

EMLAK KONUT
01 OCAK - 30 EYLÜL
FAALİYET
RAPORU

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





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

GÖSTERGELER

- 7** Vizyonumuz - Misyonumuz
10 Düünden 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

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

STOK DURUMU

- 59** İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
61 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
62 Bina Stokları Özet Tablosu
65 EPP Özet Portföy Tablosu



PROJELER

- 27 2022 Yılı İhale Planlaması
- 28 Arsa Portföyü
- 30 Devam Eden Gelir Paylaşımli Modellerimiz
- 43 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 45 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 48 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 49 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller



FAALİYETLER

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



RAPORLAR

- 66 Ekspertiz Rapor Özetleri (Projeler)
- 68 Ekspertiz Rapor Özetleri (Arsalar)
- 70 1 Ocak – 30 Eylül 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2022

69

.Yılı

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



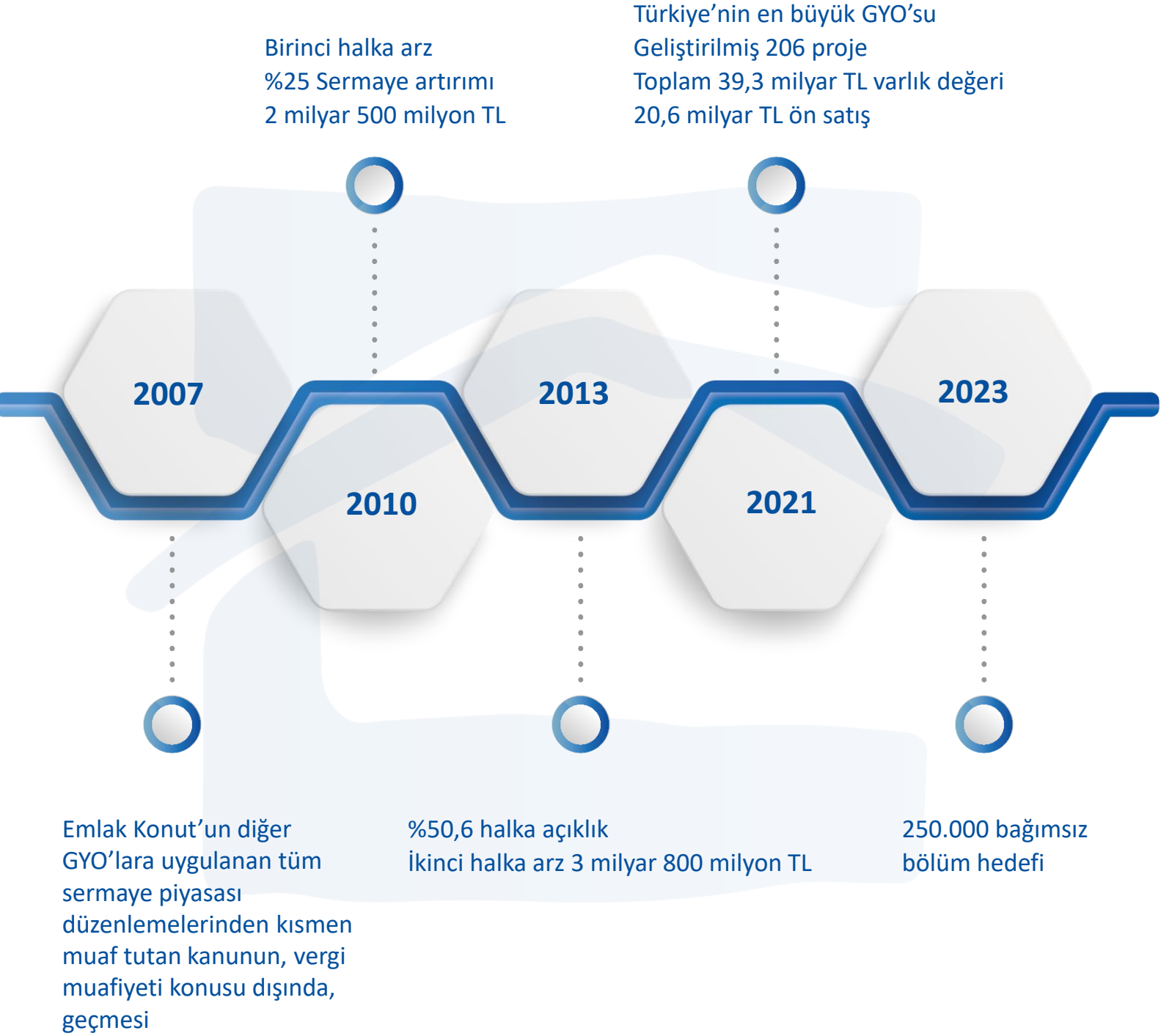
158.720
BAĞIMSIZ BÖLÜM



206 PROJE



15.000
İSTİHDAM



41
OKUL



5
KREŞ



5 SAĞLIK
ÜNİTESİ



31
CAMİİ



39,3 MİLYAR TL
TOPLAM AKTİF

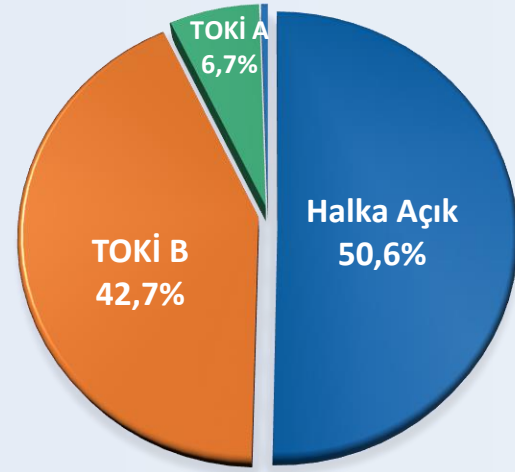


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

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

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

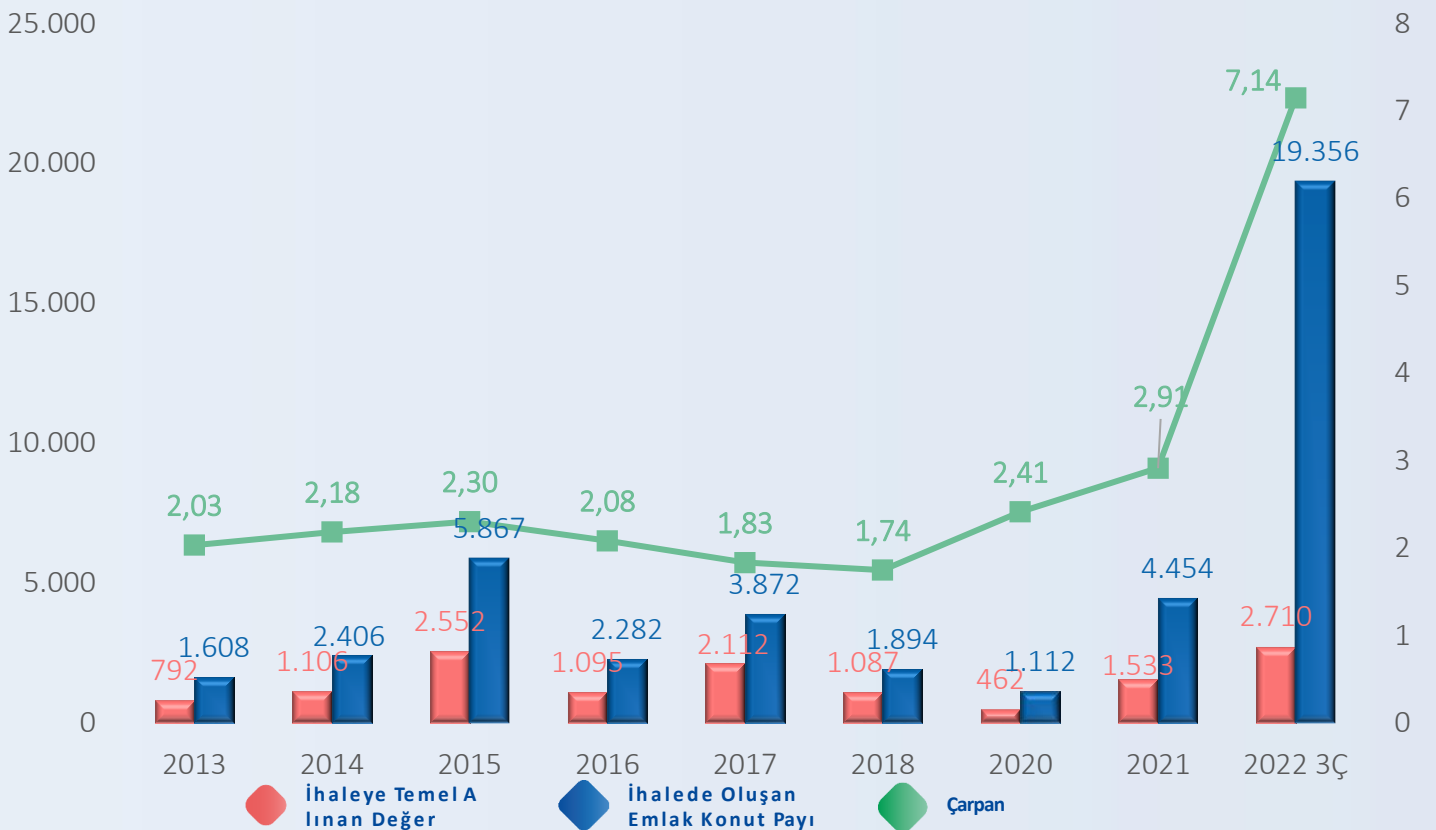
Gelir Paylaşımı Modeli

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

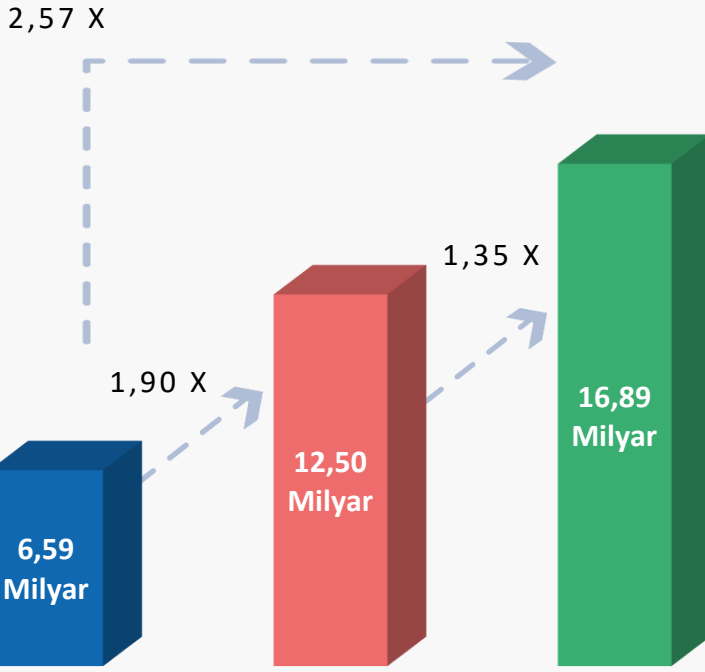
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

