

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-36

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		23.726.492	22.740.934
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.745.151	1.951.089
Finansal yatırımlar	5	1.161	306.015
Ticari alacaklar	7	3.014.299	2.483.657
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	20	8.039	50.509
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.006.260	2.433.148
Diğer alacaklar	8	947.175	922.557
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		947.175	922.557
Stoklar	9	16.121.608	15.192.343
Peşin ödenmiş giderler	14	1.639.224	1.632.900
Diğer dönen varlıklar	13	257.874	252.373
Duran varlıklar		4.603.177	4.937.659
Ticari alacaklar	7	3.266.978	3.711.004
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.266.978	3.711.004
Diğer alacaklar	8	1.014	1.014
Finansal yatırımlar	5	385.537	373.037
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>		385.537	373.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	871.804	772.076
Maddi duran varlıklar	11	73.651	72.385
Maddi olmayan duran varlıklar		4.193	3.760
Diğer duran varlıklar	13	-	4.383
Toplam varlıklar		28.329.669	27.678.593

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		11.140.610	10.152.862
Kısa vadeli borçlanmalar	6	612.791	479.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.725.824	1.599.188
Ticari borçlar	7	2.819.374	2.469.125
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	2.004.404	1.280.864
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		814.970	1.188.261
Diğer borçlar	8	578.886	586.848
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		578.886	586.848
Ertelenmiş gelirler	14	5.263.485	4.879.623
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.263.485	4.879.623
Kısa vadeli karşılıklar		140.250	139.047
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		12.484	13.090
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	127.766	125.957
Uzun vadeli yükümlülükler		2.424.866	3.003.235
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.353.017	2.931.094
Ticari borçlar		2.147	28
Diğer borçlar		53.071	56.520
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		11.893	10.855
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		11.893	10.855
Özkaynaklar		14.764.193	14.522.496
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		753.071	753.071
Geçmiş yıllar karları		7.898.803	7.039.132
Net dönem karı		241.697	859.671
Toplam kaynaklar		28.329.669	27.678.593

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	798.184	686.839
Satışların maliyeti (-)	16	(487.967)	(402.738)
Brüt kar		310.217	284.101
Genel yönetim giderleri (-)	17	(68.455)	(49.223)
Pazarlama giderleri (-)	17	(12.838)	(11.779)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	106.277	148.917
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(24.538)	(130.543)
Esas faaliyet karı		310.663	241.473
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.624	3
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		313.287	241.476
Finansman gelirleri	19	49.022	27.353
Finansman giderleri (-)	19	(120.612)	(139.005)
Dönem karı / (zararı)		241.697	129.824
Toplam kapsamlı gelir / (gideri)		241.697	129.824
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0007	0,0004

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar			
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.110	(42)	6.364.433	780.506	13.748.422	
Transferler	-	-	-	-	-	780.506	(780.506)	-	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	129.824	129.824	
31 Mart 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	721.110	(42)	7.144.939	129.824	13.866.495	
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	753.071	(42)	7.039.132	859.671	14.522.496	
Transferler	-	-	-	-	-	859.671	(859.671)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	241.697	241.697	
31 Mart 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	753.071	(42)	7.898.803	241.697	14.764.193	

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		241.697	129.824
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	8.971	15.200
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(16.851)	91.104
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9	(16.851)	91.104
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.995	7.650
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		5.344	(981)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	1.809	2.924
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	(158)	5.707
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		245	16.421
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(120.336)	(122.578)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	120.581	138.999
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		241.057	260.199
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(188.332)	569.053
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		42.470	923
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(230.802)	568.130
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(128.382)	(361.032)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(432.636)	197.542
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(61.464)	(17.963)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(371.172)	215.505
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(32.188)	(130.657)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		427.509	(309.687)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		205.579	32.604
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		63.985	19.646
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(455)	-
Vergi ödemeleri		(55.058)	(34.657)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		101.079	243.011
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları	5	(12.500)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.457)	(1.369)
Alınan faiz		2.624	3
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		304.764	-
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(2.898)	5.530
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		288.533	4.164
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	15	-	(11.751)
Kredilerden elde edilen nakit		597.000	2.048.240
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		200.000	1.498.240
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		397.000	550.000
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(848.281)	(1.427.469)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(398.281)	(877.469)
Ödenen faizler		(450.000)	(550.000)
Alınan faiz		(186.298)	(121.951)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		45.296	28.312
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(2.671)	762.556
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.067.478	395.219
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.064.807	1.157.775

