

EMLAK KONUT
01 OCAK - 31 MART
FAALİYET
RAPORU
1 . ÇEYREK

2022



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

69 yıllık
güvenle
Emlak Konut

Emlak Konut Çınarköy Evleri



Cer İstanbul



Düşler Vadisi Riva



Yeni Fikirtepe



Köy Zekeriyaköy



Nidapark İstinye





EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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
- 8 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

- 56 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 58 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 60 Bina Stokları Özet Tablosu
- 62 EPP Özet Portföy Tablosu

PROJELER

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

FAALİYETLER

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

RAPORLAR

- 63 Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
- 63 Ekspertiz Rapor Özetleri (Binalar)
- 64 Ekspertiz Rapor Özetleri (Arsalar)
- 68 1 Ocak - 31 Mart 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2022

69

.Yıl

69 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu 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



147.069
BAĞIMSIZ BÖLÜM



177 PROJE



15.000
İSTİHDAM

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

Türkiye'nin en büyük GYO'su
Geliştirilmiş 177 proje
Toplam 35,5 milyar TL varlık değeri
6,4 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

%50,4 halka açıklık
İkinci halka arz 3 milyar 800 milyon TL

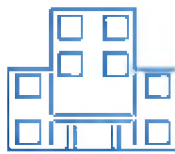
250.000 bağımsız
bölüm hedefi



39
OKUL



4
KREŞ



5 SAĞLIK
ÜNİTESİ



28
CAMİİ



35,5 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

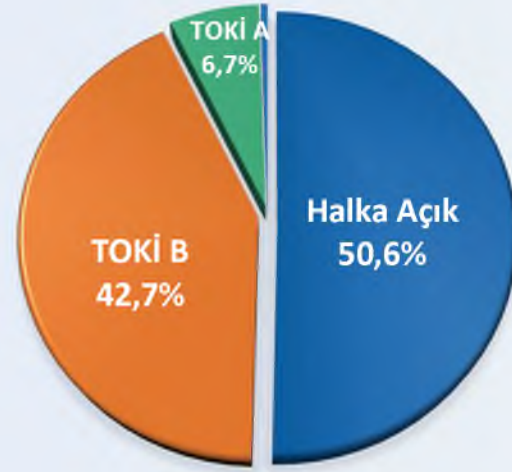
1953 yılında kurulan Şirketimiz; Türkiye' de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir.

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

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.



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

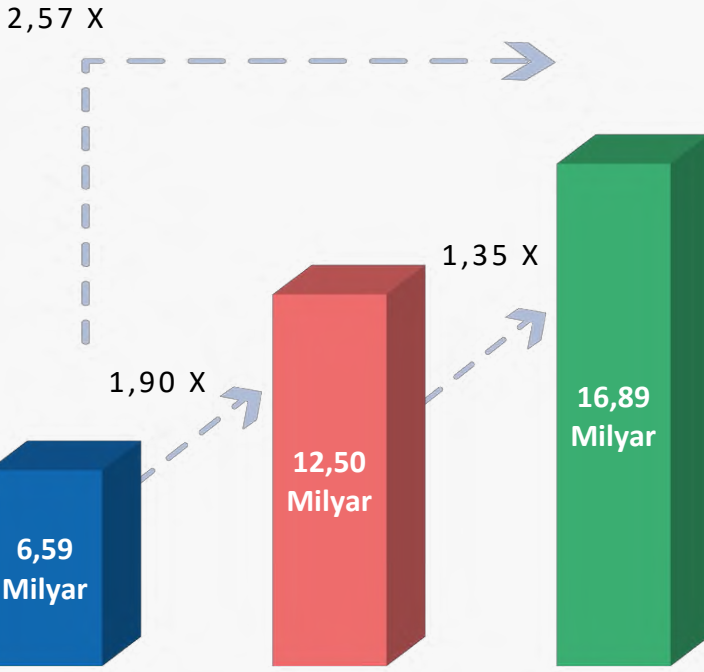




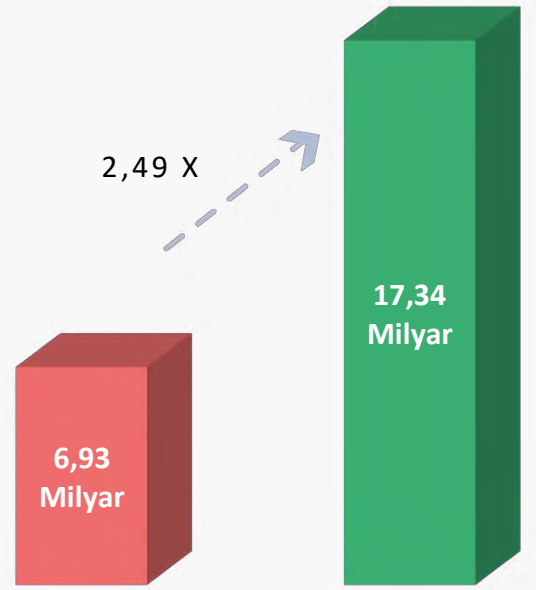
Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.



Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



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

İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

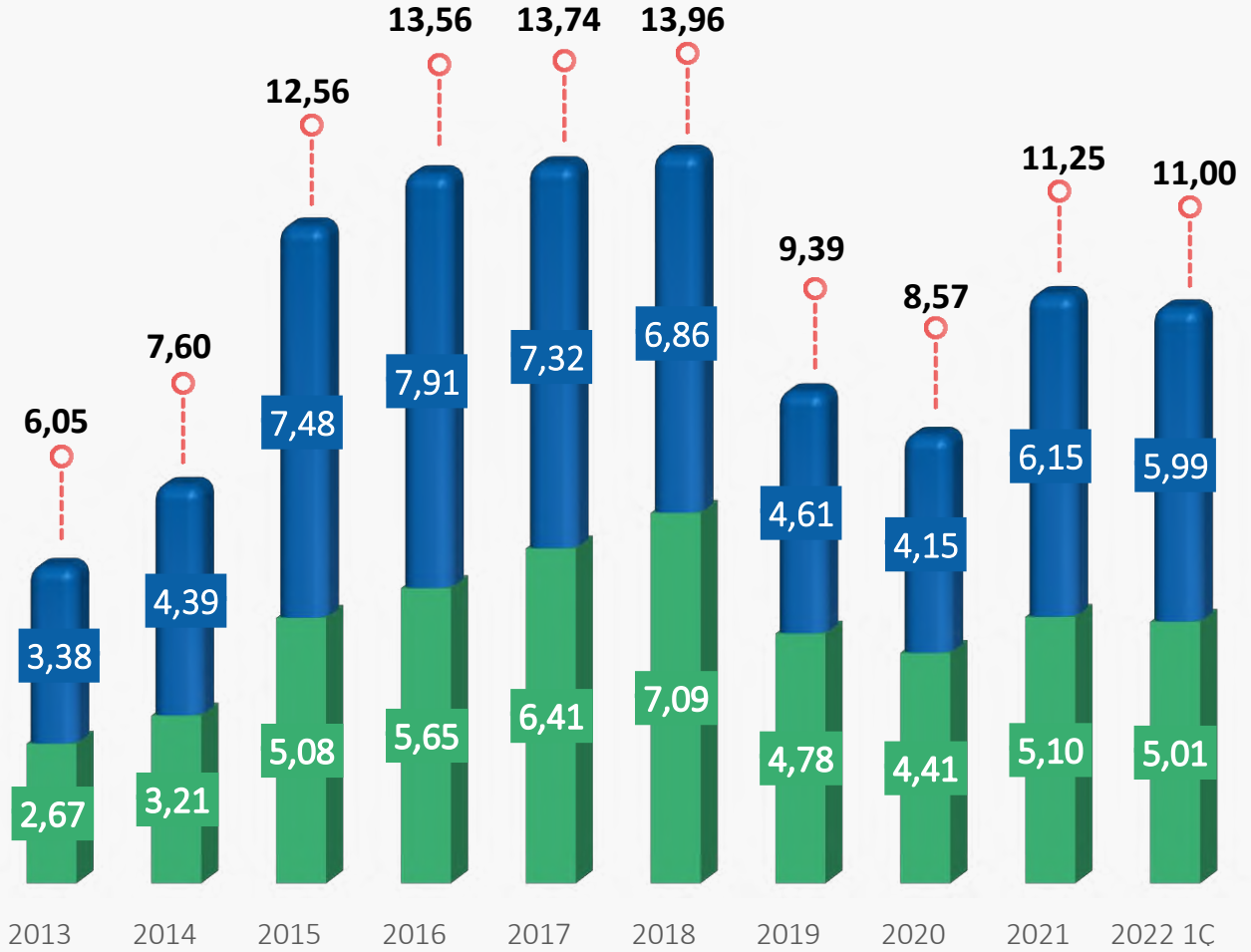
Elde Edilen Emlak Konut Payı

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 5,99 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
91,7 Milyar TL

TOKİ ile
stratejik iş
birliği.



Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
28,9 Milyar TL

2022'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%84.



Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
93 Gelir Paylaşım Projesi



Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
84 Anahtar Teslim Projesi

2022 yılında
1000'e yakın
gayrimenkulun
teslimi.



5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
6 Milyar TL



Güçlü Ön Satış Oranı

2022'de **%84**

2023'de **%75**



Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
147 bin bölüm

TOPLAM VARLIKLAR

35.465.450.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
12.778.108.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
5.030.608.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
11.003.060.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
5.466.442.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
23.070.794.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
805.828.000 TL



Yükümlülükler
18.980.766.000 TL



TOPLAM

26.886.280.000 TL



'Türkiye Ekonomisi 2021 yılında OECD ülkeleri arasında net ihracatın yıllık büyümeye en fazla katkı yaptığı ülkeler arasında yerini almıştır.'

Değerli Paydaşlarımız,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın saygıdeğer yatırımcıları, pay sahipleri ve değerli iş ortaklarımız,

2021 yılı, salgın hastalık sonrası dünya genelinde normalleşme sürecinin başladığı bir yıl oldu. Bu süreçte alınan önlemler ve ekonomik teşvikler sayesinde Ülkemiz, özellikle yılın son çeyreğinde hızlanan ekonomik aktivite ile rekor ihracat rakamlarına ulaşmış ve 2021 yılını yüzde 11 büyüme ile tamamlamıştır. Ayrıca, Türkiye Ekonomisi 2021 yılında OECD ülkeleri arasında net ihracatın yıllık büyümeye en fazla katkı yaptığı ülkeler arasında yerini almıştır.

2022 Yılı'nın ilk çeyreğinde salgın sonrası bozulan tedarik zinciri nedeniyle arz sürekliliğindeki bozulma derinleşmiştir. Bununla birlikte, Rusya Ukrayna savaşı küresel enerji ve hammadde fiyatlarında büyük dalgalanmalara yol açmış ve küresel çapta enflasyonu artırmıştır. Emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlardan doğrudan etkilenen gayrimenkul sektöründe ise belirsizlik nedeniyle arzın daralması, savaş sonrası göç ve bunlara bağlı olarak fiyatların artacağı endişesi gayrimenkule olan talebi artırmaktadır.