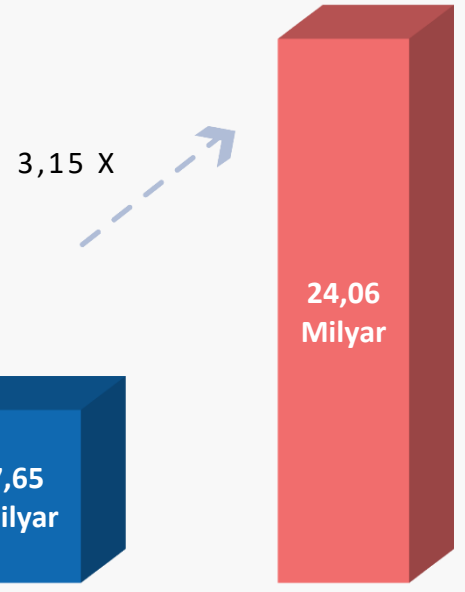


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



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

İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

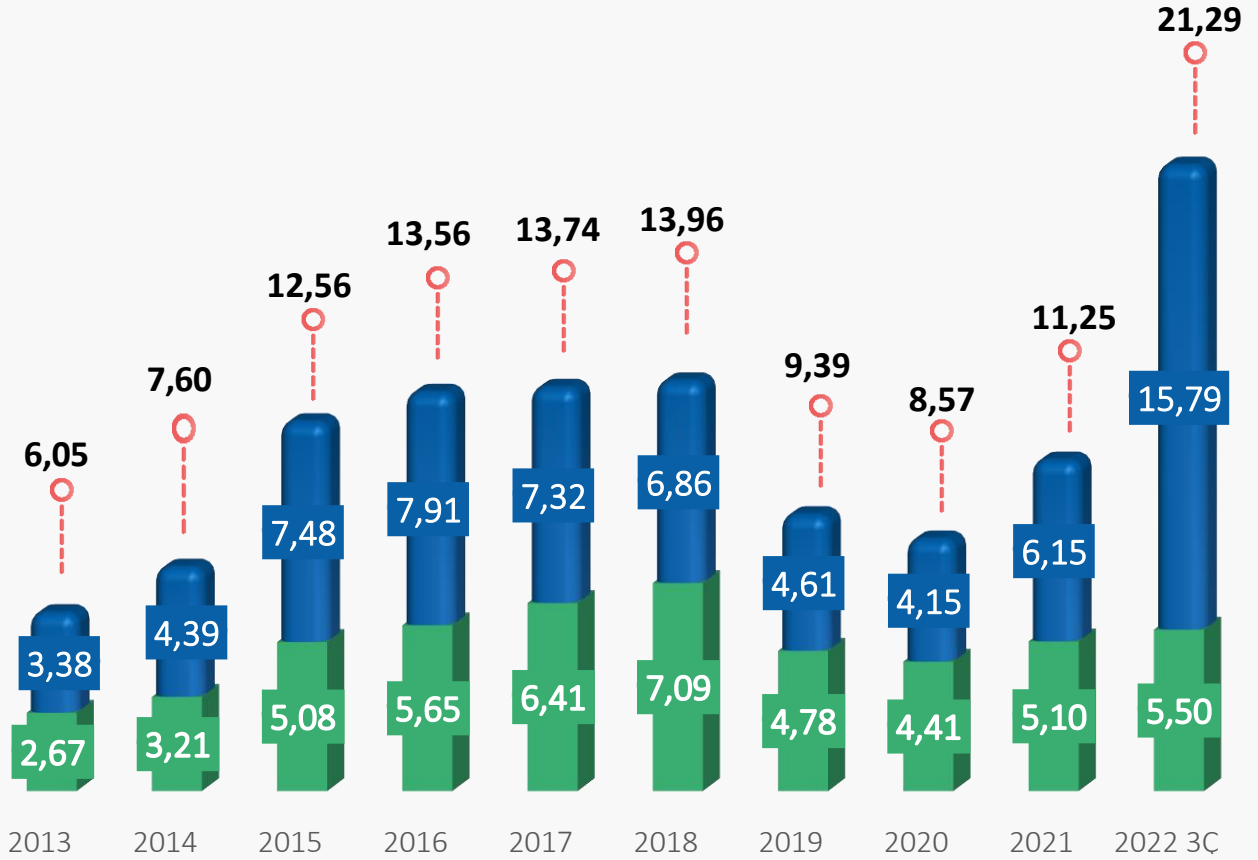
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye 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 15,8 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
135,5 Milyar TL

TOKİ ile
stratejik iş
birliği.

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
48,2 Milyar TL*

2022'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%93.

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
101 Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
105 Anahtar Teslim Projesi*

2022 yılında
2.000'den fazla
gayrimenkulun
teslimi.

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
15,8 Milyar TL

Güçlü Ön Satış Oranı
2022'de **%93**

2023'de **%75**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
159 bin bölüm

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen projeler dahildir.

TOPLAM VARLIKLAR 39.341.408.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
13.693.760.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
4.632.810.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
21.268.118.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
7.083.414.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
26.849.101.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
749.863.000 TL



Yükümlülükler
21.889.060.000 TL



TOPLAM

36.531.486.000 TL



'2022 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla elde ettiğimiz ön satış performansı bize yıl sonu kadar hedeflerimize ulaşabilme konusunda büyük motivasyon ve azim sağlamaktadır.'

