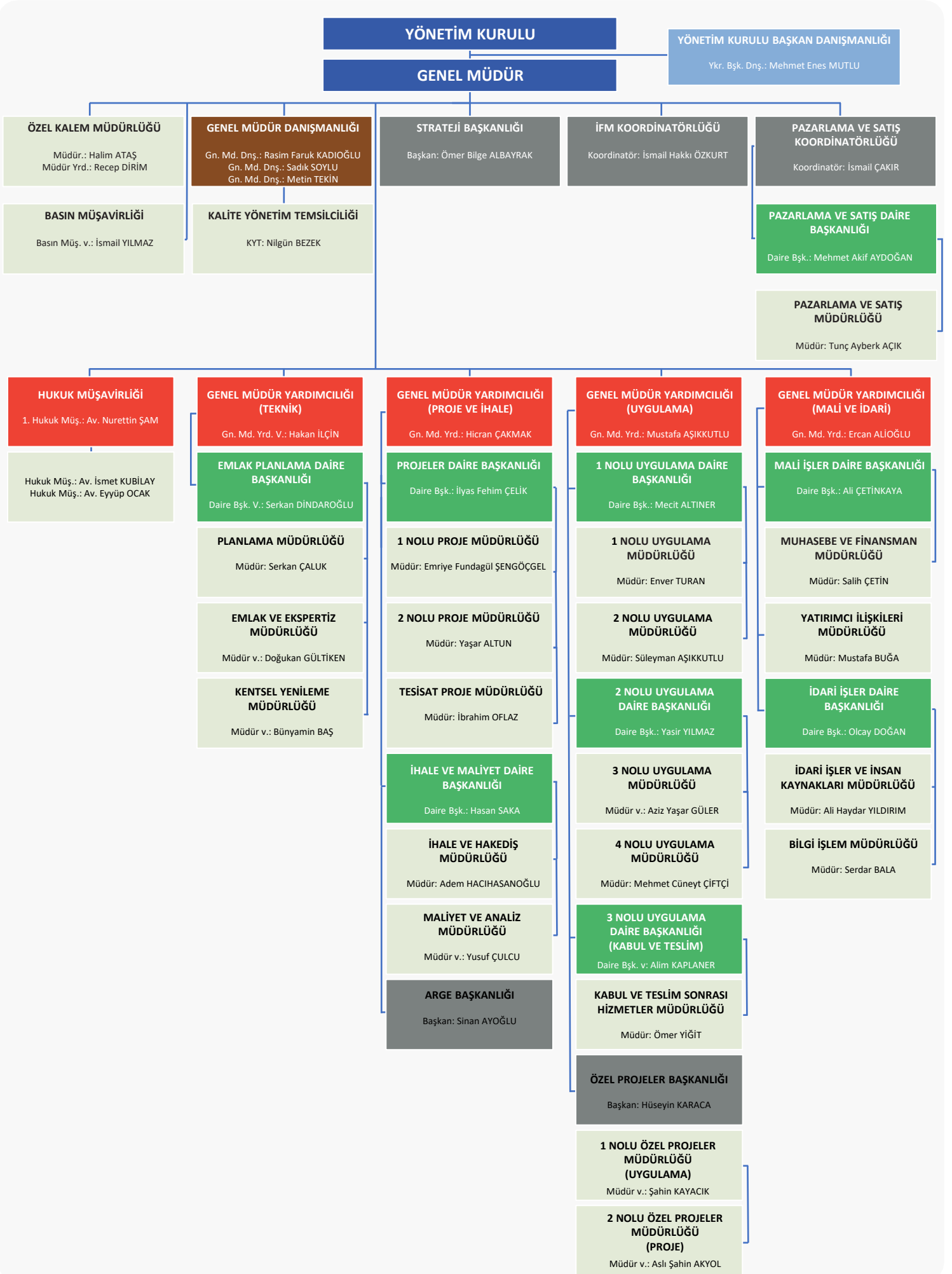
•Muhtelif bankalardan 2022 yılında 1.751.200.000 TL kredi kullanılmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılında toplam 1.410.000.000 TL, ortalama 91 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılında toplam 1.240.000.000 TL, ortalama 98 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

•2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 7 Nisan 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR , Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Burak DEMİRALP, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.

•Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi sn. Muhterem İnce, 29.06.2022 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiştir. 01.08.2022 tarihinde münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine Sn. İsmail ÇATAKLI atanmıştır.







Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
EBRULİ ISPARTAKULE	19.916	1.06.2007	25.548.644	266.782.304
DÜŞLER VADİSİ	962.394	29.06.2016	263.735.892	441.051.667
CER İSTANBUL	15.710	30.07.2012	38.974.123	56.465.647
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	64.646	117.040.000
ALL SANCAK	-	8.11.2016	2.468.878	145.200.000
MERKEZ ANKARA	16.941	3.04.2014	374.061.271	1.121.159.391
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	567.550.536	1.484.366.294
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.760.808	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	23.871	14.06.2011	361.617.222	1.161.210.064
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	6.035.742	9.704.523
ORMANKÖY	83.739	29.05.2018	350.791.382	355.552.000
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	645.249.819	705.500.000
AVRASYA KONUTLARI	39.032	7.02.2020	132.748.771	256.000.000
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.622.802	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.414.223	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	256.964.999	1.192.500.000
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	435.262.553	1.244.400.000
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	208.931.279	403.650.000
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	324.320.216	910.000.000
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	202.852.969	703.000.000
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	84.722.500	170.440.000
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	156.768	17.06.2022	400.150.000	2.160.999.750
KÖY 4. ETAP	18.497	16.06.2022	54.555.875	792.610.000
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	7.492	15.06.2022	62.581.743	894.600.000
TOPLAM	1.766.359		5.106.986.893	15.496.390.675

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ÜMRANIYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	25.715	183.380.658
SEMT BAĞÇEKENT 2. ETAP	19.147	239.386.681
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	45.941	783.203.602
KÖY 3. ETAP	79.216	436.826.347
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 3. KISIM	29.937	171.705.907
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 1.KISIM	36.799	562.947.463
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	714.877.374
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	45.478.425
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-	299.316.863
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 1. KISIM	93.803	78.201.138
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM	24.995	178.487.061
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 1. ETAP	137.244	597.433.797
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	19.313	46.707.163
DENİZLİ MERKEZFENDİ İKMAL İŞİ	13.477	162.787.105
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY EVLERİ ALTYAPI VE SATIŞ OFİSİ YAPIM İŞİ	9.976	37.516.220
İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY 5. ETAP	93.043	213.534.201
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 2. ETAP	44.219	252.092.580
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 1. KISIM	13.944	46.909.137
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 2. KISIM	9.273	49.971.244
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 3. KISIM	12.564	68.970.219
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	33.642	191.316.158
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 4. KISIM	40.787	231.264.964
TOPLAM	903.203	5.592.314.306

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	12	38.433,77	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	51.295.186	84.871.700
ANTALYA AKSU PARSELLERİ	2	86.928,47	27.08.2021	178.502.148	178.502.148
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499,29	5.06.2013	171.408.120	795.808.692
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	6.845,28	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	3.681	14.544.900
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	8	121.076,67	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012 - 9.03.2022	78.545.449	208.463.497
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	24	105.475,03	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	145.194.799	149.252.600
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	29.915,44	9.03.2022	439.756.968	439.756.968
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	2	52.542,66	27.08.2021	139.237.890	139.237.890
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	9	107.106,18	30.05.2017 - 16.11.2020	535.789.096	554.505.890
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	6.355,08	14.06.2011 - 30.07.2012 - 9.03.2022	26.790.000	63.550.800
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	10	105.463,86	9.03.2022	2.400.884.773	2.400.884.773
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	9	13.020,46	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	21.771.232	23.730.000
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	19	319.738,78	3.04.2014	1.588.024.860	1.701.923.300
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.155,89	28.05.2014	3.854.314	3.854.314
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	8.823,48	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021 - 3.01.2022	23.720.822,02	26.549.319
İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ	3	30.680,31	31.12.2012 - 27.08.2021	300.000.000	300.000.000
İSTANBUL AVCIAR PARSELLERİ	31	595.534,40	30.06.2019 - 12.05.2020	1.278.487.435	1.915.165.700
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	4	56.605,82	12.05.2020	169.441.029	480.000.000
BALIKESİR PARSELLERİ	2	50.012,83	9.03.2022	170.043.622	170.043.622
İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	7.032,58	31.05.2000	13.051.102	15.643.110
DENİZLİ PARSELLERİ	4	35.603,68	5.03.2015	29.780.641	29.780.641
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	63.770
KOCAELİ PARSELLERİ	28	39.526,15	25.02.2008 - 06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	27.098.905	31.514.693
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	21	645.181,28	8.03.2022 - 9.03.2022	1.872.909.133	1.872.899.133
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	9.238	12.032
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	9.144.628
TOPLAM	281	3.965.617		9.671.805.840	11.609.704.120