Ülkemiz gayrimenkul sektöründe ise konut satışları 2022 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7 artışla 320 bin 63 olarak gerçekleşmiştir. Faiz oranlarındaki düşüşe paralel, ipotekli konut satışları geçtiğimiz yılın ilk çeyreğine kıyasla yüzde 44,7 artışla 68 bin 342 oldu. Diğer taraftan, yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,1 artarak 14 bin 344 oldu.

Emlak Konut olarak,

Geçtiğimiz dönemlerde, ulusal ve uluslararası piyasalarda meydana gelen dalgalanmalara karşı, şirketimizin sürdürülebilir başarısı için yürüttüğümüz çalışmaların olumlu sonuçlarını topladığımız bir dönemden geçtiğimizi belirtmek isterim.

Şirketimiz pay sahiplerine, 2021 yıl sonu itibarıyla elde ettiğimiz, 1 milyar 332 milyon TL net dönem karının yüzde 30'u olan 390 milyon TL kâr payı dağıtımını gerçekleştirdik. Yakaladığımız karlılık ve istikrarlı büyümenin devamlılığını sağlayacak çalışmaları devam ettirmekle beraber faaliyetlerimizdeki olumlu gelişmelerin şirketimiz hisse senedi fiyatlarına yansımalarının görüleceğini düşünüyorum.

2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla hedeflerimizin üzerinde bir performans ile 6 milyar 430 milyon TL değerinde 190 bin metre kare satılabilir alan büyüklüğünde 1 bin 43 adet ünitenin satışını gerçekleştirdik. Ayrıca, Yaşamın başladığı Avrupark Hayat, Gebze 3.Etap ve Merkez Ankara projelerimiz başta olmak üzere bine yakın bağımsız bölümün teslimlerini gerçekleştirdik.

İhalesini gerçekleştirdiğimiz Ankara Çankaya, İstanbul Tuzla ve Zekeriyaköy gelir paylaşımı modeli projelerimizde 8 milyar 864 milyon TL tahmini Satış Toplam Geliri ve 3 milyar 124 milyon TL Emlak Konut Şirket Payı gelirine ulaştık. Projelerimizin yüksek getiri potansiyeli sayesinde inşaatların ilerlemesine paralel daha yüksek getiri oranlarına ulaşacağına inanıyoruz. Böylece Yapımına devam edilen arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde garanti edilen minimum Emlak Konut payı 11 milyar 3 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

17 adet anahtar teslimi projelerimiz ile 5 milyar 466 milyon TL sözleşme değerinde Başakşehir, Güngören, Halkalı ve ayrıca Fikirtepe bölgeleri başta olmak üzere konut, sosyal donatı, ticaret, altyapı, çevre düzenleme inşaatları ve kentsel dönüşüm işlerimize hız kesmeden devam ediyoruz.

2022 yılı içinde kısmi geçici kabullerini tamamlamayı hedeflediğimiz 5 gelir paylaşımı projemizin %84'ünün ön satışını tamamladık. Söz konusu projelerimizde inşaat ilerleme oranı %75 seviyesindedir. Bugün itibarıyla yıllar içerisinde tamamlanması planlanan projelerimizin %58'inin satışını bugün itibarıyla tamamlamış durumdayız.

Ön satışlarına devam ettiğimiz Çınarköy, Emlak Konut Vadi Evleri, Köy Projeleri başta olmak üzere, yapımı devam eden 17 anahtar teslimi projemizin satışlarını yıl sonu itibarıyla %75 oranında satışlarını tamamladık. 2022 ilk çeyrek sonu itibarıyla, yıl sonu hedeflerimiz ile paralel, teslimini veya geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz projelerimizle dönemi 737 milyon TL net konsolide karlılık ile tamamladık.

T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına yürüttüğümüz "Yeni Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi" satışlarına da yakın zamanda başlıyoruz. Yaklaşık 830.000 m²'lik alan üzerinde, bütüncül bir yaklaşımla yeniden tasarladığımız Yeni Fikirtepe Projesinde 11.000 bağımsız bölüm yer alıyor. İhale

çalışmalarını tamamlayıp inşaat faaliyetlerine başladığımız, Türkiye'nin en büyük kentsel dönüşüm projelerinden birisi olan Fikirtepe'yi 2023 yılında teslim etmeyi planlıyoruz.

Yıl içerisinde satın aldığımız proje geliştirme çalışmalarına hızla başladığımız arsalarla birlikte, ihalelere konu 4 milyon 328 bin metre kare büyüklüğünde 13 milyar 14 milyon TL değerinde arsa portföyüne ulaştık. Bu doğrultuda, sahip olduğumuz arsa portföyümüz üzerinde katma değeri yüksek projeler için tüm özen ve gayretimiz ile çalışmalarımıza devam ediyoruz.

Sosyal Sorumluluk Projesi kapsamında 2017 yılında kurduğumuz Emlak Konut Spor Kulübü; bugün itibarıyla yaşları 9 ile 18 arası değişen 14 altyapı takımı 266 Sporcu ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu sezon gösterdikleri performans sayesinde, Kadın A takımımızı Kadınlar Basketbol Süper Ligi'ne ve altyapı oyuncularımızdan oluşan Gelişim Takımımızı da Kadınlar Basketbol 1. Ligi'ne yükselmelerinden dolayı tebrik ediyorum.

Emlak Konut markasına duyduğunuz güven için şirketimizin sürdürülebilir başarısının temeli tüm müşterilerimize, hissedarlarımıza, iş ortaklarımıza ve teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2022 1Ç Rakamları

<u>Kar</u>	<u>Arsa Portföy Değeri</u>
738 Milyon TL	13 Milyar TL

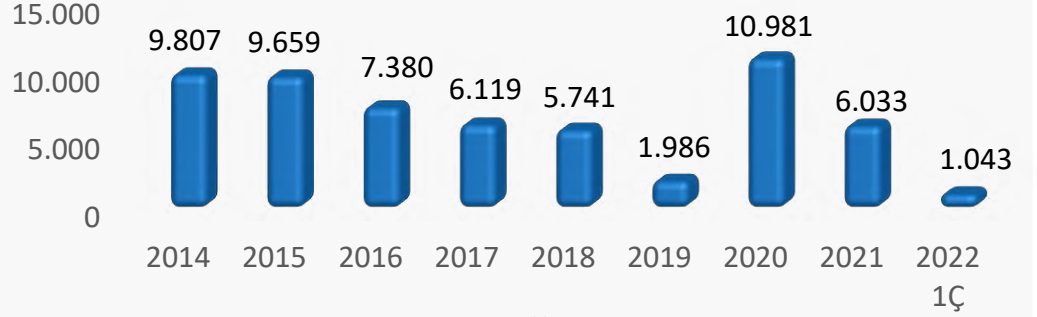
2022 1Ç Ön Satış Durumu

<u>Ön Satış Değeri</u>	<u>Yabancıya Satış</u>
6,4 Milyar TL	410 Milyon TL
<u>Brüt m² Satışı</u>	<u>Ön Satış Adedi</u>
191 Bin	1.043

2022 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

<u>Tamamlanan</u>	<u>Ortalama Çarpan</u>
3 ihale	4,91 x
<u>Şirket Payı Toplam Geliri</u>	<u>İhalelerden Elde Edilen Toplam Satış Geliri</u>
3,1 Milyar TL	8,9 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



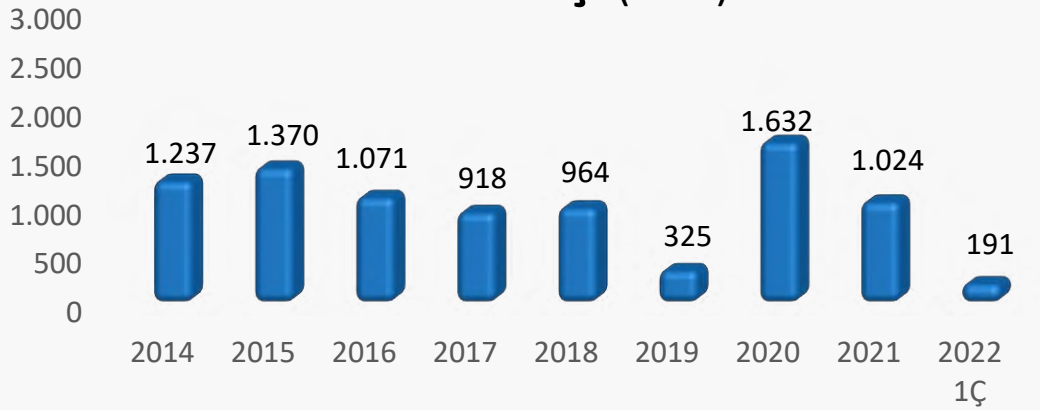
Artan faiz oranları ve pandemi sürecine rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



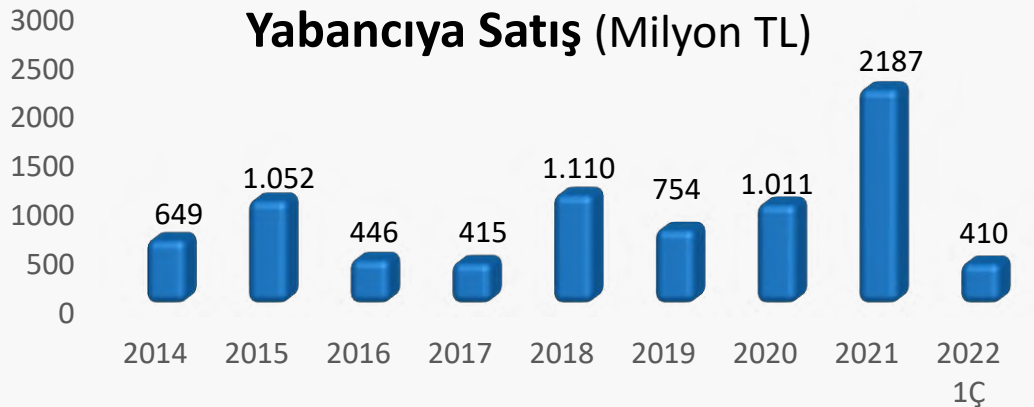
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m² Satışı ('000)



2022 ilk çeyrek hedefleri aşıldı.