Değerli yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çok kıymetli çalışanlarımız;

Emlak Konut olarak 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde yüksek özveri ve gayretle gerçekleştirdiğimiz çalışmalarımızla, Türkiye gayrimenkul sektörünün öncüsü olmaya devam ediyoruz. Ülkemize 69 yıldır hizmet eden Şirketimiz bu süreçte elde ettiği tecrübe, itibar ve marka değeri ile halkımızda büyük güven ve kalite unsuru haline gelmiştir. Emlak Konut markasına duyulan güvenin neticesinde, ülkemiz ihtiyaçları doğrultusunda ürettiğimiz yaşam alanları ile müşterilerimizin hayatına konfor katacak, çevreye duyarlı, yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanan, modern projeler inşa etmeye devam ediyoruz.

Üçüncü çeyrek sonu itibarıyla toplam 16 milyar 680 milyon TL ön satış geliri hedeflemiştik. Dokuz aylık dönemde konut satış performansımız, hedefimizin yaklaşık %20 üzerinde, 20 milyar 639 milyon TL ön satış geliri karşılığı 561bin metre kare, 3 bin 367 adet bağımsız bölüm satış ile tamamlamış bulunmaktayız.

Bu satışların toplamda 1 milyar 647 Milyon TL değerindeki 201 adedi yabancı ülke vatandaşlarına gerçekleştirdik. Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Şirketimiz arasında imzalanan "Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İş Birliği Protokolü" çerçevesinde, Bakanlık adına şirketimiz tarafından ihaleleri ve satışı yapılan Yeni Fikirtepe

projesinde, bu dönem 358 adet bağımsız bölüm karşılığı 41 bin 600 m2 brüt alan üzerinden 1 milyar 760 milyon TL ön satış geliri elde edilmiştir.

2022 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla elde ettiğimiz ön satış performansı bize yıl sonu kadar hedeflerimize ulaşabilme konusunda büyük motivasyon ve azim sağlamaktadır.

Finansal sonuçlar açısından baktığımızda, 2022 üçüncü çeyrek faaliyetlerimiz sonucunda kısmi veya kesin kabulünü gerçekleştirdiğimiz projelerimizle beraber bu dönemi 2 milyar 81 milyon TL konsolide net kar ile kapatmış oluyoruz. Hedeflerimizin üzerinde elde ettiğimiz ön satış gelirleri, teslimlerimiz ve gelir paylaşımı projelerimizin yüksek performansı sayesinde 2022 yılını planlarımızın üzerinde bir performans ile tamamlanacağımız inancındayız.

İhalesini gerçekleştirdiğimiz Antalya Aksu, Ankara Çankaya, İstanbul Tuzla, Avcılar, Ataşehir, Küçükçekmeçe, Ümraniye ve Zekeriyaköy gibi 12 farklı Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli projelerimizde 57 milyar 5 milyon TL tahmini Satış Toplam Geliri ve 19 milyar 356 milyon TL Emlak Konut Şirket Payı gelirine ulaştık. Yüklenicilerimiz tarafından vakit kaybedilmeden, proje geliştirme çalışmalarına başlandığını ifade edebiliriz.

İhalesini gerçekleştirdiğimiz projelerimizin yüksek getiri potansiyeli sayesinde inşaatların ilerlemesine paralel daha yüksek getiri oranlarına ulaşacağına inanıyoruz. Dönem sonu itibarıyla, mevcut yapımına devam edilen 27 farklı arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projelerimizde garanti edilen minimum Emlak Konut payı 21 milyar 268 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

2022 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla gerçekleştirdiğimiz 26 milyar 953 milyon TL sözleşme değerine sahip 34 anahtar teslimi proje ihaleleriyle, Çekmeköy, Hoşdere ve Fikirtepe bölgeleri başta olmak üzere konut, sosyal donatı, ticaret, altyapı, çevre düzenleme inşaatları ve kentsel dönüşüm işlerimize devam ediyoruz.

Geçtiğimiz dönemler içerisinde, şirketimiz arsa

portföyüne kazandırdığımız, projelendirme ve ihale süreçlerine hazırlandığımız 4 milyon 42 bin metre kare büyüklüğünde 13 milyar 504 milyon TL değerinde arsalar ile ülkemizin konut ihtiyacına yönelik, katma değeri yüksek projeler üretmeye devam ediyoruz.

Sözlerimi bitirirken, Şirketimiz Emlak Konut'un bugünlere kadar gelmesinde ve ayrıca gelecek vizyonumuza katkılarından dolayı, Yönetim Kurulumuza ve tüm çalışanlarımıza içten teşekkürlerimi sunarım.

Tüm paydaşlarımız için katma değer oluşturmayı sürdürürken, "Türkiye Yüzyılı'nda" başarı hikâyelerimizin üstüne yenilerini eklemeye, şirketimizi büyütmeye ve yine doğru alanlarda en verimli yatırımları yapmaya tüm samimiyetimiz ile devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2022 3Ç Rakamları

<u>Kar</u>	<u>Arsa Portföy Değeri</u>
2,1 Milyar TL	13,5 Milyar TL

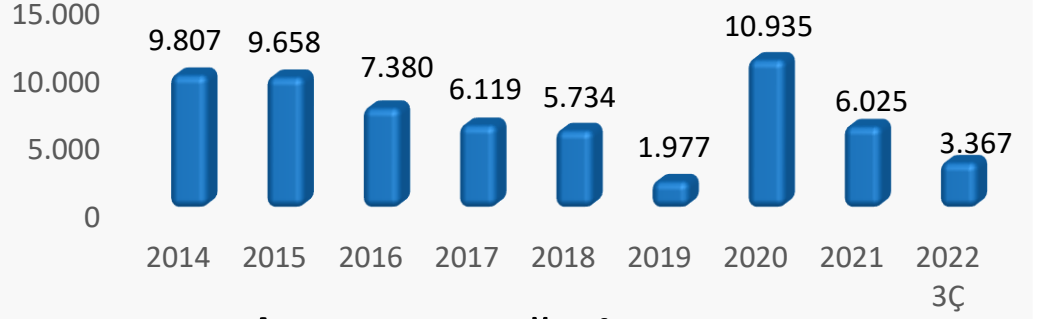
2022 3Ç Ön Satış Durumu

<u>Ön Satış Değeri</u>	<u>Yabancıya Satış</u>
20,6 Milyar TL	1,6 Milyar TL
<u>Brüt m² Satışı</u>	<u>Ön Satış Adedi</u>
561 Bin	3.367

2022 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

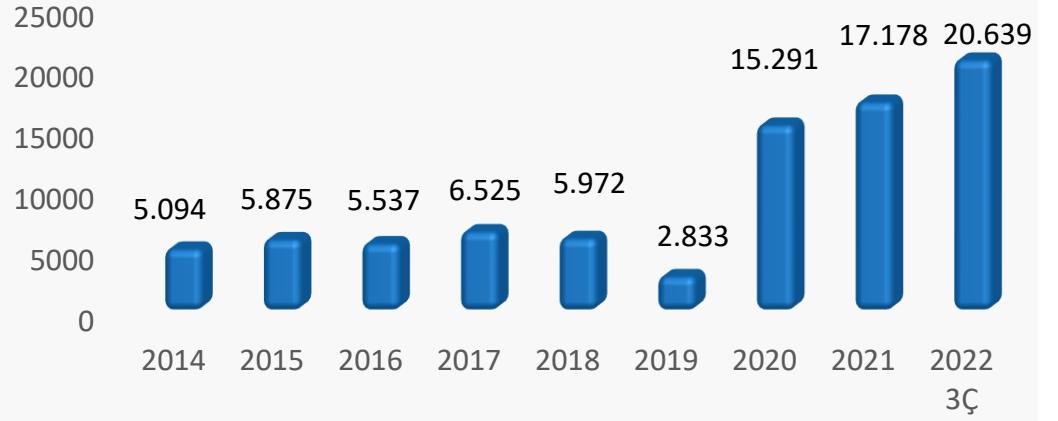
<u>Tamamlanan</u>	<u>Ortalama Çarpan</u>
12 ihale	7,14 x
<u>Şirket Payı Toplam Geliri</u>	<u>İhalelerden Elde Edilen Toplam Satış Geliri</u>
19,4 Milyar TL	57 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