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	3.676	14.06.2021	2.523.841,44	5.514.540
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	29.12.1999	0,02	11.381.460
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	1.500	30.05.2016	5.490.111	6.825.000
BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.500.000	427.590.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	24.04.2013 - 22.04.2012	27.836.147	40.580.000
TOPLAM	8	66.506		298.350.100	491.891.000

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	34	6.575,98	18.221.631	27.372.600
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	2	300,42	1.101.655	3.509.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	6	4.541,54	12.669.134	26.460.421
KUZEY YAKASI	219	26.497,98	301.974.002	472.990.271
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	1	1.266,29	3.536.433	4.465.000
YENİKÖY KONAKLARI	1	327,24	2.535.686	5.268.600
SEMT BAĞÇEKENT 1-1	6	906,50	5.410.935	9.854.000
KÖY	26	4.520,59	66.751.627	113.918.500
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	72	23.099,32	322.173.800	508.565.000
AVANGART İSTANBUL	8	1.756,88	44.987.700	44.987.700
EVORA DENİZLİ	9	1.222,35	7.194.344	7.200.100
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	80,58	422.305	680.901
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	184,67	674.257	1.828.230
KARAT 34	10	3.883,85	37.229.657	44.253.000
KOORDİNAT ÇAYYOLU	3	1.040,83	7.944.327	13.230.000
MERKEZ ANKARA	92	83.561,55	454.542.150	909.929.700

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
METROPOL İSTANBUL	1	506,64	3.448.400	12.712.000
NİDAKULE ATAŞEHİR	2	685,72	10.664.100	18.410.000
NİDAPARK İSTİNYE	20	6.037,04	133.686.200	303.438.200
OFİS KARAT BAKIRKÖY	1	100,58	850.700	850.700
SARPHAN FİNANS PARK	84	6.474,67	126.392.043	134.992.700
SOFALOCA	1	206,35	749.640	1.583.800
BÜYÜKYALI İSTANBUL	15	2.806,94	35.788.554	48.952.161
TEMAŞEHİR	1	211,42	505.700	1.490.510
TUAL BAHÇEKENT	1	136,04	428.445	1.082.000
UNİKONUT	1	165,43	447.000	447.000
VALİDEBAĞ KONAKLARI	13	2.657,42	45.622.800	49.219.500
TOPLAM	631	179.755	1.645.953.225	2.767.691.594

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324,05	44.167.697	91.628.637
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	164	31.694,00	347.169.160	455.702.651
TOPLAM	261	41.018	391.336.857	547.331.288

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	1	1.085	3.459.577	4.750.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	6	2.993	59.641.500	95.871.000
BÜYÜKYALI	122	26.698	103.731.978	374.165.000
İSTMARİNA	238	60.879	300.316.146	323.340.800
SARPHAN FİNANS PARK	97	5.026	93.942.000	98.079.200
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	1.414.607	3.106.752
DUMANKAYA MIKS	1	187	1.665.910	1.262.990
TOPLAM	468	97.240	564.171.718	900.575.742

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAKÖY	1	214	4.112.430	4.750.800
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	6.759.040	4.750.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	525.195	1.300.320
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	79.010.334	294.316.738
TOPLAM	6	29.402	90.406.999	305.117.858

Bağlı Ortaklıklar Hasılat Paylaşımı Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
Yalova Armutlu Projesi	211.330,95	01.11.2016	35.134.174	12.531.508
TOPLAM	211.330,95		35.134.174	12.531.508

Bağlı Ortaklıklar Anahtar Teslimi Projeleri (EPP)	M2	Alış Tarihi	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
RAMİ GIDA TOPTANCILARI PROJESİ	321.827		976.389.291
TOPLAM	321.827		976.389.291

Bağlı Ortaklıklar Arsalar (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	2.05.2013	540.086	900.000
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	79.413	15.11.2017	112.228.805	55.780.000
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	154	24.09.2019		93.000
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	71.291	12.01.2021		68.736.079
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	251	28.03.2016	404.029	1.080.000
SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	118.100	12.06.2013	6.302.333	6.265.000
TOPLAM	270.662		119.475.253	132.854.079