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 1Ç
Net Satışlar	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	2.230,6
FAVÖK (1)	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	758,2
FAVÖK Marjı (%2)	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	34
Dönem Karı	952,6	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	737,8
Toplam Aktifler	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	35.465
Özsermaye	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	16.485
Hisse Başına Kar (TL)	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0020
Özkaynak Karlılığı	0,10	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,044
Nakit Akım	759	956	385	494	432	1.122	3.088	3.326
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

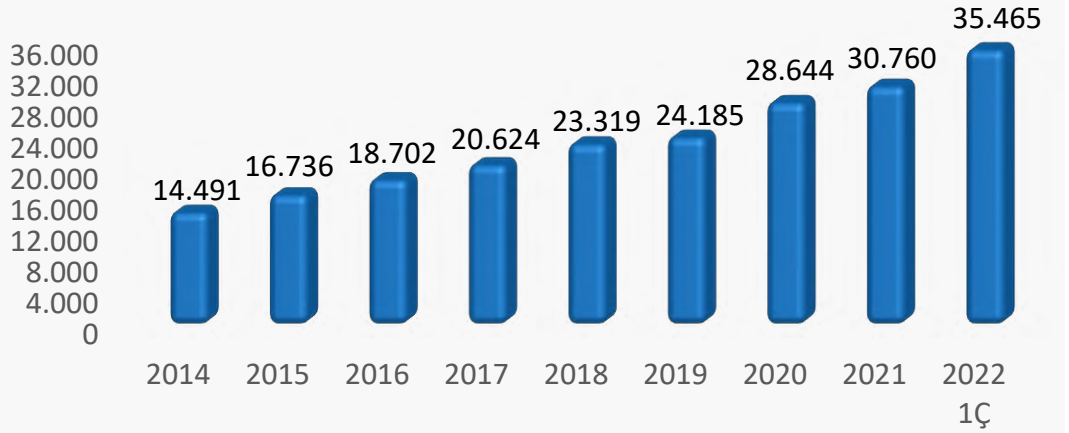
2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	1.348.380	3.677.071	5.025.451
2 Yıl	1.310.773	3.061.197	4.371.970
3 Yıl	1.014.299	2.081.676	3.095.975
4 Yıl	802.063	791.671	1.593.734
5 Yıl ve Üzeri	1.752.258	958.895	2.711.153
TOPLAM	6.227.773	10.570.510	16.798.283

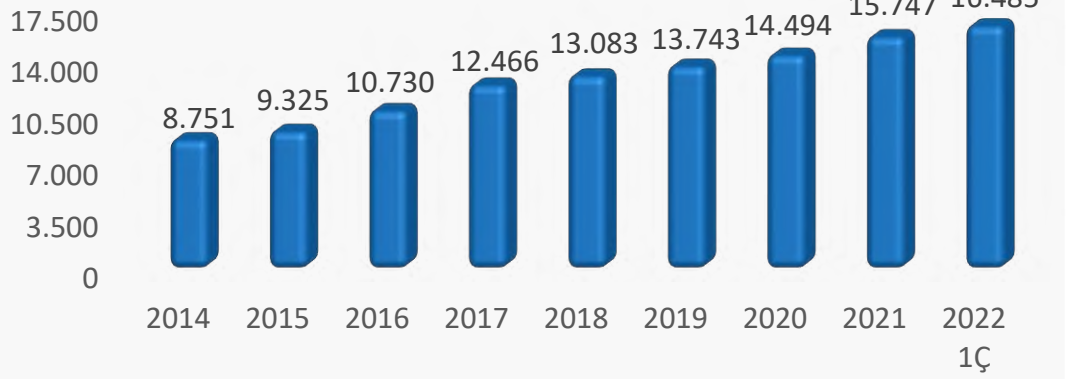
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 12 Sayfa 30

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde %145 artış kaydettik.

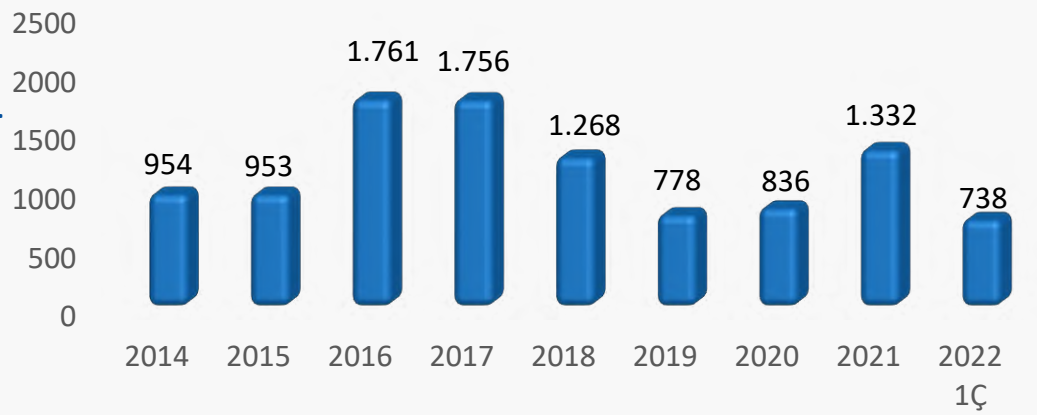
Özsermaye (Milyon TL)



Özsermayemiz;

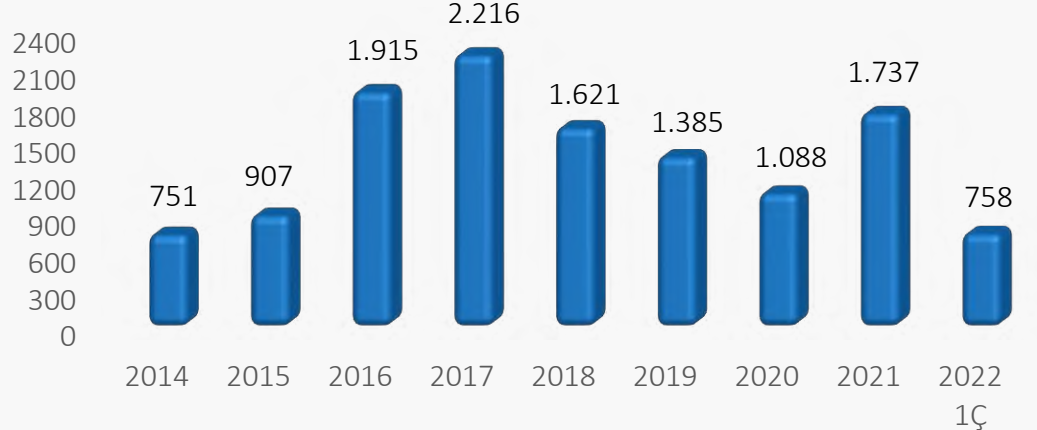
8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Dönem Karı (Milyon TL)



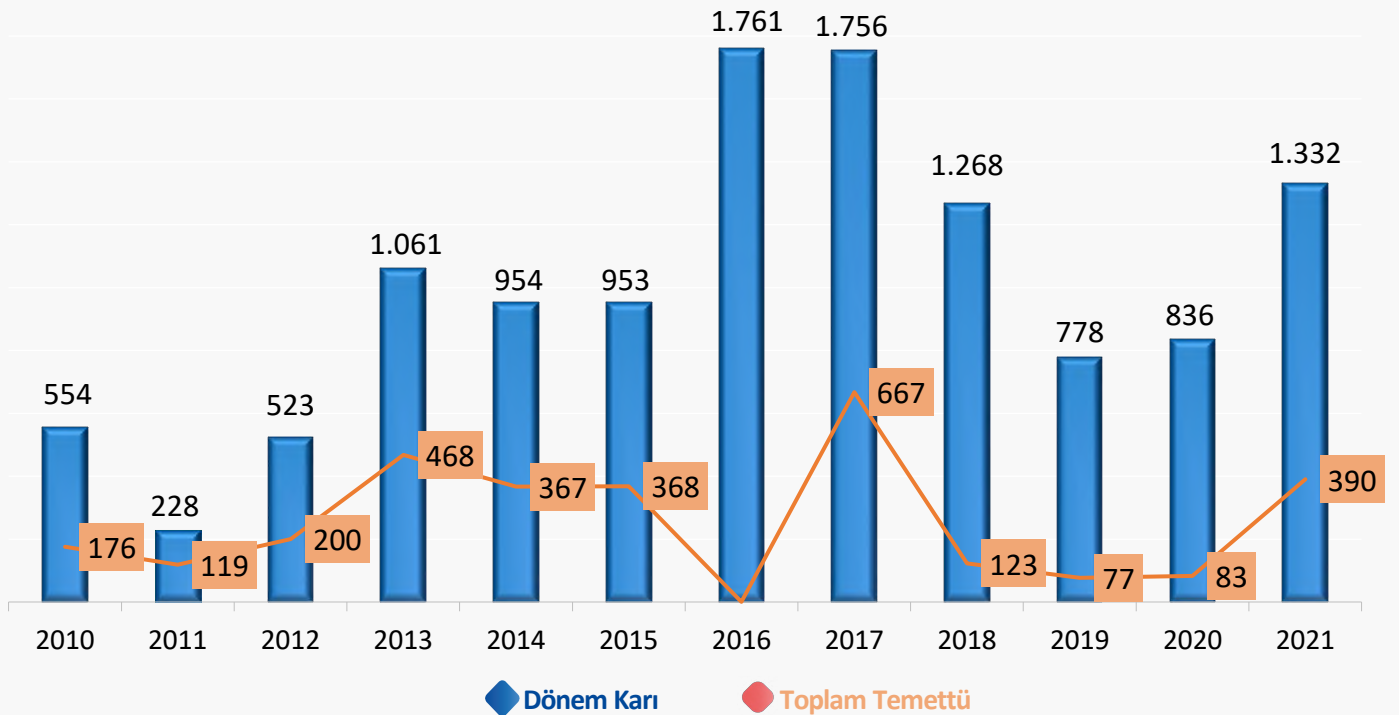
Sürdürülebilir;
Yüksek karlılık

Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,767	0,535	0,063	0,045
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,228	1,151	0,135	0,021
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,457	0,465	0,169	0,333
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,868		0,455
			Faaliyet Kar Marjı
			0,339

◆ 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
yılı



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

Gelir Paylaşım Modeli

- 1 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE 3. ETAP 1. KISIM
- 2 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE 3.ETAP 2. KISIM
- 3 İSTANBUL ÜMRANIYE İNKILAP
- 4 İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY 5 ve 6. ETAPLAR
- 5 İSTANBUL ÇEKMEKÖY TAŞDELEN 2.ETAP
- 6 ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU