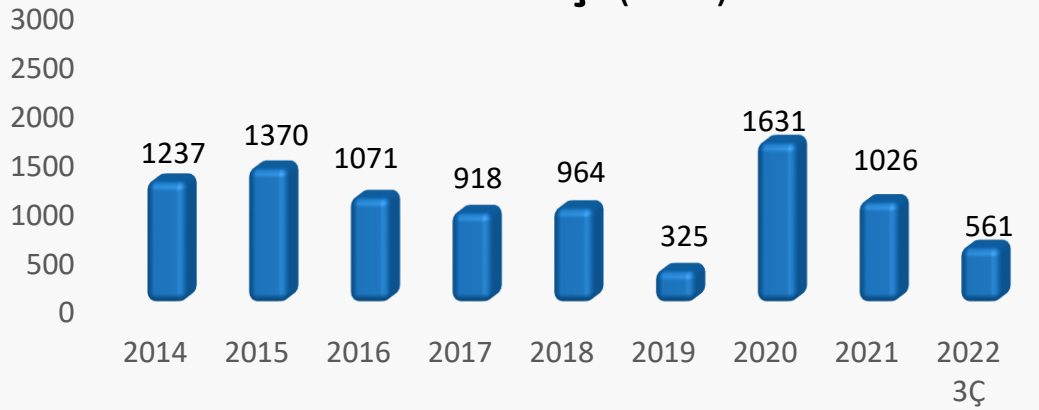
Artan faiz oranlarına rağmen **rekor satış** gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



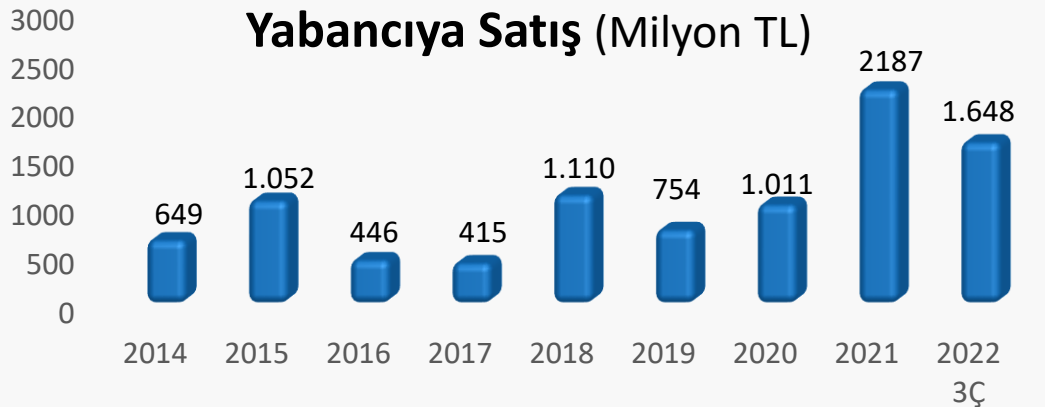
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m² Satışı ('000)

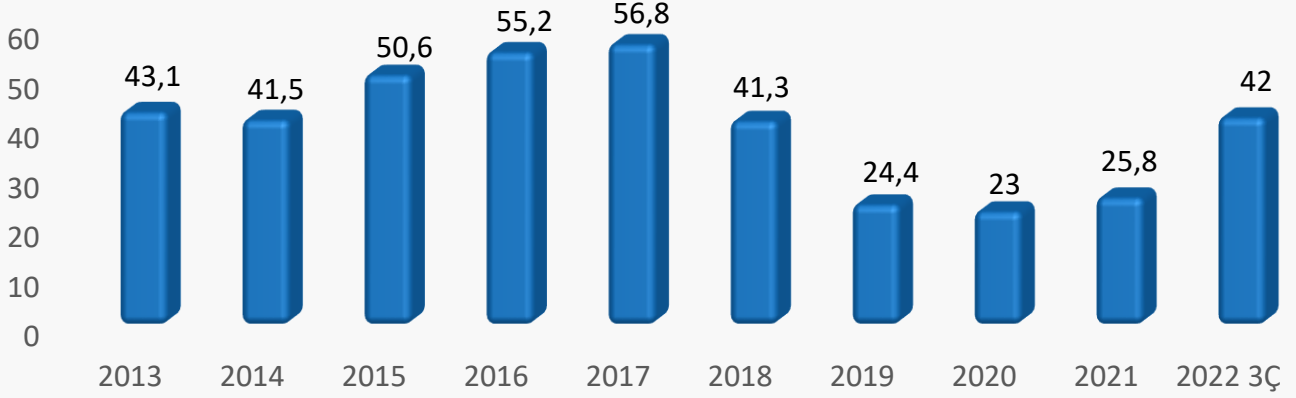


2022 üçüncü çeyrek hedefleri **aşıldı**.

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 3Q
Net Satışlar	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	5.677,7
FAVÖK (1)	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	2.381,9
FAVÖK Marjı (%2)	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	42,0
Dönem Karı	952,6	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.081,5
Toplam Aktifler	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	39.341
Özsermaye	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	17.452
Hisse Başına Kar (TL)	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0057
Özkaynak Karlılığı	0,10	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,119
Nakit Akım	759	956	385	494	432	1.122	3.088	2.170
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

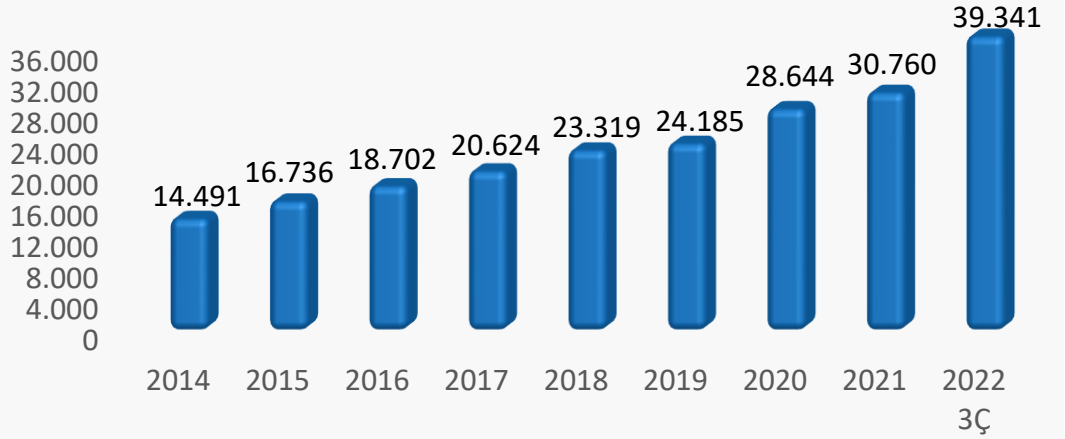
2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	2.026.696	5.154.628	7.181.324
2 Yıl	1.421.828	4.107.930	5.529.758
3 Yıl	897.102	2.023.053	2.920.155
4 Yıl	544.882	783.974	1.328.856
5 Yıl ve Üzeri	1.392.710	778.869	2.171.579
TOPLAM	6.283.218	12.848.455	19.131.673

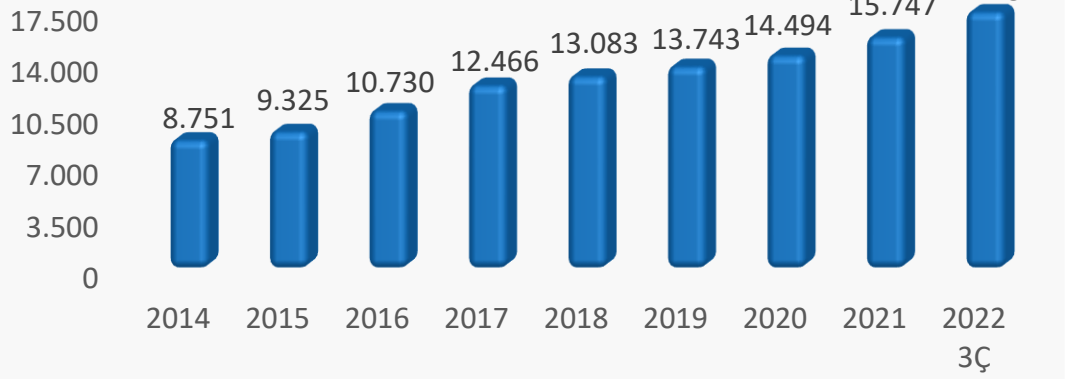
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 12 Sayfa 30

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde **%145** artış kaydettik.