Bağlı Ortaklıklar Binalar (EPP)	Bağımsız Bölüm	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANSPARK	2	131		5.487.500
DOĞA PARKI EVLERİ	7	407,90	8.390.119	8.390.119
TOPLAM	25	2.454	8.390.119	13.877.619

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİDAPARK İSTİNYE			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	30.06.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	360/3	19.877,09	3/281	11.10.2016/10041
	360/64	27.980,00	9/829	12.06.2014/5458
	380/18	1.719,96	6/584	11.10.2016/10041
	380/38	5.895,10	13/1254	11.10.2016/10041
	380/84	26.212,23	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	1352/11	15.280,78	Kat İrtifakı Kurulmuştur.	
	1352/12	244,84	35/3375	21.6.2017/6065
1353/4	32.277,27	Kat İrtifakı Kurulmuştur.		
MEVCUT KULLANIM	Arsa - Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	360	3	Park	-
	360	64	Park	-
	380	18	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	380	38	Eğitim Tesis Alanı	-
	380	84	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	1352	11	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
	1352	12	Turizm Tesis Alanı	Yatak ünitesi yapılmamak şartıyla (E:0.10, Taks:0.05)
	1353	4	Turizm Tesis Alanı	Avan proje (E:1.00, Hmaks:9.50)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.094.127.400,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	4.831.070.332,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	2.828.175.400,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda KDV Hariç Bugünkü Değeri	9.230.915.014,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin KDV Hariç Bugünkü Değeri	4.716.997.572,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MERKEZ ANKARA PROJESİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sayfa No
	63865/2	124.475,80	1	92
MEVCUT KULLANIM	Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	63865	2	Merkezi İş Alanı (MİA)	Emsal: 4,50 H:Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	6.144.701.740,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	1.904.479.740,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	11.601.328.487,29 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	3.480.398.546,19 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak 1.Etap (EVORA İzmir) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	10.03.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	8110/1	24173,12	471/1388	12.12.2019/35011
	8115/3	8469,32	472/1397	12.12.2019/35011
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	8110	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
	8115	3	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
8115	4	İbadet Alanı (Cami)	Emsal:1,00 Avan Proje	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
65 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	331.200,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak 2.Etap (Allsancak) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	8.07.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	8111/1	10493.77	471/1389	12.12.2019/35011
	8113/1	32589.18	472/1392	12.12.2019/35011
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	8111	2	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
	8113	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
8113	2	Eğitim Tesis Alanı	5 Kat	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	1.476.341.241,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	818.576.050,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.437.788.161,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	726.000.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir Konak 1.Etap (EVORA İzmir) Projesi			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	1.07.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	8110/1	24173,12	471/1388	12.12.2019/35011
	8115/3	8469,32	472/1397	12.12.2019/35011
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	8110	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
	8115	3	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat
8115	4	İbadet Alanı (Cami)	Emsal:1,00 Avan Proje	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	1.131.804.035,43 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	652.849.000,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.821.459.802,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	1.337.510.931,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TUAL BAHÇEKENT PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	14.06.2022				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Blok/ Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	648/7	15.867,59	0,03	394/38901	29.11.2019/32050
MEVCUT KULLANIM	BİNA				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI
	978	1	K3 Konut Alanı		Emsal:2,00 ve Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	2.917.530,00 TL				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	EVVEL İSTANBUL PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	14.06.2022				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Blok/ Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	978/1	40.121,18	A3/8	295/29132	14.02.2017/2952
MEVCUT KULLANIM	BİNA				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI
	978	1	Konut+Ticaret		Emsal:2,00 ve Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.472.500,00 TL				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BATIŞEHİR PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.				
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	14.06.2022				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Blok/ Bağımsız Bölüm No	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1562/11	144.323,22	G1/114	265/26312	23.12.2015/29838
MEVCUT KULLANIM	BİNA				
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU		YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1562	11	Özel Koşullu Ticaret Alanı		Emsal:2,20, Ayrık Nizam ve Hmaks:180 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.657.150,00 TL				