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN 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.

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Mart 2021 itibarıyla Şirket’in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 403’tür (31 Aralık 2020 – 392).

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

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını SPK’nın Seri: XII, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı”na uygun olarak hazırlamıştır.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

İşletmenin bireysel 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.

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlanması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da değişiklikler içeren Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama’daki değişiklikler, reformun gerektirdiği değişikliklere pratik bir çözüm getirmekte olup, korunma muhasebesinin hükümlerine ilişkin olarak Gösterge Faiz Oranı Reformu uyarınca korunma muhasebesinin sona erdirilmesine gerek olup olmadığına, ve Gösterge Faiz Oranı Reformu’na tabi olan finansal araçlardan kaynaklanan ve işletmenin maruz kaldığı risklerin niteliği ve kapsamı ile işletmenin bu riskleri nasıl yönettiği ve işletmenin alternatif gösterge faiz oranlarına geçişi tamamlamak açısından kaydettiği ilerleme ve işletmenin bu geçiş sürecini nasıl yönettiğine açıklık getirir.

TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’ya yapılan bu değişiklikler 1 Ocak 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket yönetimi, bu değişikliklerin Şirket’in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmadığını değerlendirmiştir. 31 Mart 2021 itibarıyla ilgili standart değişikliklerin Şirket’in bireysel finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 3 (Değişiklikler)	<i>Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar</i>
TMS 16 (Değişiklikler)	<i>Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar</i>
TMS 37 (Değişiklikler)	<i>Ekonomik Açından Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşme Yerine Getirme Maliyeti</i>
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
2018 – 2020	
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar (devamı)

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdikiye 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.

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

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

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

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020 (devamı)

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 değerini belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

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

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

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigortalılara sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.

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

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

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

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	33	-
Banka	1.696.318	1.899.956
- Vadesiz mevduat	4.213	22.033
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.692.105	1.877.923
Diğer hazır değerler	48.800	51.133
	1.745.151	1.951.089

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz	4.213	22.033
3 aya kadar	1.692.105	1.877.923
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(201)
	1.696.299	1.899.755

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
	(%)	(%)
	17,96%	17,62%

Nakit akım tablosunda kullanılmak üzere Şirket'in nakit ve nakde eşdeğer varlıkların hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	1.745.151	1.951.089
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(2.770)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(417.113)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	(49.820)	(144.625)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	(213.393)	-
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(19)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	2.771	2.928
	1.064.807	1.067.478

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 417.113 TL'lik (31 Aralık 2020: 741.280 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 124 TL).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2021	31 Aralık 2020
Hazine bonosu	979	-
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar (*)	182	272
Kira sertifikası	-	305.743
	1.161	306.015

(*) Şirket geliştirdiği projelerden konut satın almak isteyen müşterilerine düşük faiz oranlı finansman sağlamak amacı ile müşterilerin kullanmış olduğu kredi tutarlarını bankada bloke mevduat olarak tutmaktadır. İlgili tutarlar belirlenen vadelerde şirketin kullanımına hazır hale gelmektedir. Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında bulunan ve vadesi 3 ay üzerinde bulunan bloke mevduatların yüklenici payına düşen kısmı 123 TL (31 Aralık 2020: 184 TL) iken şirket payına düşen kısmı ise 59 TL'dir (31 Aralık 2020: 88 TL).