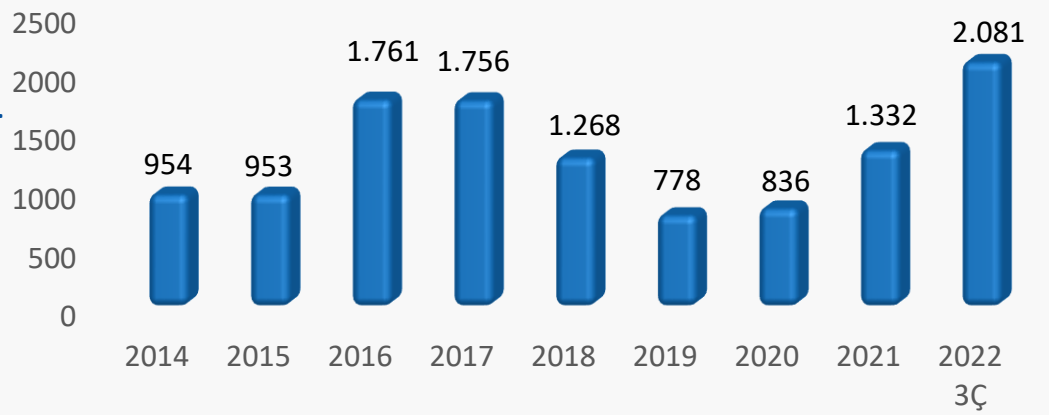
Özsermaye (Milyon TL)



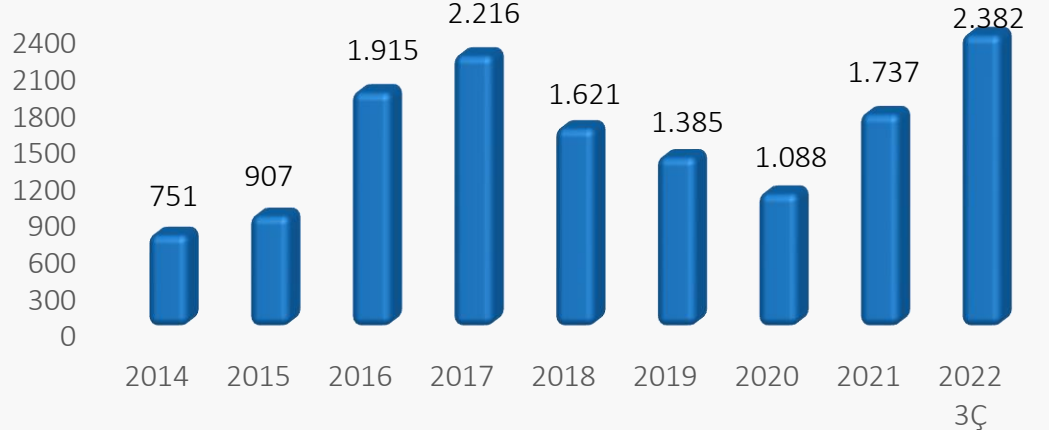
Özsermayemiz;

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

Dönem Karı (Milyon TL)



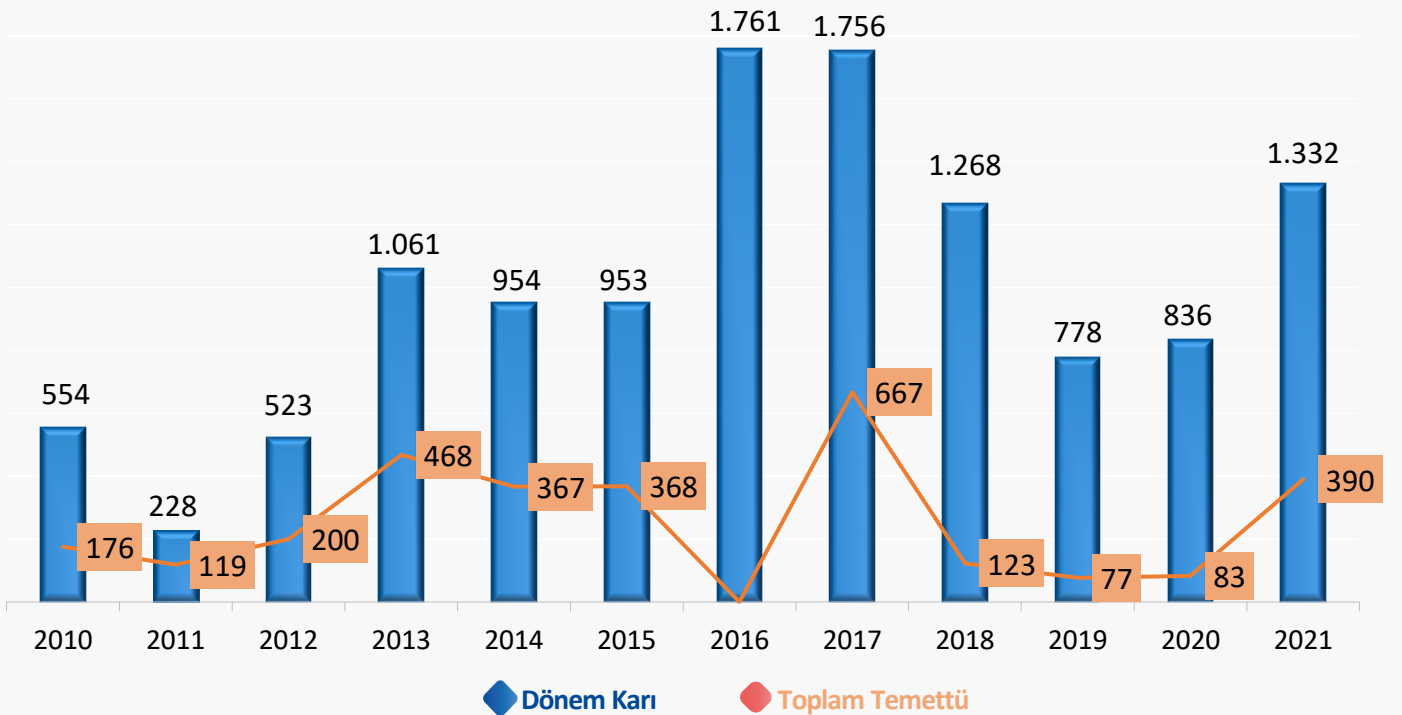
Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Sürdürülebilir; Yüksek karlılık

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,837	0,556	0,144	0,119
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,187	1,254	0,325	0,053
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,452	0,444	0,359	0,367
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,797		0,544
			Faaliyet Kar Marjı
			0,413

◆ Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



Adımlarımızı gelecek için atıyoruz.