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KARTEPE ARSLANBEY MAHALLESİ PARSELİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.05.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ KARTEPE ARSLANBEY MAHALLESİ 201 ADA 104 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	201/104	8110,23	16/1462	04.12.2020/18782
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	201 ADA 104 PARSEL, KONUT ALANI, E:0,40			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.629.040,52			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KANDIRA BABALI MAHALLESİ PARSELİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.05.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ KANDIRA BABALI MAHALLESİ 127 ADA 1 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	127/1	21052/138		17.03.1998/249
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	127 ADA 1 PARSEL, KONUT GELİŞME ALANI, E:0,20 YENÇOK:2 KAT			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.263.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ BAŞIŞKELE YENİKÖY PARSELİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.05.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ BAŞIŞKELE YENİKÖY 856 ADA33 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	856/33	4950,92	48/4661	27.10.2021/18361
MEVCUT KULLANIM	ARSA VE AHIR			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	856 ADA 33 PARSEL, KONUT ALANI, E:0,60			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	2.828.098,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ İZMİT YENİMAHALLE PARSELLERİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.05.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İZMİT YENİMAHALLE 2809 ADA 11 PARSEL,2815 ADA 9 PARSEL			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2809/11	317	31/3002	03.03.2021/8365
	2815/9	900	31/3018	03.03.2021/8365
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	2809 ADA 11 PARSEL, 2815 ADA 9 PARSEL, KONUT ALANI, TAKS:0,40 E:1,20 HMAKS:10,10 M			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.318.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KOCAELİ ÇAYIROVA ŞEKERPİNAR2 MAHALLESİ PARSELİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		13.05.2022		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
KOCAELİ ÇAYIROVA ŞEKERPİNAR2 MAHALLESİ 395 ADA 27 PARSEL				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	395/27	1074,74	47/4605	22.11.2021/14196
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
		395 ADA 27 PARSEL,	DEPOLAMA ALANI,	E:0,80, HMAKS:15,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		4.298.960,00		
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KOCAELİ GEBZE MUSTAFAPAŞA MAHALLESİ PARSELİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		13.05.2022		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
KOCAELİ GEBZE MUSTAFAPAŞA MAHALLESİ 4825 ADA 1 PARSEL				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	4825/1	325	86/8547	05.01.1998/7
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
		4825 ADA 1 PARSEL	KONUT ALANI,	E:1,25 HMAKS:9,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		1.625.000,00		
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KOCAELİ DİLOVASI TEPECİK MAHALLESİ PARSELİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		13.05.2022		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
KOCAELİ DİLOVASI TEPECİK MAHALLESİ 0 ADA 1575 PARSEL				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	0/1575	3563,44	19/1803	27.03.2014/-
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
		0 ADA 1575 PARSEL,	KONUT ALANI,	E:0,60
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		1.069.032,00		
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KOCAELİ DİLOVASI KÖSELER MAHALLESİ PARSELLERİ		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		13.05.2022		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
KOCAELİ DİLOVASI KÖSELER MAHALLESİ 0 ADA 2259 PARSEL, 0 ADA 2292 PARSEL, 224 ADA 113 PARSEL				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	0/2259	588,91	31/3050	9.01.2014/-
	0/2292	1029,49	32/3083	9.01.2014/-
	224/113	1656,52	7/665	17.07.2018/1886
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA		
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
		0 ADA 2259 PARSEL,	0 ADA 2292 PARSEL,	224 ADA 113 PARSEL, TAMAMI KONUT ALANI İÇERİSİNDE, 2259 ve 2262 PARSELLER E:0,60, 224 ADA 113 PARSEL E:0,75 -3 KAT
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		4.103.180,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KOCAELİ DİLOVASI ÇERKEŞLİ MAHALLESİ PARSELİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		13.05.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
KOCAELİ DİLOVASI ÇERKEŞLİ MAHALLESİ PARSELİ 701 ADA 5 PARSEL					
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	701/5	2002,66	90/8919	25.07.2019/2166	
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		701 ada 5 parsel ,	KONUT ALANI ,	E:1,20 - 3 KAT	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		3.204.256,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		KOCAELİ DİLOVASI MİMARŞINAN MAHALLESİ PARSELİ			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		13.05.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
KOCAELİ DİLOVASI MİMARŞINAN MAHALLESİ PARSELİ 186 ADA 2 PARSEL					
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	186/2	425,51	3/280	14.01.2020-102	
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		186 ADA 2 PARSEL,	KONUT ALANI - E:1,20 - 3 KAT		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		492.245,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ KEMERBURGAZ ARSASI			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		6.06.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ KEMERBURGAZ MAHALLESİ 329 ADA 18 PARSEL					
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	329/18	7982,24	76-7778	26.10.2021/5955	
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		329 ADA 18 PARSEL,	KONUT ALANI,	EMSAL:00,30	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		80.000.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ USKUMRU MAHALLESİ 3 ADET PARSEL			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		6.06.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ USKUMRU MAHALLESİ 0 ADA 13, 0 ADA 14, 0 ADA 736 PARSELLER					
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	0-13	6750	1-13	17.02.2022/1042	
	0-14	8250	1-14	17.02.2022/1042	
	0-736	7333	16-1491	17.02.2022/1042	
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		0 ADA 13, 0 ADA 14, 0 ADA 736 PARSELLER,,	KONUT ALANI,	EMSAL:0,20	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		72.000.000,00			