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	373.000	100	373.000
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	12.500	-	-
Toplam		385.500		373.000

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarını bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	-	40	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	37	37	37	37
Toplam		37		37

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	412.577	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	200.214	3.500
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.725.824	1.599.188
	2.338.615	2.078.219
Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli krediler	2.353.017	2.931.094
	2.353.017	2.931.094

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,42'dir (31 Aralık 2020: %10,66).

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
2022	445.697	1.036.705
2023	743.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.706	356.638
	2.353.017	2.931.094

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
3 aydan kısa	785.084	397.368
3 - 12 ay arası	1.140.954	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.353.017	2.931.094
	4.279.055	4.533.782

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.510.950	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.130.539	618.468
Arsa satışlarından alacaklar	399.954	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	8.039	50.509
Kiracılardan alacaklar	4.736	5.113
Diğer	11.972	12.431
Kazanılmamış finansman geliri	(51.891)	(38.024)
	3.014.299	2.483.657
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	3.014.299	2.483.657
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.709.720	4.032.430
Arsa satışlarından alacaklar	147.615	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(590.357)	(548.510)
	3.266.978	3.711.004
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	2.004.404	1.280.864
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	546.962	857.840
Ticari borçlar	208.496	283.037
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	59.512	47.384
	2.819.374	2.469.125

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	500.916	495.498
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları	402.527	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	43.477	24.274
Diğer	255	258
	947.175	922.557

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	1.014	1.014

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar	402.713	402.713
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	28.603	26.434
Diğer	58.818	68.949
	578.886	586.848

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi'nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2020: 88.752 TL).

31 Mart 2021 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 31 Mart 2021 ve 2020 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2021	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2021
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	186	-	-	186
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Mart 2020
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	-	-	10.054
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	-	(9.868)
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Arsalar	6.531.608	5.679.347
<i>Maliyet</i>	6.570.250	5.718.337
<i>Değer düşüklüğü</i>	(38.642)	(38.990)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	4.359.882	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	3.625.786	3.393.209
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	1.604.332	1.696.572
<i>Maliyet</i>	1.788.850	1.897.593
<i>Değer düşüklüğü</i>	(184.518)	(201.021)
	16.121.608	15.192.343

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	240.011	291.887
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	12.974	108.671
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(29.825)	(17.567)
Dönem sonu, 31 Mart	223.160	382.991

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Çekmeköy Arsaları	1.927.872	990.043
İstanbul Avcılar Arsaları	1.420.003	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.208	1.113.989
İstanbul Kartal Arsaları	549.008	532.565
İstanbul Sarıyer Arsaları	410.141	410.094
İstanbul Beşiktaş Arsaları	256.965	325.161
İstanbul Başakşehir Arsaları	239.077	271.465
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	168.485	168.485
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.238	100.238
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	52.940	52.940
Ankara Çankaya Arsaları	51.173	51.173
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.030	13.030
Kocaeli Arsaları	8.278	8.278
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Maltepe Küçükyalı Arsaları	3.010	3.010
İstanbul Ümraniye Arsaları	1.844	1.844
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.058	1.058
Diğer	63	62
	6.531.608	5.679.347

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2021	31 Aralık 2020
Nidapark İstinye Projesi	992.600	992.600
Merkez Ankara Projesi	659.410	659.410
Nişantaşı Projesi	643.965	643.965
Nidapark Küçükyalı Projesi	564.518	564.518
Beykoz Riva Projesi	391.284	390.613
İstanbul Çekmeköy Taşdelen Projesi	348.385	347.731
Başakşehir İkitelli Projesi	161.578	161.578
Başakşehir Avrasya Konutları Projesi	133.016	132.745
Avangart İstanbul Projesi	112.910	111.644
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.197	-
Cer İstanbul Projesi	67.333	67.308
Evora Denizli Projesi	62.319	62.319
Avrupark Hayat Projesi	54.057	54.057
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli İspartakule Projesi	28.087	28.204
Şile Çavuş Projesi	10.079	10.079
Köy Projesi	9.517	9.517
Evora İzmir Projesi	767	642
Allsancak Projesi	337	145
Validebağ Konakları Projesi	-	72.096
İspartakule 6. Etap Projesi	-	31.288
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	30.826
Diğer	15.762	16.169
	4.359.882	4.423.215