Anahtar Teslim Modeli

- 1 İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY (1,2,3 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 SARIYER ZEKERİYAKÖY ÇARŞI
- 9 İSTANBUL ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY
- 10 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE (1/3, 2/1, 2/2, 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	14.337,60	60.103.681	92.464.900
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	121.076,67	77.714.579	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	117.831,75	545.907.062	565.231.460
9	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	41.367,92	63.444.370	188.550.800
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	1.114.482.712	1.701.923.300
13	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	3.854.314	3.854.314
14	İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	18.497,20	53.635.071	85.087.000
15	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	156.767,95	423.658.193	426.300.300
16	İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ	30.680,31	300.000.000	300.000.000
17	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	689.327,22	1.468.705.215	2.149.955.500
18	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	56.605,82	169.441.029	480.000.000
	İSTANBUL	3.331.303,85	7.599.200.008	10.150.501.994
19	BALIKESİR PARSELLERİ	50.012,83	170.043.622	170.043.622
20	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.032,58	13.051.102	15.643.110
21	DENİZLİ PARSELLERİ	35.603,68	56.081.112	29.780.641
22	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663	63.770
23	KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	7.481,73	728.901	2.783.011
24	KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	15.136,36	1.359.533	8.325.000
25	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	645.181,28	1.872.899.133	1.872.899.133
26	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,10	9.238	12.032
27	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734	9.144.628
28	ANTALYA AKSU PARSELLERİ	86.928,47	178.502.148	178.502.148
	DiğER ŞEHİRLER	892.436,55	2.298.880.186	2.287.197.095
	TOPLAM	4.262.174,17	9.949.375.380,00	12.522.570.789,00

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

%90,87

Bağımsız Bölüm

1.142

Şirket Payı Gelir Oranı

%38,00

Bitiş Tarihi

2022



CER
ESTANBUL

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

302.680.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

105.968.270 TL

İlerleme Oranı

%87,48

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

31.12.2022



IDEALİST
CADDE

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

18.502

Satış Toplam Geliri

68.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

15.070.000 TL

İlerleme Oranı

%65,95

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

13.08.2022



ebruli
İNŞAAT

**Yüklenici**

EBRULİ İNŞAAT

Arsa Alanı

47.168

Satış Toplam Geliri

600.000.000

Asgari Şirket Payı Geliri

132.000.000

İlerleme Oranı

%65,78

Bağımsız Bölüm

776

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI
ORT. GRŞ.**Arsa Alanı**

110.023

Satış Toplam Geliri

3.635.715.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.527.000.300 TL

İlerleme Oranı

%64,86

Bağımsız Bölüm

2.366

Şirket Payı Gelir Oranı

%42.00

Bitiş Tarihi

01.05.2023

**Yüklenici**

PASİFİK - ÇİFTAY

Arsa Alanı

137.249

Satış Toplam Geliri

4.194.550.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.258.365.000 TL

İlerleme Oranı

%51,84

Bağımsız Bölüm

3.059

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

14.08.2022

RİVAİSTAL B.İ.İ.
Rüslen Vadisi

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.075.860

Satış Toplam Geliri

3.808.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

952.000.000 TL

İlerleme Oranı

%35,45

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

16.10.2024

NİDAPARK
İSTİNYE

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

129.242

Satış Toplam Geliri

3.672.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.876.392.000 TL

İlerleme Oranı

%51,44

Bağımsız Bölüm

542

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

07.12.2023

EVORA
İZMİR**Yüklenici**

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

46.086

Satış Toplam Geliri

1.672.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

585.200.000 TL

İlerleme Oranı

%20,48

Bağımsız Bölüm

1.195

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

01.04.2023



NİŞANTAŞI KORU

**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

20.679

Satış Toplam Geliri

1.763.750.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

705.500.000 TL

İlerleme Oranı

%32,93

Bağımsız Bölüm

161

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

09.07.2023

**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

155.368

Satış Toplam Geliri

1.111.100.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

355.552.000 TL

İlerleme Oranı

%67,13

Bağımsız Bölüm

987

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

01.04.2023

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

%21,48

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

11.04.2023

BAŞAKŞEHİR
URASU
KONUTLARI



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
FUZUL & FUZUL	39.032	800.000.000 TL	256.000.000 TL

İlerleme Oranı	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	Bitiş Tarihi
%65,47	500	%32.00	03.02.2023

MEYDAN
BAŞAKŞEHİR



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
İNTEK KONUT & SOM PLUS & NURGRUP & HAK TİCARET	63.474	1.690.000.000 TL	625.300.000 TL

İlerleme Oranı	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	Bitiş Tarihi
%13,17	509	%37.00	02.08.2023

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

%0.0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.03

Bitiş Tarihi

29.11.2025

* 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

230.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

05.03.2024

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

%0.0

Bağımsız Bölüm

448

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

28.12.2024

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

05.12.2025

**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

09.05.2025

**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

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

14.03.2025

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	99,6
2 CER İSTANBUL	88.994.809	45.056.151	119	97	81,5
3 EBRULİ ISPARTAKULE	53.135.988	25.015.467	776	435	56,1
4 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	9.704.523	3.382.174	137	101	73,7
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	936.220.923	575.045.858	2.366	2.064	87,2
2022	1.196.006.368	721.119.182	4.540	3.835	84
6 MERKEZ ANKARA	1.016.220.069	523.201.061	3.059	2.099	68,6
7 NİDAPARK İSTİNYE	1.350.290.695	492.539.137	542	350	64,6
8 NİŞANTAŞI KORU	705.500.000	61.419.608	161	127	78,9
9 ORMANKÖY	355.552.000	4.844.977	1.016	1.010	99,4
2023	3.427.562.764	1.082.004.782	4.778	3.586	75
10 ALLSANCAK	145.200.000	143.029.765	1.104	505	45,7
11 EVORA İZMİR	117.040.000	116.674.103	1.195	511	42,8
12 DÜŞLER VADİSİ	441.051.667	177.912.994	1.400	644	46,0
13 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	362.086.108	509	185	36,3
14 AVRASYA KONUTLARI	256.000.000	121.738.502	500	496	99,2
2024	1.525.000.577	921.441.472	4.708	2.341	50
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	71	15,8
18 KARTAL ESENTEPE 1. ETAP	403.650.000	194.864.563	668	2	0,3
19 KARTAL ESENTEPE 2. ETAP	910.000.000	585.679.784	1.150	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	-
2025	4.854.490.000	3.272.679.795	3.037	73	2
TOPLAM	11.003.059.709	5.997.245.232	17.063	9.835	58

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 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

487.273.399 TL

Bitiş Tarihi

23.12.2022

Bağımsız Bölüm

676

İlerleme Oranı

%64,67

EMLAK KONUT
BİZİM
MAHALLE
1-2



Yüklenici

ÖZYAZICI

Arsa Alanı

49.419 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

504.757.808 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

633.940.975 TL

Bitiş Tarihi

11.02.2023

Bağımsız Bölüm

783

İlerleme Oranı

%62,38

EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

GÜRYAPI

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

734.516.805 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

76.200.165 TL

Bitiş Tarihi

12.12.2023

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%9,59

EMLAK KONUT
Florya Evleri



Yüklenici

MUSTAFA EKŞİ

Arsa Alanı

45.940

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

330.370.858 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

647.391.633 TL

Bitiş Tarihi

24.10.2022

Bağımsız Bölüm

256

İlerleme Oranı

%55,49



Yüklenici

AYDUR - CEVAHİR

Arsa Alanı

122.572

Güncel Sözleşme Bedeli

1.230.000.000

Arsa Maliyeti ve Hakediş Ödemesi

864.605.449

Bitiş Tarihi

-

Bağımsız Bölüm

489

İlerleme Oranı

-



Yüklenici

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

Güncel Sözleşme Bedeli

1.150.000.000

Arsa Maliyeti ve Hakediş Ödemesi

596.128.825 TL

Bitiş Tarihi

-

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

-

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2022 1Ç)
1 Ankara Saraçoğlu	218.671.817	456	-
2 Emlak Konut Florya Evleri	647.391.633	256	238
3 Bizim Mahalle 1-1	487.273.399	676	548
4 Bizim Mahalle 1-2	633.940.975	783	662
5 Bizim Mahalle 2-1	171.705.907	401	379
6 Bizim Mahalle 2-2	178.482.792	336	312
7 Ümraniye Kentsel Dönüşüm	131.890.030	233	-
8 Semt Bahçekent 2. Etap	183.902.363	207	184
9 Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	76.200.165	552	508
10 Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	45.159.033	390	335
11 İstanbul K.Çekmece Halkalı	603.080.710	56	-
12 Köy 3	367.501.891	285	197
13 Çekmeköy Çınarköy Villa Etapı	596.128.825	141	72
14 İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları	46.707.163	-	-
15 Denizli Merkezefendi İkmal İşİ	100.154.232	232	-
16 Çekmeköy Çınarköy Konut Etapı	864.605.449	489	201
17 Çeşitli Altyapı Projeleri	113.646.008	-	-
TOPLAM	5.466.442.392	5.493	3.636

Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Süre	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı
1 EMLAK KONUT GYO A.Ş.	3 Yıl	Ankara / Çankaya No:14	9.078 TL
2 EMLAK KONUT GYO A.Ş.	1 Yıl	İstanbul/Başakşehir	10.000 TL
			19.078 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 A.Ş.	793.000	
2 EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	6 Yıl	1 Adet Kapalı Yüzme Havuzu /Avcılar	14.455	
3 ESENLER EMLAK KONUTLARI	10 Yıl	3 adet Konut / Esenler	7.818	
4 DUMANKAYA MİKS	5 Yıl	1 Adet Dükkan / Küçükçekmece	8.500	
5 AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	4 Adet Dükkan / Sarıyer	130.000	
6 AĞAOĞLU MASLAK 1453	5 Yıl	1 Adet Dükkan / Sarıyer	94.950	
7 AĞAOĞLU MASLAK 1453	15 Yıl	1 Adet Dükkan / Sarıyer	25.000	%5,5 Ciro Payı
8 SARPHAN FİNANS PARK	1 Yıl	35 Adet Ofis / Ümraniye	83.000	
9 SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	36 Adet Ofis / Ümraniye	156.486	
10 SARPHAN FİNANS PARK	10 Yıl	4 Adet Ofis / Ümraniye	11.700	
11 BÜYÜKYALI İSTANBUL	6 Yıl	9 Adet Ofis / Dükkan		Ort %17 Ciro Payı
12 BÜYÜKYALI İSTANBUL	2 Yıl	5 Adet Ofis / Dükkan	30.000	
13 BÜYÜKYALI İSTANBUL	5 Yıl	51 Adet Ofis / Dükkan		Asgari+Ciro
14 MUHTELİF ARSALAR	3 Yıl	6 Adet Arsa / İstanbul	121.831	
157 Dükkan/Ofis/Konut, 1 Adet Bina ve 6 Adet Arsa			1.476.740	

İSTMARİNA Kiralanan Gayrimenkuller

Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL	Ortalama Ciro Payı
1 İSTMARİNA	5 Yıl	12 Adet Dükkan / Kartal	130.141	
2 İSTMARİNA	9 Yıl	28 Adet Dükkan / Kartal	1.277.553	Ort %11 Ciro Payı
3 İSTMARİNA	6 Yıl	80 Adet Dükkan /Kartal	3.832.220	Asgari+Ciro Ort%9
120 Adet Dükkan			5.239.914	