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

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

69
yıldır



2022 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

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

2022 Yılı İhale Planlaması

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ		Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP	125.000.000	170.440.000	1,36
2	TUZLA MERKEZ	425.916.500	2.161.000.000	5,07
3	KÖY 4. ETAP	85.087.000	792.610.000	9,32
4	ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 3. ETAP	77.920.000	894.600.000	11,48
5	AVCILAR FİRUZKÖY 1-1	179.688.300	1.790.250.000	9,96
6	AVCILAR FİRUZKÖY 1-2	255.182.000	2.527.350.000	9,90
7	ANTALYA AKSU 1. ETAP	132.063.448	1.515.000.000	11,47
8	AVCILAR FİRUZKÖY 2	288.366.100	1.661.000.000	5,76
9	BİZİM MAHALLE 2-1	251.873.530	2.340.000.000	9,29
10	BİZİM MAHALLE 2-2	432.237.346	2.862.000.000	6,62
11	ÜMRANİYE İNKILAP	300.000.000	1.781.000.000	5,93
12	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	88.142.697	861.000.000	9,76
		2.709.582.238	19.356.250.000	7,14

ANAHTAR TESLİM MODELİ

1	İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY (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	6.845,28	3.681	14.544.900
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	121.076,67	79.699.402	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 TATARCİK PARSELLERİ	52.542,66	139.237.890	139.237.890
8	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	107.106,18	535.976.596	554.505.890
9	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	6.355,08	29.313.841	63.550.800
10	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	105.463,86	2.400.884.773	2.400.884.773
11	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	13.020,46	21.771.232	23.730.000
12	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	319.738,78	1.596.380.219	1.701.923.300
13	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	3.854.314	3.854.314
14	İSTANBUL RUMELİHİSARI PARSELLERİ	57.600,00	600.000.000	600.000.000
15	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	8.823,48	26.191.628	26.549.319
16	İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ	30.680,31	300.000.000	300.000.000
17	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	451.380,16	980.381.111	1.480.295.400
18	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	56.605,82	169.441.029	480.000.000
19	İSTANBUL ŞİŞLİ PARSELLERİ	6.105,00	350.002.000	350.000.000
	İSTANBUL	2.937.389,39	7.989.497.603,00	9.732.358.341,97
20	BALIKESİR PARSELLERİ	50.012,83	171.812.220	170.043.622
21	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.032,58	13.051.102	15.643.110
22	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	39.916,00	439.076.000	439.076.000
23	İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	24.515,62	105.813.998	105.814.011
24	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	13.792,09	79.473.310	79.473.310
25	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998,31	201.393.578	201.393.578
26	DENİZLİ PARSELLERİ	35.603,68	29.780.641	29.780.641
27	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663	63.770
28	KOCAELİ PARSELLERİ	36.031,69	31.618.994	33.673.103
29	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	697.119,76	2.339.189.559	2.339.179.559
30	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	17.617,89	79.280.505	79.280.505
31	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,10	9.238	12.032
32	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734	9.144.628
33	ANTALYA AKSU PARSELLERİ	49.145,00	71.849.950	185.151.250
	DİĞER ŞEHİRLER	1.068.845,07	3.568.554.492,00	3.687.729.119
	TOPLAM	4.044.668,23	11.609.347.281,00	13.504.959.160

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,02	11.381.460,00
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500,00	5.490.111,00	6.825.000,00
3	BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	40.722,50	262.500.000,00	427.590.000,00
4	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.836.147,48	40.580.000,00
TOPLAM		62.830	295.826.259	486.376.460



**Yüklenici**

TAHİNCİOĞLU - NİDA

Arsa Alanı

103.277

Satış Toplam Geliri

1.072.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

407.588.000 TL

İlerleme Oranı

%92,75

Bağımsız Bölüm

1.142

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

589.101.313 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

206.244.369,68 TL

İlerleme Oranı

%90,34

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici**İDEALİST İNŞAAT &
İDEALİST GYO**Arsa Alanı**

18.502

Satış Toplam Geliri

96.591.854,46 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

21.250.207,98 TL

İlerleme Oranı

%65,95

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici**

EBRULİ İNŞAAT

Arsa Alanı

47.168

Satış Toplam Geliri

1.571.119.619 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

345.646.316 TL

İlerleme Oranı

%84,56

Bağımsız Bölüm

776

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2022

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

110.023

Satış Toplam Geliri

4.171.409.859 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.751.992.140,78 TL

İlerleme Oranı

%65,58

Bağımsız Bölüm

2.366

Şirket Payı Gelir Oranı

%42.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

PASİFİK - ÇİFTAY

Arsa Alanı

137.249

Satış Toplam Geliri

5.395.284.485 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.618.585.345,50 TL

İlerleme Oranı

%55,57

Bağımsız Bölüm

3.359

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2022

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.075.860

Satış Toplam Geliri

5.017.751.348,56 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.254.437.837,14 TL

İlerleme Oranı

%37,45

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

2024

**Yüklenici**TAHİNCIOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ**Arsa Alanı**

129.242

Satış Toplam Geliri

4.969.970.349 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.539.654.848,34 TL

İlerleme Oranı

%54,22

Bağımsız Bölüm

542

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

2023

ELORA
İNİR

Yüklenici

Arsa Alanı

Satış Toplam Geliri

Asgari Şirket Payı Geliri

TEKNİK YAPI & HALK GYO

46.086

3.238.577.374 TL

1.133.502.080,90 TL

İlerleme Oranı

Bağımsız Bölüm

Şirket Payı Gelir Oranı

Bitiş Tarihi

%24,22

1.195

%35.00

2023



NİŞANTAŞI KORU



Yüklenici

Arsa Alanı

Satış Toplam Geliri

Asgari Şirket Payı Geliri

DAP

20.679

2.487.877.837 TL

995.151.134,80 TL

İlerleme Oranı

Bağımsız Bölüm

Şirket Payı Gelir Oranı

Bitiş Tarihi

%39,12

161

%40.00

2023

**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

155.368

Satış Toplam Geliri

1.537.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

491.840.000 TL

İlerleme Oranı

%73,84

Bağımsız Bölüm

987

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

2023

all sancak**Yüklenici**

PEKİNTAŞ & BURAKCAN

Arsa Alanı

67.620

Satış Toplam Geliri

3.020.180.262,92 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

996.659.486,76 TL

İlerleme Oranı

%27,68

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

39.032

Satış Toplam Geliri

800.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

256.000.000 TL

İlerleme Oranı

%84,04

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**İNTEK KONUT & SOM PLUS &
NURGRUP & HAK TİCARET**Arsa Alanı**

63.474

Satış Toplam Geliri

1.690.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

625.300.000 TL

İlerleme Oranı

%21,64

Bağımsız Bölüm

509

Şirket Payı Gelir Oranı

%37.00

Bitiş Tarihi

2023

BAĞIYAKASI



Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

108.221

Satış Toplam Geliri

3.750.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.313.650.000 TL

İlerleme Oranı

%9,99

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.03

Bitiş Tarihi

2025

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

BEŞİKTAŞ
DİKİLİTAŞ

Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

461.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

230.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2024

YENİ LEVENT
**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

53.600

Satış Toplam Geliri

3.913.354.503 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.565.341.801,20 TL

İlerleme Oranı

%9,98

Bağımsız Bölüm

448

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2024

KAYABAŞI
8. ETAP
İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR - KAYABAŞI - 8. ETAP**Yüklenici**

EBRULİ

Arsa Alanı

30.056

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

420

Şirket Payı Gelir Oranı

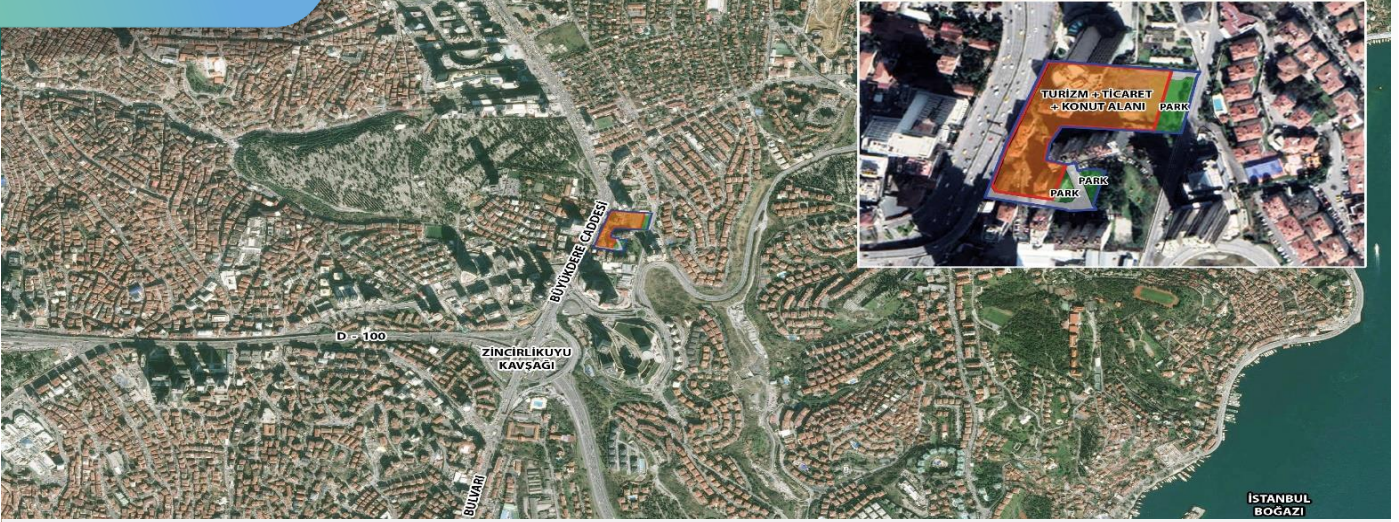
%38.00

Bitiş Tarihi

2025

BEŞİKTAŞ
ORTAKÖY

İSTANBUL - BEŞİKTAŞ - ORTAKÖY



Yüklenici

PASİFİK - LEVENT

Arsa Alanı

17.194

Satış Toplam Geliri

2.650.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.192.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2025