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	957.530	926.609
Zekeriyaköy Emlak Konutları Projesi	674.618	586.733
Halkalı Emlak Konutları Projesi	594.719	544.523
Florya Evleri Projesi	439.173	416.258
Yeniköy Konakları	387.782	352.370
Hoşdere 6.Etap Projesi	375.829	497.253
Hoşdere Toplu Konut 2. Etap Projesi	83.005	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	52.617	27.806
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	43.406	39.261
Merkez Ankara Projesi	17.107	-
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	3.625.786	3.393.209

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2021	31 Aralık 2020
Maslak 1453 Konutları	433.880	462.675
Kuzey Yakası Projesi	288.532	290.132
Gebze Emlak Konutları	178.767	192.509
Sarphan Finanspark Projesi	156.525	185.738
Başkent Emlak Konutları Projesi	135.158	187.425
Büyükyalı Projesi	89.945	56.241
Karat 34 Projesi	78.592	78.592
Semt Bahçekent Projesi	31.998	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	25.391	28.604
Koordinat Çayyolu Projesi	24.774	19.352
Niğde Emlak Konutları	20.799	21.230
İstmarina Projesi	20.181	47.327
Tual Bahçekent Projesi	19.967	19.967
Evora Denizli Projesi	17.770	17.770
Unikonut Projesi	17.382	4.838
Nidakule Ataşehir Projesi	16.597	16.597
Dumankaya Miks Projesi	12.052	12.209
Göl Panorama Projesi	7.832	7.832
Ispartakule Emlak Konutları	5.452	9.477
Tual Adalar Projesi	4.633	6.958
Tepeşehir Projesi	3.512	3.512
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Nevşehir Emlak Konutları	2.972	2.972
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	2.299	2.299
Esenler Emlak Konutları	1.488	1.999
Bulvar İstanbul Projesi	723	1.383
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	213	584
Batışehir Projesi	-	8.282
Bahçekent Flora Evleri	-	2.553
Diğer	3.450	4.067
	1.604.332	1.696.572

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Şirket 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde Covid-19 salgını kapsamında değişiklik olmamıştır.

31 Mart 2021 ve 2020 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 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	774.169	40.922	815.091
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(12.665)	-	(12.665)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	14.717	-	14.717
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	879.953	40.922	920.875
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer			
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	37.343	5.672	43.015
Dönem gideri	5.739	317	6.056
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	43.082	5.989	49.071
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	836.871	34.933	871.804
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	482.218	40.922	523.140
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	482.218	40.922	523.140
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	19.289	4.197	23.486
Dönem gideri	11.346	317	11.663
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.635	4.514	35.149
31 Mart 2020 itibarıyla net defter değeri	451.583	36.408	487.991

(*) Şirket, “İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında yapımı tamamlanan Büyükyalı alışveriş merkezinden kira geliri elde etmek amacı ile 2021 senesi içerisinde satın aldığı bağımsız ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu işlem ilgili projeden paylaşım işlemi olup TMS 7 standardı gereği Şirket’in 1 Ocak 2021 - 31 Mart 2021 dönemi bireysel nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Arsa, konut ve ticari üniteler	611.898	625.672
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	286.143	286.143
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	103.732	-
	1.128.251	1.038.293