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 1. 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

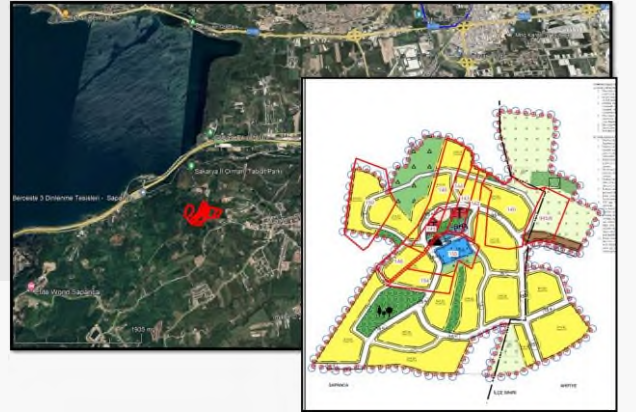
Benim Kentim Yalova Projesi / Yalova Armutlu



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





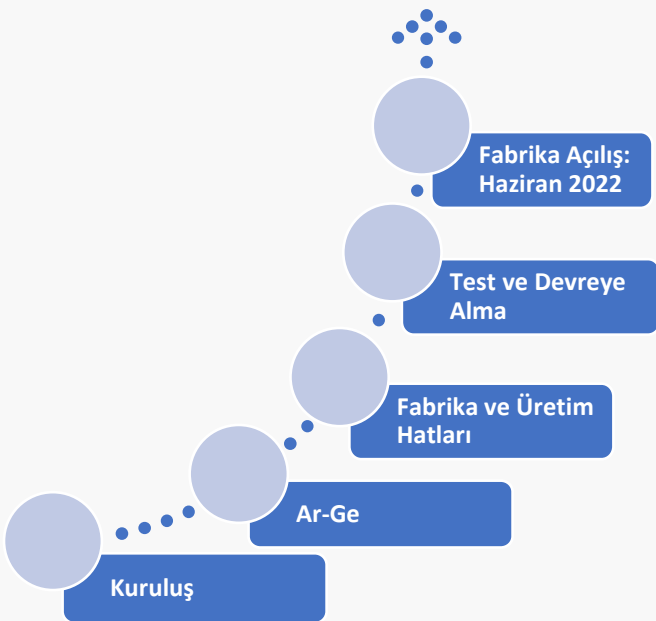
EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (EKA)

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 katlı sağlamak
- Yenilikçi, insan odaklı, akıllı, sürdürülebilir ve çevreci ürün ve hizmet sunmak
- 2022 yılı içerisinde %60 yerlilik oranı ile üretime başlamak

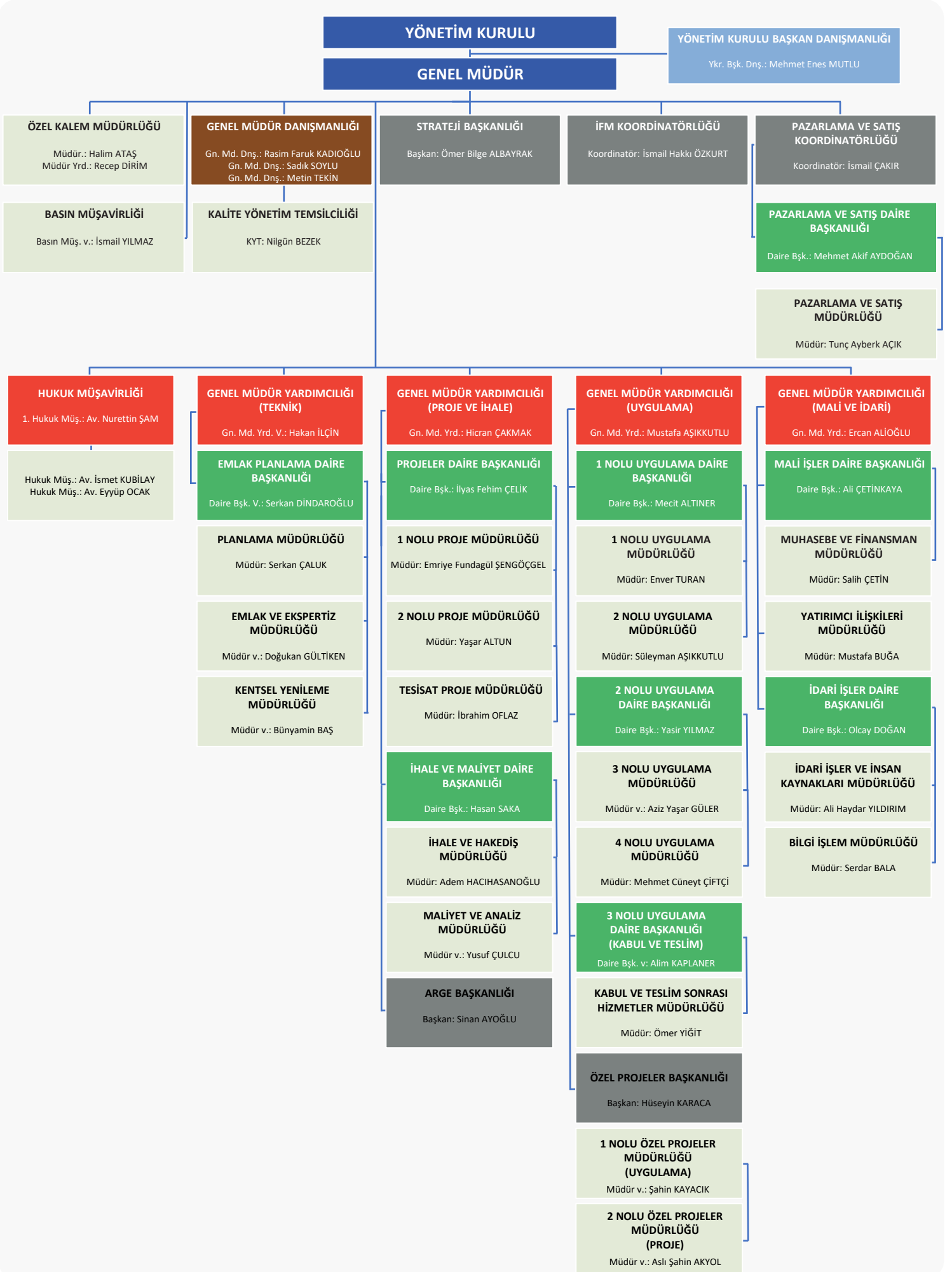


Dönem İçi Gelişmeler

- Beykoz Riva, Nişantaşı Koru ve Cer İstanbul projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur. Bu projelerde toplam 1.763.468.270 TL olan Şirket payı geliri 2.455.833.341,62 TL'ye yükselmiştir.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyet ve tasarrufundaki muhtelif taşınmazların, toplam 3.910.322.975,48-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) arasında protokol imzalanmıştır.
- Ankara Çankaya Çayyolu 2. Etap ihalesi gerçekleştirilmiş, ihalede toplam 170.440.000 TL asgari Emlak Konut payı ile 1,36 çarpan değeri elde edilmiştir.
- Muhtelif bankalardan 2022 yılı ilk çeyreğinde 155.000.000 TL kredi kullanılmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılı ilk çeyreğinde toplam 500.000.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılı ilk çeyreğinde toplam 500.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

Dönem Sonrası Gelişmeler

- Muhtelif bankalardan 2022 yılı ilk çeyreği sonrası 1.345.000.000 TL kredi kullanılmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılı ilk çeyreği sonrası toplam 165.500.000 TL, ortalama 145 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılı çeyreği sonrası toplam 200.000.000 TL, ortalama 150 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.
- Muğla ili, Bodrum ilçesinde yer alan muhtelif taşınmazların, toplam 1.022.744.320,60-TL (KDV HARIÇ) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınması ile Şirketimiz mülkiyetindeki İstanbul ili Esenyurt ilçesinde yer alan taşınmazın 125.000.000,00-TL (KDV HARIÇ) bedel üzerinden satışına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında protokol imzalanmıştır.
- Ebruli İspartakule ve Merkez Ankara projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur. Bu projelerde toplam 1.576.346.452,61 TL olan Şirket payı geliri 1.826.941.369,33 TL'ye yükselmiştir.
- 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.







Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
EBRULİ İSPARTAKULE	19.916	1.06.2007	28.120.521	53.135.988
DÜŞLER VADİSİ	962.394	29.06.2016	263.138.673	441.051.667
CER İSTANBUL	16.486	30.07.2012	43.938.658	88.994.809
EVORA İZMİR	0	8.11.2016	365.897	117.040.000
ALL SANCAK	0	8.11.2016	2.170.235	145.200.000
MERKEZ ANKARA	97.091	3.04.2014	493.019.008	1.016.220.069
NİDAPARK İSTİNYE	107.705	28.05.2014	857.751.558	1.350.290.695
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.330.593	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	23.871	14.06.2011	361.175.065	936.220.923
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	6.322.349	9.704.523
ORMANKÖY	83.739	29.05.2018	350.707.023	355.552.000
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	644.080.392	705.500.000
AVRASYA KONUTLARI	39.032	7.02.2020	134.261.498	256.000.000
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.622.802	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.237.010	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	257.005.000	1.192.500.000
YENİ LEVENT	53.601	8.04.2021	435.887.073	1.244.400.000
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	208.785.437	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	11.115	10.03.2022	84.722.500	170.440.000
TOPLAM	1.664.231		5.005.814.477	11.003.059.709

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI	65.333	603.080.710
HALKALI GENEL ALTYAPI,SANAT YA	0	113.646.008
ÜMRANİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	25.715	131.890.030
SEMT BAĞÇEKENT 2. ETAP	19.147	183.902.363
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	45.941	647.391.633
KÖY 3. ETAP	79.216	367.501.891
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 3. KISIM	29.937	171.705.907
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 1.KISIM	36.799	487.273.399
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	633.940.975
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	45.159.033
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	0	218.671.817
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 1. KISIM	93.803	76.200.165
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM	24.995	178.482.792
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY VİLLA ETABI	137.244	596.128.825
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	19.313	46.707.163
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	13.477	100.154.232
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUT ETABI	158.179	864.605.449
TOPLAM	869.268	5.466.442.392