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 17 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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**

**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

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

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

**30 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
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		33.208.294	26.113.218
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
Duran varlıklar		5.077.838	4.647.234
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
Toplam varlıklar		38.286.132	30.760.452

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

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

30 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
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		18.693.631	12.838.385
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
Uzun vadeli yükümlülükler		2.784.493	2.175.180
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
Özkaynaklar		16.808.008	15.746.887
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		16.808.008	15.746.887
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		879.928	789.174
Geçmiş yıllar karları		8.620.340	7.754.768
Net dönem karı		1.437.118	1.332.323
Toplam kaynaklar		38.286.132	30.760.452

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

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

**30 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)
Brüt kar		2.450.538	1.434.698	886.575	588.852
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)
Esas faaliyet karı		1.590.917	834.918	848.286	563.447
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	26.202	26.202	3.979	-
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		1.617.119	861.120	852.265	563.447
Finansman gelirleri	20	224.733	94.379	73.569	20.860
Finansman giderleri (-)	20	(405.165)	(261.201)	(248.050)	(117.579)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.436.687	694.298	677.784	466.728
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)
Net dönem karı		1.437.118	699.321	685.731	462.243
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	(6)	(2)
Ana ortaklık payları		1.437.118	699.321	685.737	462.245
Toplam kapsamlı gelir		1.437.118	699.321	685.731	462.243
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	(6)	(2)
Ana ortaklık payları		1.437.118	699.321	685.737	462.245
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0039	0,0019	0,0019	0,0013

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				
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.040.692	836.258	14.495.188	(1.180)	14.494.008	
Transferler	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-	
Temettü	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)	
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	685.737	685.737	(6)	685.731	
30 Haziran 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.755.948	685.737	15.101.481	(1.186)	15.100.295	
1 Ocak 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.754.768	1.332.323	15.746.887	-	15.746.887	
Transferler	-	-	-	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	
30 Haziran 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	879.928	(42)	8.620.340	1.437.118	16.808.008	-	16.808.008	

(*) 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
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.437.118	685.731
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
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)	-
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.121.711	654.662
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
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)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		23.290	167.567
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(484)	(816)
Vergi ödemeleri		(521.664)	(115.634)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		427.842	498.938
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
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(58.779)	303.052
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)		-	-
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		205.994	(1.683.345)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		575.057	(881.355)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	3.087.548	1.121.635
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	3.662.605	240.280

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

İlişkideki 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 düzeltmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

30 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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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
	6.123.629	3.728.285

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
	(%)	(%)
	%19,24	%18,71

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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
	3.662.605	3.087.548

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.312.484 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

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlar		
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
	2.900.854	2.759.735

(*) 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.

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

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:

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

**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.:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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
	4.741.364	4.268.967

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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)
	2.649.893	2.794.039
Şüpheli ticari alacaklar	4.411	3.202
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(4.411)	(3.202)
	2.649.893	2.794.039

**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)

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
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)
	4.010.411	3.630.723
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
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
	4.755.153	2.006.203

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	77	2.099
	77	2.099

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
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
	620.636	554.742
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.558	10.459
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	12.572	11.473

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
Kısa vadeli diğer borçlar		
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
	278.325	196.047

(*) 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
<i>Maliyet</i>	9.931.017	5.139.297
<i>Değer düşüklüğü</i>	(67.412)	(38.364)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.106.987	5.100.959
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.592.314	5.112.342
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	6.422.462	5.319.175
<i>Değer düşüklüğü (*)</i>	(830.148)	(206.833)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.687.970	2.539.212
<i>Maliyet</i>	1.713.173	2.492.072
<i>Değer düşüklüğü</i>	(25.203)	(49.973)
	22.253.902	17.853.446

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

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	295.170	240.011
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	658.498	287.213
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(30.905)	(232.054)
Dönem sonu, 30 Haziran	922.763	295.170