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	65.299	1.218	5.771	97	72.385
İlaveler	2.149	432	343	-	2.924
Amortisman gideri (-)	(615)	(308)	(735)	-	(1.658)
Net defter değeri 31 Mart 2021	66.833	1.342	5.379	97	73.651
Maliyet	77.265	4.355	25.214	97	106.931
Birikmiş amortisman (-)	(10.432)	(3.013)	(19.835)	-	(33.280)
Net defter değeri 31 Mart 2021	66.833	1.342	5.379	97	73.651

31 Mart 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	60.305	242	4.726	97	63.494
İlaveler	-	-	1.369	-	1.369
Amortisman gideri (-)	(539)	(77)	(720)	-	(1.336)
Net defter değeri 31 Mart 2020	59.766	165	5.375	97	63.527
Maliyet	67.662	2.160	21.495	97	91.414
Birikmiş amortisman (-)	(7.896)	(1.995)	(16.120)	-	(26.011)
Net defter değeri 31 Mart 2020	59.766	165	5.375	97	65.403

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.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	127.766	125.957
	127.766	125.957

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2021 itibarıyla 127.766 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 125.957 TL). 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 37 adet eksik kusur davası, 13 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 5 adet iş davası ve 40 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 268.410 TL olup (31 Aralık 2020: 262.945 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	125.957	110.241
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	1.809	2.924
Dönem sonu, 31 Mart	127.766	113.165

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 Şirket’e 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 Şirket 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 saptanmıştır. Şirket’in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket 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.

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 2021 itibarıyla 93.608 TL karşılık ayrılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

12.1.2 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 7.141 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Mart 2021 itibarıyla 7.644 TL 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 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 03 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tıp 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 2021 itibarıyla 10.473 TL karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Mart 2021 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.530.493	1.442.284	2.972.777
2 yıl	897.383	1.419.570	2.316.953
3 yıl	630.712	735.830	1.366.542
4 yıl	505.062	397.989	903.051
5 yıl ve üzeri	1.824.178	958.468	2.782.646
	5.387.828	4.954.141	10.341.969

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	983.189	1.521.480	2.504.669
2 yıl	824.069	1.382.746	2.206.815
3 yıl	626.557	721.250	1.347.807
4 yıl	445.660	362.614	808.274
5 yıl ve üzeri	2.363.227	979.553	3.342.780
	5.242.702	4.967.643	10.210.345

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIK

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	157.194	156.642
Gelir tahakkukları	7.975	25.764
Vergi dairesinden alacaklar	2.705	19.576
Devreden KDV	90.000	50.391
	257.874	252.373

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	-	4.383
	-	4.383

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.564.233	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	1.740.254	1.526.188
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	538.023	466.829
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	420.975	401.189
	5.263.485	4.879.623

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.638.206	1.630.305
Gelecek aylara ait giderler	1.018	2.595
	1.639.224	1.632.900

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 410.796 TL tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Ankara Yenimahalle İstasyon, Nidapark Küçükalyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 1.207.551 TL tutarında stok avansı vermiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2020: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2020: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

22 Temmuz 2020 tarihinde Genel Kurul 76.646 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 2.800 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Şirket, 20 Mart 2020 tarihinde 1,11 tam TL – 1,12 tam TL (TL-Tam) fiyat aralığından toplam 10.500 bin adet ve işlem tutarı 11.751 bin TL olan hisse senetleri geri alınmıştır. İlgili işlemler sonucundaki alınan toplam payların toplam adedine oranı %3,65 olmuştur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Satış gelirleri		
Arsa satışları	505.718	337.971
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	447.020	107.402
<i>Arsa satış gelirleri</i>	58.698	230.569
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	262.816	337.179
Kira gelirleri	29.855	11.787
	798.389	686.937
Satış iskontoları	(205)	(98)
Net satış gelirleri	798.184	686.839
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(182.512)	(100.839)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(149.181)	(49.211)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(33.331)	(51.628)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(305.455)	(301.899)
	(487.967)	(402.738)
Brüt Kar	310.217	284.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(30.415)	(22.608)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(9.031)	(2.929)
Aidat ve katılım payı giderleri	(5.643)	(2.610)
Vergi, resim ve harçlar	(4.783)	(5.261)
Amortisman ve itfa payları	(2.915)	(3.854)
Seyahat giderleri	(2.167)	(1.827)
Bilgi işlem giderleri	(1.680)	(1.568)
Bakım ve onarım giderleri	(950)	(660)
Mahkeme ve noter giderleri	(751)	(1.718)
Sigorta giderleri	(607)	(493)
Haberleşme giderleri	(383)	(639)
Diğer	(9.130)	(5.056)
	(68.455)	(49.223)