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	12	38.434	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	51.295.186	84.871.700
ANTALYA AKSU PARSELLERİ	2	86.928	27.08.2021	178.502.148	178.502.148
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499	5.06.2013	171.408.120	795.808.692
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	8	14.338	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	60.103.681	92.464.900
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	8	121.077	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012 - 9.03.2022	77.714.579	208.463.497
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	24	105.475	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	9.03.2022	439.756.968	439.756.968
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	2	52.543	27.08.2021	139.237.890	139.237.890
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	10	117.832	30.05.2017 - 16.11.2020	545.907.062	565.231.460
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	2	41.368	14.06.2011 - 30.07.2012 - 9.03.2022	63.444.370	188.550.800
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	10	105.464	9.03.2022	2.400.884.773	2.400.884.773
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	9	13.020	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	21.771.232	23.730.000
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	19	319.739	3.04.2014	1.114.482.712	1.701.923.300
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	28.05.2014	3.854.314	3.854.314
İSTANBUL ZEKERİYAKÖY PARSELİ	1	18.497	2.03.2011	53.635.071	85.087.000
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	32	156.768	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021 - 3.01.2022	423.658.193	426.300.300
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	3	30.680	31.12.2012 - 27.08.2021	300.000.000	300.000.000
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	35	689.327	30.06.2019 - 12.05.2020	1.468.705.215	2.149.955.500
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	4	56.606	12.05.2020	169.441.029	480.000.000
BALIKESİR PARSELLERİ	2	50.013	9.03.2022	170.043.622	170.043.622
İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	7.033	31.05.2000	13.051.102	15.643.110
DENİZLİ PARSELLERİ	4	35.604	5.03.2015	56.081.112	29.780.641
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	63.770
KOCAELİ GEBZE GÜZELLER PARSELLERİ	14	7.482	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	728.901	2.783.011
KOCAELİ KÖRFEZ PARSELLERİ	3	15.136	25.02.2008	1.359.533	8.325.000
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	21	645.181	8.03.2022 - 9.03.2022	1.872.899.133	1.872.899.133
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26	3.04.2014	9.238	12.032
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	9.144.628
TOPLAM	304	4.262.174		9.949.375.380	12.522.570.789

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
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	3	569	3.683.728	6.519.300
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	2	426	1.413.500	1.413.500
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	34	6.576	18.221.631	27.372.600
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	2	300	1.101.655	3.509.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	7	6.302	17.580.050	40.279.797
KUZEY YAKASI	233	27.938	309.529.668	480.827.239
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	1	1.266	3.536.433	4.465.000
YENİKÖY KONAKLARI	2	444	3.442.905	6.663.200
SEMT BAHÇEKENT 1-1	7	1.156	6.898.897	11.667.000
KÖY	175	20.910	306.090.997	451.166.600
1STANBUL	1	178	504.540	1.516.485
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	80	25.007	359.902.300	554.305.000
BATIŞEHİR	1	186	1.209.891	2.306.800
DUMANKAYA MIKS	2	392	2.293.148	2.293.148
EVORA DENİZLİ	9	1.222	7.194.344	7.200.100
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	81	422.305	680.901

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
GÖL PANORAMA EVLERİ	2	322	1.137.624	3.184.870
KARAT 34	13	4.245	41.489.585	49.574.000
KOORDİNAT ÇAYYOLU	4	1.220	8.888.604	14.890.000
MERKEZ ANKARA	103	83.562	454.542.150	924.962.300
METROPOL İSTANBUL	1	507	3.448.400	12.712.000
NİDAKULE ATAŞEHİR	2	686	10.664.100	18.410.000
OFİS KARAT BAKIRKÖY	17	2.499	24.058.600	24.058.600
SARPHAN FİNANS PARK	86	6.655	128.793.026	137.677.400
SOFALOCA	1	206	749.640	1.583.800
BÜYÜKYALI İSTANBUL	20	3.781	54.105.515	73.616.161
TEMAŞEHİR	3	626	1.540.700	4.538.670
TUAL ADALAR	2	290	1.371.304	2.572.348
TUAL BAHÇEKENT	5	681	2.105.252	4.266.072
UNİKONUT	1	165	702.017	447.000
VALİDEBAĞ KONAKLARI	27	5.166	89.364.200	96.163.600
TOPLAM	847	203.565	1.865.986.709	2.970.842.492

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NİDAPARK İSTİNYE	24	7.202,27	159.927.300	197.536.800
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324,05	44.167.697	91.628.637
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	148	28.708,78	310.190.804	407.627.392
TOPLAM	269	45.235	514.285.801	696.792.829

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
ANKARA ÇANKAYA NEXT LEVEL	4	989	6.687.053	6.654.376
YALI ATAKÖY	1	214	4.360.432	4.336.734
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	7.007.042	6.969.771
VARYAP MERİDİAN	2	138	773.197	757.096
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	82.041.548	81.599.591
TOPLAM	10	29.402	100.869.272	100.317.567

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	59.296.728	48.107.010
TOPLAM	211.330,95		59.296.728	48.107.010

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	20.333.314	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		27.579.762	132.854.079

Bağlı Ortaklıklar Binalar (EPP)	Bağımsız Bölüm	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANSPARK	2	131		1.825.000
DOĞA PARKI EVLERİ	23	2.323	5.802.071	5.583.000
TOPLAM	25	2.454	5.802.071	7.408.000

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.
MEVCUT KULLANIM	Arsa
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	Yeni Levent Projesi
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.03.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.034.670.690,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMDA EMLAK KONUT GYO PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	1.018.413.490,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	5.367.630.981,18 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA EMLAK KONUT GYO PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	2.147.052.392,47 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (BİNALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	BATIŞEHİR PROJESİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.02.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	BİNA
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.065.800,00 TL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Esenyurt Hoşdere Arsası (700 ada 3 Parsel)			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	8.03.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul Esenyurt Hoşdere Arsa Vasıflı Taşınmaz. EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(3501284/4575819) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) (1074535/4575819),			
MEVCUT KULLANIM	Boş Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, E:2,25, H:SERBEST			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. Hisse Değeri : 125.000.000,00 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİNDE 9 ADET PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	31.12.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	MUĞLA İLİ BODRUM İLÇESİ ORTAKENT MAHALLESİ			
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	BAKINIZ: İMAR DURUM			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	850.154.812,58			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE 3 ADET PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	28.03.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ 12710 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL			
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	12710 ADA 1 PARSEL, 12713 ADA 1 PARSEL, 12714 ADA 1 PARSEL Konut + Ticaret Alanları (TİCK) EMSAL:1,80			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	360.000.000,00			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parseller			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	25.02.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parseller			
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	"Ticaret+Konut" Alanı, Emsal: 1,70, Yençok: Z+4 Kat			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	170.043.622,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 649 ADA 3 PARSEL			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ				
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, (Tapuda Hoşdere Mahallesi) Prof. Dr. Aziz Sancar Caddesi, 649 ada 3 parsel numaralı Arsa'dır.			
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	KONUT ALANI, EMSAL : 0,50, HMAKS SERBEST			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 649 ADA 3 PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, (Tapuda Hoşdere Mahallesi) Prof. Dr. Aziz Sancar Caddesi, 649 ada 3 parsel numaralı Arsa'dır.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
İMAR DURUMU	ADA NO PARSEL NO İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI KONUT ALANI, EMSAL : 0,50, HMAKS SERBEST
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	36.087.850,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parseller
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.02.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Balıkesir İli, Altıeylül İlçesi, Gümüşçeşme Mahallesi, 10004 Ada 1 ve 2 numaralı parseller
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
İMAR DURUMU	ADA NO PARSEL NO İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI "Ticaret+Konut" Alanı, Emsal: 1,70, Yençok: Z+4 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	170.043.622,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 970 Ada 2 Parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.02.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 970 Ada 2 numaralı ARSA nitelikli taşınmaz.
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
İMAR DURUMU	ADA NO PARSEL NO İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI KONUT ALANI, EMSAL : 1,35 , Yençok : 14 kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	439.756.968,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mahallesi, 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1643 ada 4 parsel, 1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1645 ada 5 parsel, 1647 ada 4 parsel, 1650 ada 4 parsel
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.02.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Atışalanı Mahallesi, Millet Bahçesi Mevki Esenler / İstanbul
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA
İMAR DURUMU	ADA NO PARSEL NO İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI TİCARET+KONUT ALANI, EMSAL :1,90(1643/4 PARSEL HARİÇ TAMAMI TİCARET+TURİZM ALANI, EMSAL : 2,10 (1643/4)
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	2.400.884.772,90

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÇANAKKALE MERKEZ KEPEZ PARSELİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.02.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Hüseyin Akif Terzioğlu Şevkat Yuvası Vakfı
MEVCUT KULLANIM	Arsa
İMAR DURUMU	ADA NO PARSEL NO İMAR FONKSİYONU YAPILAŞMA ŞARTLARI 572 1 Konut Alanı Emsal: 1,00 Hmax: 6 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	207.444.000,00

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÇANAKKALE MERKEZ KEPEZ PARSELI			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.02.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Hüseyin Akif Terzioğlu Şevkat Yuvası Vakfı			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	572	1	Konut Alanı	Emsal: 1,00 Hmax: 6 Kat
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	207.444.230,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANTALYA AKSU ALTINTAŞ PARSELLERİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	18.02.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	86.145.037,50			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ÇANKAYA 2 ADET ARSA			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	13.01.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN 975 ve 994 PARSEL NİTELİĞİ: ARSA			
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMAKTADIR.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
			E:0.35, Konut Alanı lejandında olacağı belirtilmiştir.	
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	125.000.000,00			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Avcılar - Firüzköy Raporu			
DEĞERLEMİYİ 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.			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERİN KDV HARİÇ DEĞERİ	2.149.955.500,00 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bodrum Türkbükü Parselleri			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	3.03.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Maliyet Hazinesi			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	250.000.000.-TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bodrum Ortakent Parselleri			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	3.03.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO 2022 1. ÇEYREK FAALİYET RAPORU			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Bodrum Ortakent Parselleri			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.			
RAPOR TARİHİ	3.03.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	-			
MEVCUT KULLANIM	Arsa			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	353	150	Plansız	-
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)	600.000.000.-TL			

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

**1 OCAK – 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

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

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

**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM
TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		30.425.627	26.113.218
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.918.944	3.728.285
Finansal yatırımlar	5	-	500
Ticari alacaklar	7	2.066.062	2.794.039
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	21	1.343	15.261
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.064.719	2.778.778
Diğer alacaklar	8	598.446	554.742
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	21	182	182
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		598.264	554.560
Stoklar	9	22.557.826	17.853.446
Peşin ödenmiş giderler	14	1.122.625	977.233
Diğer dönen varlıklar	13	161.724	204.973
Duran varlıklar		5.039.823	4.647.234
Ticari alacaklar	7	4.006.512	3.630.723
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		4.006.512	3.630.723
Diğer alacaklar	8	12.680	11.473
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		12.680	11.473
Finansal yatırımlar		842	842
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	805.828	843.675
Kullanım hakkı varlıkları		2.906	180
Maddi duran varlıklar	11	199.765	152.613
Maddi olmayan duran varlıklar		8.246	5.028
Ertelemiş vergi varlıkları	20	3.044	2.700
Toplam varlıklar		35.465.450	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