ANKARA ÇAYYOLU
2. ETAP

ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP



Yüklenici

TEKFEM

Arsa Alanı

37.932

Satış Toplam Geliri

426.100.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

170.440.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

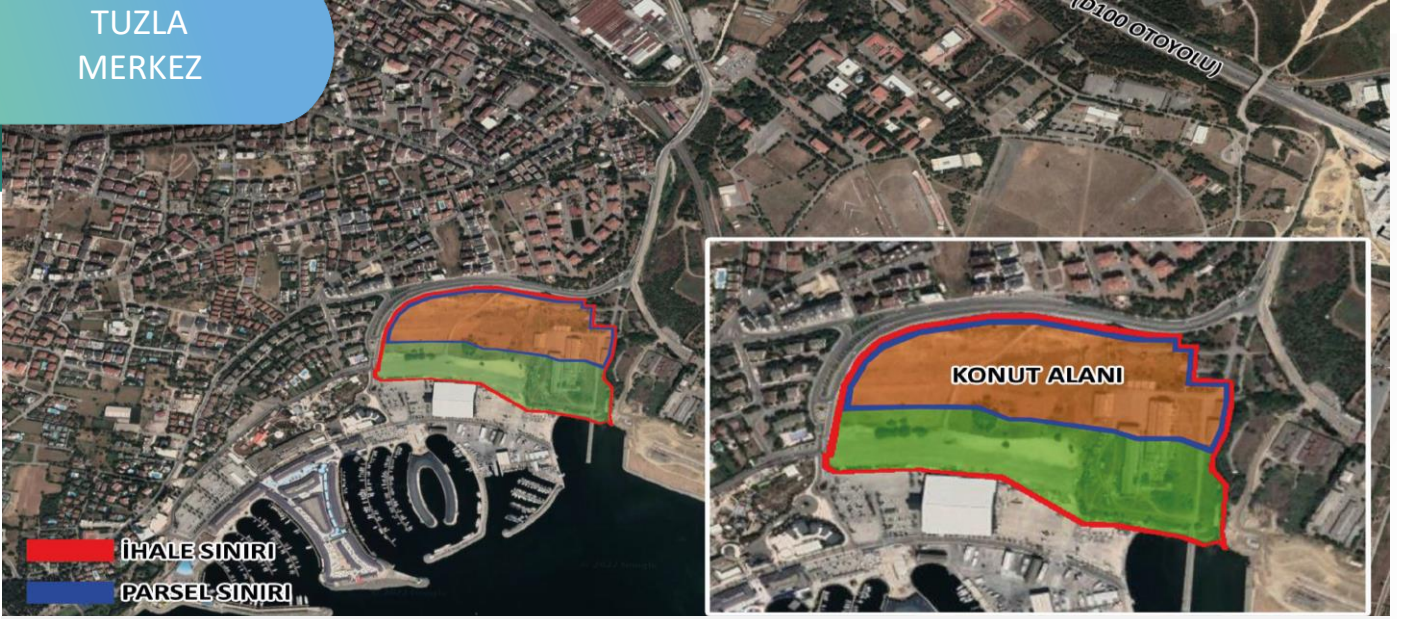
50

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

TUZLA
MERKEZ

Yüklenici

CEVAHİR – HB GRUP

Arsa Alanı

50.561

Satış Toplam Geliri

6.174.285.714 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.161.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

KÖY
4. ETAP

Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

14.798

Satış Toplam Geliri

2.264.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

792.610.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

104

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2025

ATAŞEHİR
KÜÇÜKBAKKALKÖY

Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

13.111

Satış Toplam Geliri

2.236.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

894.600.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

71

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

ANTALYA
AKSU

Yüklenici

İZKA

Arsa Alanı

64.108

Satış Toplam Geliri

5.050.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.515.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

1.640

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

AVCILAR FİRUZKÖY

1-1



Yüklenici

DAĞ

Arsa Alanı

74.368

Satış Toplam Geliri

5.115.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.790.250.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

562

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

AVCILAR FİRUZKÖY

1-2



Yüklenici

ÖZ ERKA - YİĞİT

Arsa Alanı

94.585

Satış Toplam Geliri

7.221.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.527.350.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

533

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 NİDAPARK KAYAŞEHİR	107.950.125	72.189.317	1.142	1.138	99,65
2 CER İSTANBUL	25.971.513	11.184.291	119	101	84,87
3 EBRULİ ISPARTAKULE	266.782.304	238.621.688	776	776	100,00
4 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	9.704.523	3.686.559	137	102	74,45
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.009.633.477	674.212.229	2.366	2.075	87,70
2022	1.420.041.941	999.894.083	4.540	4.192	92,33
6 MERKEZ ANKARA	1.121.159.391	747.100.967	3.359	2.308	68,71
7 NİDAPARK İSTİNYE	1.484.366.294	916.730.797	543	382	70,35
8 NİŞANTAŞI KORU	705.500.000	60.507.789	161	131	81,37
9 ORMANKÖY	355.552.000	4.821.931	987	976	98,89
2023	3.666.577.685	1.729.161.484	5.050	3.797	75,19
10 ALLSANCAK	199.331.897	195.375.493	1.104	605	54,80
11 EVORA İZMİR	226.700.416	226.635.770	1.195	582	48,70
12 DÜŞLER VADİSİ	398.457.054	165.951.003	1.400	683	48,79
13 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	362.086.108	503	215	42,74
14 AVRASYA KONUTLARI	256.000.000	122.104.805	500	500	100,00
2024	1.646.198.277	1.072.153.179	4.702	2.585	54,98
15 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	230.500.000	162.080.779	51	Satışta değil	0,00
16 BEŞİKTAŞ ORTAKÖY	1.192.500.000	930.105.117	250	Satışta değil	0,00
17 YENİ LEVENT	1.244.400.000	809.139.647	950	357	37,58
18 KARTAL ESENTEPE 1. ETAP	403.650.000	194.718.721	675	180	26,67
19 KARTAL ESENTEPE 2. ETAP	910.000.000	585.679.784	1.103	Satışta değil	0,00
20 KAYABAŞI 8. ETAP	703.000.000	500.147.031	420	Satışta değil	0,00
21 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	170.440.000	85.717.500	36	Satışta değil	0,00
22 TUZLA MERKEZ	2.160.999.750	1.760.849.878	500	Satışta değil	0,00
23 KÖY 4. ETAP	792.610.000	738.054.125	105	Satışta değil	0,00
24 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	894.600.000	831.948.132	71	Satışta değil	0,00
25 AVCILAR FİRUZKÖY 1-1	1.790.250.000	1.644.396.175	562	Satışta değil	0,00
26 AVCILAR FİRUZKÖY 1-2	2.527.350.000	2.369.189.985	533	Satışta değil	0,00
27 ANTALYA AKSU	1.515.000.000	1.382.936.552	1.640	Satışta değil	0,00
2025	14.535.299.750	11.994.963.426	6.896	537	7,79
TOPLAM	21.268.117.653	15.796.172.172	21.188	11.111	52,44