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(7.908)	(10.182)
Danışmanlık giderleri	(2.577)	-
Personel giderleri	(1.777)	(1.412)
Büro malzeme giderleri	(3)	(10)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	(6)
Diğer	(571)	(169)
	(12.838)	(11.779)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	66.609	19.649
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	29.825	17.567
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	75.588
Devir komisyon gelirleri	1.083	4.435
İhale şartname satış gelirleri	337	-
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	158	-
Doğalgaz ve aidat gelirleri	-	3.751
Diğer	6.150	27.927
	106.277	148.917

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(12.974)	(108.671)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(6.056)	(11.346)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(1.809)	(2.924)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	-	(5.707)
Diğer	(3.699)	(1.895)
	(24.538)	(130.543)

DİPNOT 19 – FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	47.908	27.338
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.080	-
Kur farkı gelirleri	34	15
	49.022	27.353

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(119.897)	(132.645)
Borç kapatma faiz iskontosu	(585)	(4.670)
Alacakların temlik faiz ve komisyon giderleri	(99)	(1.684)
Kur farkı giderleri	(31)	(6)
	(120.612)	(139.005)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- T.C. Hazine Müsteşarlığı ile ilgili bakiyeler ve işlemler Dipnot 4, 5 ve 8’de detaylandırılmıştır.
- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 31 Mart 2021 itibarıyla devlet bankalarında 1.597.219 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.815.344 TL). Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	5.626	5.625
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.338	1.338
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	280	42.616
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	795	930
	8.039	50.509

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	615.443	207.085
İller Bankası A.Ş.	520.183	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (*)	867.311	607.204
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	98	106
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	45	45
	2.004.404	1.280.864

(*) Şirket'in, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 22 Mart 2021 tarihinde yaptığı ek protokol gereği 2 adet kısmi parselin ve 1 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.

İlişkili taraflara finansal yatırımlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	305.732

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	937.289	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	245	-
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	317
	937.534	317

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	151.205	-
	151.205	-

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. Şirket'te 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 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	2.593	1.974
	2.593	1.974

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - TAAHHÜTLER

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (*)	3.131.927	3.059.238
Alınan ipotekler (**)	186.639	186.639
	3.318.566	3.245.877

(*) 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.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	28.837	27.455
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	-	-
	28.837	27.455

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin sözleşmesi, Yüklenici Eltes İnş. Tes. San. ve Tic. A.Ş. ile 08.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin sözleşmesi, Yüklenici Pasifik Grup Gayr. Yat. A.Ş. & Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı (Pasifik- Levent Adi Ortaklığı) ile 29.04.2021 tarihinde imzalanmıştır. Peşinatlar ilgili dönem sonrasında tahsil edilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2021	31 Aralık 2020
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.329.199	1.515.824
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	17.308.410	16.258.736
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	385.537	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.306.523	9.530.996
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	28.329.669	27.678.593
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.691.632	5.009.313
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	14.764.193	14.522.496
D	Diğer Kaynaklar		8.873.844	8.146.784
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	28.329.669	27.678.593
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.329.199	1.392.027
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ,	1.696.299	1.899.755
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
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)	711.466	732.991
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	385.500	373.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	28.837	7.161
K	Uzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde 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)	66	64	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,36	1,80	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,01	0,01	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	32	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,01	0,02	<10%

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....