31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		17.216.962	12.838.385
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.515.100	1.580.733
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	927.385	1.179.002
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i> Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	21	1.752	4.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i> Banka kredileri</i>	6	925.633	1.174.494
Ticari borçlar	7	6.169.010	2.006.203
<i> İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	21	4.755.492	503.948
<i> İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.413.518	1.502.255
Diğer borçlar	8	287.811	196.047
<i> İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	21	587	587
<i> İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		287.224	195.460
Ertelenmiş gelirler	14	8.059.671	7.695.649
<i> İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	27	-	255.424
<i> İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		8.059.671	7.440.225
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	7.132	7.492
Kısa vadeli karşılıklar		250.853	173.259
<i> Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		18.820	17.109
<i> Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	232.033	156.150
Uzun vadeli yükümlülükler		1.763.804	2.175.180
Uzun vadeli borçlanmalar		1.617.096	2.030.678
<i> İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i> Kiralama işlemlerinden borçlar</i>		6.876	3.358
<i> İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i> Banka kredileri</i>	6	1.610.220	2.027.320
Ticari borçlar	7	29	2.099
<i> İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		29	2.099
Diğer borçlar	8	93.683	89.537
<i> İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		93.683	89.537
Ertelenmiş gelirler	14	4.738	4.738
<i> İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		27.615	25.268
<i> Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		27.615	25.268
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	20	20.643	22.860
Özkaynaklar		16.484.684	15.746.887
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		16.484.684	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		791.916	789.174
Geçmiş yıllar karları		9.084.349	7.754.768
Net dönem karı		737.797	1.332.323
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		35.465.450	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**

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
Hasılat	16	2.230.583	1.290.257
Satışların maliyeti (-)	16	(1.214.743)	(992.534)
Brüt kar		1.015.840	297.723
Genel yönetim giderleri (-)	17	(128.107)	(81.646)
Pazarlama giderleri (-)	17	(28.147)	(14.071)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	100.005	108.113
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(203.592)	(25.280)
Esas faaliyet karı		755.999	284.839
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	3.979
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		755.999	288.818
Finansman gelirleri	19	130.354	52.709
Finansman giderleri (-)	19	(143.964)	(130.471)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		742.389	211.056
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(4.592)	12.432
<i>Dönem vergi (gideri)</i>	20	(7.153)	(8.217)
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	20	2.561	20.649
Net dönem karı		737.797	223.488
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(4)
Ana ortaklık payları		737.797	223.492
Toplam kapsamlı gelir		737.797	223.488
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(4)
Ana ortaklık payları		737.797	223.492
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0020	0,0006

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

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
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	-	-	-	-	-	836.258	(836.258)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	223.492	223.492	(4)	223.488
31 Mart 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.876.950	223.492	14.718.680	(1.184)	14.717.496
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	-	-	-	2.742	-	1.329.581	(1.332.323)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	737.797	737.797	-	737.797
31 Mart 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	791.916	(42)	9.084.349	737.797	16.484.684	-	16.484.684

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

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		737.797	223.488
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	6.180	10.128
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	20	4.592	(12.432)
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		81.705	(16.851)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	9	81.705	(16.851)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		80.735	10.821
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.542	8.149
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	75.883	2.634
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	310	38
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(46.678)	4.921
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(190.544)	(125.378)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	143.866	130.299
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit			
		864.331	220.075
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		282.448	(82.538)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		13.918	41.320
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		268.530	(123.858)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.752.237)	263.924
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.102.933	(477.996)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.251.574	(61.089)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(148.641)	(416.907)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(21.678)	9.032
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		751.793	(106.476)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		62.349	205.579
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		13.059	63.985
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(484)	(455)
Vergi ödemeleri		(256.291)	(52.151)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
		1.046.223	42.979
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(52.551)	(3.975)
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)		-	(9.181)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
		(52.051)	294.232
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Kredilerden elde edilen nakit		695.000	623.049
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		195.000	226.049
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		500.000	397.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.302.354)	(848.281)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(802.354)	(398.281)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(500.000)	(450.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(803)	(606)
Ödenen faizler		(253.007)	(186.298)
Alınan faiz		105.181	45.296
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	-
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları			
		(755.983)	(366.840)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış			
		238.189	(29.629)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	3.087.548	1.121.635
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	3.325.737	1.092.006

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

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, “Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olan ünvanı, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

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

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Mart 2022 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 763’tür (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.

31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Mayıs 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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (“EPP”)	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	100	100	100	100

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Faaliyet Konusu

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

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

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

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

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.

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.

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler (devamı)

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasında 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 etkiye 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.

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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.

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

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

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

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

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

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

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	105	16
Banka	3.801.509	3.623.164
- Vadesiz mevduat	21.303	42.970
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.780.205	3.580.194
Diğer hazır değerler	117.331	105.105
	3.918.944	3.728.285

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz	21.303	42.970
3 aya kadar	3.780.205	3.580.194
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(48)
	3.801.460	3.623.116

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

31 Mart 2022	31 Aralık 2021
(%)	(%)
% 16,98	% 18,71

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	3.918.944	3.728.285
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(27.413)	(12.284)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(469.733)	(632.091)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	(9)	-
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(100.000)	-
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(48)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.996	3.686
	3.325.737	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. 469.733 TL'lik (31 Aralık 2021: 632.091 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: bulunmamaktadır).

(**) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile arsa alımına ilişkin yapılan protokoller kapsamında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsaların bedelleri T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen ödeme tarihine kadar T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ödenmektedir.

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Banka bonosu	-	500
	-	500

31 Mart 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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	514.114	513.580
Kısa vadeli banka kredileri	1.000.986	1.067.153
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	925.633	1.174.494
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	1.752	4.508
	2.442.485	2.759.735

(*) Grup, 11 Ocak 2022 tarihinde 29 Nisan 2022 vade sonu tarihli ve %20 kar paylı 200.000 TL, 1 Şubat 2022 tarihinde 18 Ağustos 2022 vade sonu tarihli ve %19,25 kar paylı 100.000 TL, 8 Mart 2022 tarihinde 14 Haziran 2022 vade sonu tarihli ve %17 kar paylı 200.000 TL nominal tutarlı 3 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli krediler	1.610.220	2.027.320
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	6.876	3.358
	1.617.096	2.030.678

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %13,37'dir (31 Aralık 2021: %11,94).

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
2023	445.976	863.076
2024	808.538	808.538
2025	355.706	355.706
	1.610.220	2.027.320

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
3 aydan kısa	656.749	1.282.113
3 - 12 ay arası	1.269.870	959.534
1 - 5 yıl arası	1.610.220	2.027.320
	3.536.839	4.268.967

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	838.860	1.266.849
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.206.020	1.476.075
Arsa satışlarından alacaklar	142.360	93.361
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 21)	1.343	15.261
Kiracılardan alacaklar	24.862	18.244
Alacak senetleri	758	498
Diğer	10.130	14.422
Kazanılmamış finansman geliri	(158.271)	(90.671)
	2.066.062	2.794.039
Şüpheli ticari alacaklar	3.518	3.202
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.518)	(3.202)
	2.066.062	2.794.039

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.485.937	4.487.545
Arsa satışlarından alacaklar	393.456	89.162
Kazanılmamış finansman geliri	(872.881)	(945.984)
	4.006.512	3.630.723
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 21)	4.755.492	503.948
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	783.720	869.628
Ticari borçlar	545.805	556.781
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	83.993	75.846
	6.169.010	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.

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar	29	2.099
	29	2.099

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	566.811	523.605
Resmi dairelerden alacaklar	29.455	27.134
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	182	182
Diğer	1.998	3.821
	598.446	554.742

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.666	10.459
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	12.680	11.473

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	120.199	35.179
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 21)	587	587
Diğer	78.273	71.529
	287.811	196.047

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

31 Mart 2022 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 93.683 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 89.537 TL).

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Arsalar	10.141.175	5.100.933
Maliyet	10.175.186	5.139.297
Değer düşüklüğü	(34.011)	(38.364)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.005.814	5.100.959
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.467.760	5.112.342
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.781.080	5.319.175
Değer düşüklüğü	(313.320)	(206.833)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.943.077	2.539.212
Maliyet	1.972.621	2.492.072
Değer düşüklüğü	(29.544)	(49.973)
	22.557.826	17.853.446

Grup'un "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme 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)	102.671	287.213
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(20.966)	(232.054)
Dönem sonu, 31 Mart	376.875	295.170

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	-
Muğla Bodrum Arsaları	1.872.899	-
İstanbul Avcılar Arsaları	1.468.705	1.426.897
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.483	1.114.054
İstanbul Başakşehir Arsaları	870.640	407.836
İstanbul Çekmeköy Arsaları	545.907	544.883
İstanbul Tuzla Arsaları	424.198	149.198
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
İstanbul Esenyurt Arsaları	63.444	36.654
İstanbul Ataşehir Arsaları	60.508	100.659
Denizli Merkez Efendi Arsaları	56.081	56.081
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	53.635	53.918
Ankara Çankaya Arsaları	51.295	135.863
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
Kocaeli Arsaları	2.088	9.167
Maltepe Küçükyalı Arsaları	-	2.477
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	-	1.058
Diğer	624	166
	10.141.175	5.100.933

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Nidapark İstinye Projesi	857.752	993.030
Nişantaşı Koru Projesi	644.080	643.971
Merkez Ankara Projesi	493.019	510.432
Yeni Levent Projesi	435.887	435.048
Nidapark Küçükyalı Projesi	361.175	361.176
Ormanköy Projesi	350.707	347.583
Batıyakası 2. Etap Projesi	324.320	324.320
Düşler Vadisi Projesi	263.139	293.205
Beşiktaş Ortaköy Projesi	257.005	257.005
Batıyakası 1. Etap Projesi	208.785	208.785
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	203.623
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	202.853
Avrasya Konutları Projesi	134.261	132.745
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	-
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.237	68.237
Cer İstanbul Projesi	43.939	47.022
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.331	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.121	28.121
İdealist Cadde Projesi	6.322	6.322
Allsancak Projesi	2.170	1.543
Evora İzmir Projesi	365	177
	5.005.814	5.100.959