**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:

Arsalar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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
	9.866.631	5.100.933

**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)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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
	5.106.987	5.100.959

**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)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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
	1.687.970	2.539.212

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 İşi 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 İşi	-	211.733
	5.592.314	5.112.342

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 30 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
Maliyet Değeri			
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
Birikmiş Amortismanlar			
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)

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari 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
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	35.493	3.356	38.849
Dönem gideri	11.720	511	12.231
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	47.213	3.867	51.080
30 Haziran 2021 itibarıyla net defter değeri	796.023	37.055	833.078

(*) Grup, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” 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:

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

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

**30 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

30 Haziran 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	104.120	882	-	18.442	29.169	152.613
İlaveler	-	-	5.267	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)
Net defter değeri 30 Haziran 2022	123.135	236	39.416	23.959	65.621	252.367
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)
Net defter değeri 30 Haziran 2022	123.135	236	39.416	23.959	65.621	252.367

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	50
Motorlu taşıtlar	5
Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	4-5
Makine ve 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
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	241.259	156.150
	241.259	156.150

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
Dönem başı, 1 Ocak	156.150	127.157
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	85.109	3.997
Dönem sonu, 30 Haziran	241.259	131.154

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

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

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

30 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 ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 30 Haziran 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
	6.463.371	11.877.342	18.340.713

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar		
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
	197.549	204.973

**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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
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
	10.487.160	7.695.649

(*) 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.

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler		
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
	1.362.685	977.233

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir’in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 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:

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmaya 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
Satış gelirleri				
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
	4.732.606	2.500.109	3.514.540	2.221.597
Satış iadeleri	(5.667)	(4.032)	(6.609)	(6.609)
Satış iskontoları	(279)	-	(675)	2.011
Net satış gelirleri	4.726.660	2.496.077	3.507.256	2.216.999
Satışların maliyeti				
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)
	(2.276.122)	(1.061.379)	(2.620.681)	(1.628.147)
Brüt Kar	2.450.538	1.434.698	886.575	588.852

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
Genel yönetim giderleri				
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)
	(374.933)	(246.826)	(230.584)	(148.938)

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
Pazarlama satış giderleri				
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)
	(63.833)	(35.686)	(34.481)	(20.410)

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
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
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
	345.272	245.267	339.596	231.483

	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Nisan - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Nisan - 30 Haziran 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
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)
	(766.127)	(562.535)	(112.820)	(87.540)

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
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
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	-
	26.202	26.202	3.979	-

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)	-
	(405.165)	(261.201)	(248.050)	(117.579)

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	-
	224.733	94.379	73.569	20.860

(*) 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:

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

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)**

Ertelemiş Vergi (devamı):

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<u>Ertelemiş 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:

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
<u>Ertelemiş 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>

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(10.140)	(9.093)
Ertelemiş 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:

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
<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

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

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

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

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 30 Haziran 2022 itibarıyla devlet bankalarında 5.552.476 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 2.946.789 TL). Grup'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	280
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	-	13.638
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	1.343
	-	15.261
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	182
	-	182

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

30 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
İlişkili taraflara ticari borçlar		
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
	3.085.945	503.948

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

(**) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. 2022 yılında taşınmazın mülkiyeti İbank'a devredilmiş olup 30 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
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
İller Bankası A.Ş. (**)	-	255.424
	-	255.424
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	589	587
	589	587
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (***)	590.669	-
İller Bankası A.Ş.	38.502	-
	629.171	-

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

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

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	-
	5.208.705	329	937.534	1.422.108

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	-
	884.090	135.000	154.929	6.050

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
	9.334	5.163	3.476	2.834

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
	7.495.379	4.603.918

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

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

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

30 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	-	-
	127.872	120.845

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 Toplam Geliri	Şirket Payı Gelir Oranı	Şirket Payı Toplam Geliri
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

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.515.380	2.993.647
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	23.174.791	18.761.345
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	648.037	498.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.835.000	8.376.089
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	38.173.208	30.629.118
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.348.931	4.617.547
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	16.950.451	15.877.239
D	Diğer Kaynaklar		15.873.826	10.134.332
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	38.173.208	30.629.118
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo			30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		(TL)	(TL)
A1	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
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.515.380	2.993.647
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.477.258	2.124.409
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	648.000	34.395
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	103.400	45.597
K	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.

.....

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2022 yılı 1 Ocak – 30 Haziran faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz.

“Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleşmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle

Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