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Merkez Ankara Projesi	454.542	807.150
Maslak 1453 Projesi	359.902	311.402
Kuzey Yakası Projesi	309.530	310.084
Köy Projesi	306.091	321.622
Sarphan Finanspark Projesi	129.048	152.911
Validebağ Konakları Projesi	89.364	122.973
Büyükyalı Projesi	54.106	55.573
Yalova Armutlu Projesi	48.107	73.872
Karat 34 Projesi	41.490	41.490
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	28.983	58.219
Ofis Karat Bakırköy Projesi	24.059	31.112
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	18.222	18.222
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	17.580	17.580
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	10.664
Koordinat Çayyolu Projesi	8.889	8.889
Evora Denizli Projesi	7.194	7.194
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	6.899	7.950
Başkent Emlak Konutları Projesi	3.684	4.544
Niğde Emlak Konutları	3.536	3.536
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	3.443	4.957
Dumankaya Miks Projesi	2.293	2.293
Tual Bahçekent Projesi	2.105	2.105
Temaşehir Projesi	1.541	1.541
Gebze Emlak Konutları	1.414	151.109
Tual Adalar Projesi	1.371	2.089
Batışehir Projesi	1.210	1.210
Göl Panorama Projesi	1.138	1.138
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.102	1.757
Diğer	2.122	2.578
	1.943.077	2.539.212

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bizim Mahalle Projesi	1.471.403	1.287.476
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.462.052	1.448.245
Halkalı Emlak Konutları Projesi	716.727	704.529
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	647.392	570.191
Köy Projesi	367.502	313.090
Ankara Saraçoğlu Projesi	218.672	169.425
Semt Bahçekent Projesi	183.902	119.414
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	131.890	93.150
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	121.359	77.697
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	100.154	71.297
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.707	46.095
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İşi	-	211.733
	5.467.760	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 31 Mart 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 sebebiyle düşüş yaşanmakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferlerden kaynaklı yeni kira gelirleri artışı sebebiyle toplam kira gelirlerinde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

31 Mart 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	(55.014)	-	(55.014)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.166	-	21.166
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	823.939	40.922	864.861
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
Dönem gideri	3.682	317	3.999
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	52.022	7.011	59.033
31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri	771.917	33.911	805.828

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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	15.090	-	15.090
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	839.374	40.922	880.296
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	35.493	3.356	38.849
Dönem gideri	5.829	317	6.146
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	41.322	3.673	44.995
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	798.052	37.249	835.301

(*) Grup, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i" kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde arsa satışı karşılığı alacağına karşılık almış olduğu bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Grup'un 1 Ocak 2021 - 31 Mart 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Arsa, konut ve ticari üniteler	714.944	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
	1.313.943	1.336.538

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

31 Mart 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	104.120	882	18.442	29.169	152.613
İlaveler	-	-	2.636	45.843	48.479
Amortisman gideri (-)	(600)	(323)	(404)	-	(1.327)
Net defter değeri 31 Mart 2022	103.520	559	20.674	75.012	199.765
Maliyet	119.483	4.793	50.005	75.012	249.293
Birikmiş amortisman (-)	(15.963)	(4.234)	(29.331)	-	(49.528)
Net defter değeri 31 Mart 2022	103.520	559	20.674	75.012	199.765

31 Mart 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	432	1.151	-	3.732
Amortisman gideri (-)	(735)	(394)	(906)	-	(2.035)
Net defter değeri 31 Mart 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 31 Mart 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

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	232.033	156.150
	232.033	156.150

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2022 itibarıyla 232.033 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 156.150 TL). 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 14 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 50 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 480.476 TL olup (31 Aralık 2021: 451.929 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	156.150	156.150
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	75.883	28.993
Dönem sonu, 31 Aralık	232.033	185.143

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2022 itibarıyla 117.991 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. 31 Mart 2022 itibarıyla 7.833 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. 31 Mart 2022 itibarıyla 11.204 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 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 31 Mart 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 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:

31 Mart 2022	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.348.380	3.677.071	5.025.451
2 yıl	1.310.773	3.061.197	4.371.970
3 yıl	1.014.299	2.081.676	3.095.975
4 yıl	802.063	791.671	1.593.734
5 yıl ve üzeri	1.752.258	958.895	2.711.153
	6.227.773	10.570.510	16.798.283

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	132.318	132.332
Devreden KDV	9.356	47.135
Gelir tahakkukları	482	13.561
Vergi dairesinden alacaklar	16.721	10.935
Diğer	2.847	1.010
	161.724	204.973

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.173.262	2.479.097
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	3.630.499	2.833.875
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.622.158	1.480.532
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	633.752	646.721
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 21)	-	255.424
	8.059.671	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.

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.116.796	953.810
Verilen sipariş avansları (**)	4.103	17.450
Gelecek aylara ait giderler	1.726	5.973
	1.122.625	977.233

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 386.040 TL (31 Aralık 2021: 395.960 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükalyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 514.286 TL (31 Aralık 2021: 531.276 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

(**) 31 Mart 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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2022		31 Mart 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.

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Satış gelirleri		
Arsa satışları	1.264.546	505.718
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	661.897	447.020
<i>Arsa satış gelirleri</i>	602.649	58.698
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	903.926	747.230
Müşavirlik gelirleri	44.163	26.392
Kira gelirleri	19.862	13.603
	2.232.497	1.292.943
Satış iadeleri	(1.635)	-
Satış iskontoları	(279)	(2.686)
Net satış gelirleri	2.230.583	1.290.257
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(341.289)	(182.512)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(173.522)	(149.181)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(167.767)	(33.331)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(873.454)	(810.022)
	(1.214.743)	(992.534)
Brüt Kar	1.015.840	297.723

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(56.048)	(36.891)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(25.924)	(9.373)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(11.042)	(4.365)
Vergi, resim ve harçlar	(6.732)	(6.275)
Seyahat giderleri	(4.490)	(2.271)
Bakım ve onarım giderleri	(3.906)	(964)
Aidat ve katılım payı giderleri	(2.878)	(5.889)
Amortisman ve itfa payları	(2.181)	(3.982)
Bilgi işlem giderleri	(1.553)	(1.680)
Mahkeme ve noter giderleri	(939)	(802)
Haberleşme giderleri	(223)	(395)
Sigorta giderleri	(24)	(636)
Diğer	(12.167)	(8.123)
	(128.107)	(81.646)

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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 - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(20.529)	(7.908)
Personel giderleri	(4.807)	(2.448)
Danışmanlık giderleri	(2.387)	(2.577)
Büro malzeme giderleri	(106)	(3)
Mahkeme ve noter giderleri	-	(2)
Diğer	(318)	(1.133)
	(28.147)	(14.071)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	13.059	66.609
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	20.966	29.825
Devir komisyon gelirleri	14.666	1.083
Vadeli satışlar finansman gelirleri	47.631	2.115
İhale şartname satış gelirleri	139	337
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	158
Diğer	3.544	7.986
	100.005	108.113

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(102.671)	(12.974)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(75.883)	(2.634)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(3.999)	(6.146)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(310)	(196)
Diğer	(20.729)	(3.330)
	(203.592)	(25.280)

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(129.527)	(128.676)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(10.357)	-
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.817)	(939)
Borç kapatma faiz iskontosu	(1.066)	(585)
Kur farkı giderleri	(98)	(172)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	(99)
	(143.964)	(130.471)
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	129.824	47.908
Kur farkı gelirleri	298	34
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	202	1.016
Faiz ve güncelleme gelirleri	30	3.751
	130.354	52.709

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Mart 2022 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

DİPNOT 20 – 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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Kurumlar Vergisi (devamı)

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23’tür (31 Aralık 2021: %25).

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 31 Mart 2022 tarihli itibarıyla cari vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	7.153	16.056
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(21)	(8.564)
	<u>7.132</u>	<u>7.492</u>

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü 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 : %25)

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**

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş Vergi (devamı):

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	20.643	22.860
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(1.716)	(1.302)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.328)	(1.398)
	<u>17.599</u>	<u>20.160</u>

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

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(20.160)	(52.279)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	2.561	20.649
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(17.599)</u>	<u>(31.630)</u>

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(7.153)	(8.217)
Ertelenmiş vergi geliri	2.561	20.649
Toplam vergi geliri	<u>(4.592)</u>	<u>12.432</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	742.389	211.056
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>742.389</u>	<u>211.056</u>
Gelir vergisi oranı 2022: %23 (2021: %25)	(170.749)	(42.211)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	177.365	48.339
- vergi oranının %25'den %23'e değişim etkisi	(2.217)	-
- diğer	(8.991)	6.304
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>(4.592)</u>	<u>12.432</u>

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Çevre, 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., Emlak Bankası) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Mart 2022 itibarıyla devlet bankalarında 3.151.465 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 2.946.789 TL). Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
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	1.343
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	280
	1.343	15.261
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	8.628	7.866
	8.628	7.866
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	182	182
	182	182

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	3.909.788	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (**)	845.600	14.692
Emlak Basın Yayın A.Ş.	104	100
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	1.324
İller Bankası A.Ş.(***)	-	487.832
	4.755.492	503.948
<p>(*) 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.</p>		
<p>(**) Şirket'in, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 3 Ocak 2022 ve 8 Mart 2022 tarihlerinde yaptığı ek protokol gereği 32 adet parselin devralınmasına ilişkin kalan borç tutarıdır.</p>		
<p>(***) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. İlgili protokole göre İbank mülkiyetinde olan arsalar Emlak Konut mülkiyetine geçmiş, Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmaz ise eksiklikleri tamamlandıktan sonra İbank mülkiyetine devredilecektir</p>		
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İller Bankası A.Ş. (***)	-	255.424
	-	255.424
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	587	587
	587	587
İlişkili taraflardaki mevduat	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	156.926	247.672
	156.926	247.672
İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	63	50
	63	50

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	3.910.323	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1.297.744	937.289
Emlak Basın Yayın A.Ş.	309	245
	5.208.376	937.534

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
İller Bankası A.Ş.	743.256	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.834	3.697
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	-	151.205
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	27
	749.090	154.929

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 - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	4.171	3.476
	4.171	3.476

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (*)	5.256.003	4.432.492
Alınan ipotekler (**)	171.425	171.426
	5.427.428	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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	196.324	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	-	-
	196.324	120.845

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul Tuzla Merkez Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 2. Oturumu 22 Nisan 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir. İhalede en yüksek teklifi 6.174.286 TL Proje Toplam Geliri ve 2.161.000 TL Proje Şirket Geliri ile Cevahir Yapı San. Tur. Tic. A.Ş. & HB Grup İnş.Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı vermiş ve teklife ait Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %35,00 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket 27 Nisan 2022 tarihinde 390.360 TL temettü ödemesi yapmıştır.

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

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.373.459	3.002.793
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	23.449.595	18.761.345
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	523.037	498.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		7.998.202	8.366.943
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	35.344.293	30.629.118
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.883.953	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	16.648.392	15.877.239
D	Diğer Kaynaklar		14.811.948	10.134.332
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	35.344.293	30.629.118
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.601.988	2.099.032
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.726.921	3.531.620
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule 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)	2.085.245	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	523.000	34.395
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	115.858	45.597
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ 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)

S

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	74	68	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,66	4,58	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	6	7	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1	0,00	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	24	29	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	3	0,05	<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 – 31 Mart 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; gerçekleştirmeleri, 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