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.**





Yüklenici

ÖZALTIN & YILDIZLAR

Arsa Alanı

36.799 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

422.151.626,38 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

723.053.768 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

676

İlerleme Oranı

%87,72



Yüklenici

ÖZYAZICI

Arsa Alanı

49.419 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

455.357.826 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

894.457.032 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

783

İlerleme Oranı

%83,2

EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

AHES & MİSEK

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

740.788.582,25 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

159.618.218 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%16,38

EMLAK KONUT
Florya Evleri



Yüklenici

MUSTAFA EKŞİ

Arsa Alanı

45.940

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

330.370.858 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

1.005.769.220 TL

Bitiş Tarihi

2022

Bağımsız Bölüm

256

İlerleme Oranı

%89,5



Yüklenici

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.230.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

1.165.410.043 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

1.948

İlerleme Oranı

%7,30



Yüklenici

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.150.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

668.185.473 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

%9,04

Proje İsmi		Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2022 3Ç)
1	Ankara Saraçoğlu	440.420.610	456	-
2	Emlak Konut Florya Evleri	1.005.769.220	256	239
3	Bizim Mahalle 1-1	723.053.768	676	551
4	Bizim Mahalle 1-2	894.457.032	783	670
5	Bizim Mahalle 1-3	276.222.443	401	386
6	Bizim Mahalle 1-4	238.158.404	336	326
7	Ümraniye Kentsel Dönüşüm	230.163.486	233	-
8	Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	159.618.218	552	521
9	Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	212.946.147	390	354
10	Köy 3	546.298.304	285	281
11	Çekmeköy Çınarköy 1. Etap	668.185.473	141	100
12	Çekmeköy Çınarköy Altyapı ve Satış Ofisi	37.688.432	-	-
13	Çekmeköy Çınarköy 2. Etap	383.758.947	489	341
14	Çekmeköy Çınarköy 3-1	40.581.182	255	
15	Çekmeköy Çınarköy 3-2	201.359.571	173	70
16	Çekmeköy Çınarköy 3-3	78.094.777	226	3
17	Çekmeköy Çınarköy 3-4	234.477.667	338	
18	Çekmeköy Çınarköy 4-1	80.593.700	164	58
19	Çekmeköy Çınarköy 4-2	63.887.365	123	10
20	Çekmeköy Çınarköy 4-3	82.656.834	180	1
21	İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları	46.707.163	-	-
22	Avcılar Firuzköy 5. Etap	213.996.484	-	-
23	Denizli Merkezefendi İkmal İşi	198.952.369	232	-
TOPLAM		7.058.047.596	6.689	3.911

Kiralanan Gayrimenkuller

	Kiracı	Bitiş Tarihi	Gayrimenkul Bilgisi	Süre	Kira Tutarı
1	EMLAK KONUT GYO A.Ş.	01.05.2021	Ankara / Çankaya No:14	3 Yıl	9.078 TL
2	EMLAK KONUT GYO A.Ş.		Başakşehir A Blok 136	1 Yıl	10.593 TL
					19.671 TL

Kiraya Verilen Gayrimenkuller

	Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL	Ortalama Ciro Payı
1	GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	5 Yıl	Bina / Türkiye Halk Bankası	793.066	
2	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	6 Yıl	1 Adet Kapalı Yüzme Havuzu / Avcılar	14.456	
3	ESENLER EMLAK KONUTLARI	10	3 Adet Konut / Esenler	7.818	
4	DUMANKAYA MİKS	1	1 Adet Dükkan / Küçükçekmece	12.285	
5	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10	5 Adet Dükkan / Sarıyer	180.480	%5,5 Ciro Payı
6	SARPHAN FİNANS PARK	5	17 Adet Ofis / Ümraniye	53.500	
7	SARPHAN FİNANS PARK	10	80 Adet Ofis / Ümraniye	259.436	
8	MUHTELİF ARSALAR	3	5 Adet / İstanbul	105.891	
107 Adet Dükkan/Ofis/Konut 1 Adet Bina ve 5 Adet Arsa				1.426.932	

	Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL (KDV Hariç)	Ortalama Ciro Payı
1	BÜYÜKYALI İSTANBUL	6	9 Adet Ofis / Dükkan		Ort. %17 Ciro Payı
2	BÜYÜKYALI İSTANBUL	2	5 Adet Ofis / Dükkan	40.500	
3	BÜYÜKYALI İSTANBUL	5	42 Adet Ofis / Dükkan	1.624.252	Asgari + %10 Ciro Payı
4	BÜYÜKYALI İSTANBUL	6	9 Adet Ofis / Dükkan		Ort. %17 Ciro Payı
65 Adet Ofis/Dükkan				1.664.752	

	Kiracı	Ortalama Kira Süresi	Gayrimenkul Bilgisi	Kira Tutarı TL (KDV Hariç)	Ortalama Ciro Payı
1	İSTMARİNA	5 Yıl	7 Adet Dükkan / Kartal	115.340	
2	İSTMARİNA	8 Yıl	25 Adet Dükkan / Kartal	2.578.590	Ort. %11 Ciro Payı
3	İSTMARİNA	6 Yıl	82 Adet Dükkan / Kartal	4.697.349	Asgari + Ciro Ort. %9
114 Adet Dükkan				7.391.279	

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 3. Çeyrek Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı

TOKİ 36. Paket Uygulamaları İstanbul ve Mücavir illeri	TOKİ 5.438 Konut Uygulamaları İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce, Balıkesir, Bursa, Tekirdağ, Kırklareli	TOKİ 3.202 Konut Uygulamaları İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce, Balıkesir, Bursa, Tekirdağ, Kırklareli	TMSF Ataşehir Modern Projesi İstanbul TMSF Ataşehir Modern 2.Kısım Projesi	ALTIN KOZA Okul İnşaatları İstanbul
%6,55	%94,36	%94,28	%100 %14,81	%100
EKGYO A.Ş. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Müşavirlik/Danışmanlık İşi				%33,45
EKGYO A.Ş. Sultanbeyli Kentsel Dönüşüm Projesi Müşavirlik/Danışmanlık İşi				%16,35

BENİM KENTİM YALOVA PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri (KDV Hariç): 380.135.122,81 TL
Satış Adeti: 364 adet bağımsız birim

İGDOT PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri (KDV Hariç): 859.717.792,01 TL
Satış Adeti: 1.120 adet bağımsız birim

ARSA PORTFÖYÜ

397.967,91 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.

06/07/2022-05/08/2022 tarihleri arasında kesin askı ilanı yapılan Sakarya Sapanca Uzunkum 22/A çalışması sonrası

ARSA ALANI: 120.052,88 m² olmuştur.

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

Gelişme Konut Alanı
E=0.75, Yençok=Serbest - 5 KAT

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

ARSA ALANI: 148.058,12 m²

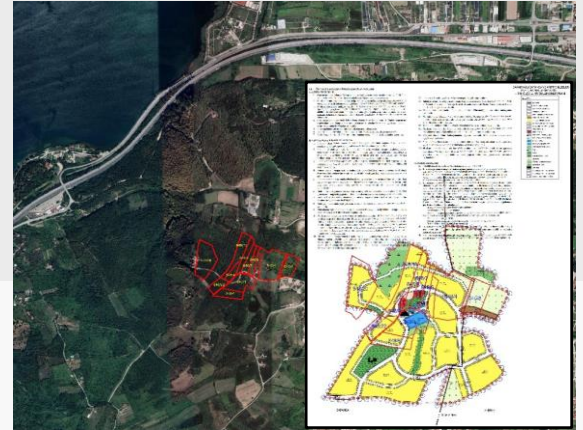
Benim Kentim Yalova Projesi / Yalova Armutlu



Başakşehir Gıda Toptancı Hali Sitesi



Sapanca / Arifiye Arsaları



İstanbul Başakşehir Şahintepe/Kayabaşı Arsaları



Proje rezerv konut amaçlı olup 18 dönüm alandan ve 286 adet konut ve 2 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 288 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje ruhsatı alınmış, yüklenim ihalesi sonuçlanmış olup inşaat faaliyetlerine başlanmıştır.

Fiziki İlerleme: %18,25

İş Programına Göre İlerleme:%7,10

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

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

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

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

Sultanbeyli İlçesi Mimar Sinan Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



Sultanbeyli İlçesi Hasanpaşa Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



Başakşehir İlçesi Ayazma Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi





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

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

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

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

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



Türkiye'nin Asansörü

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

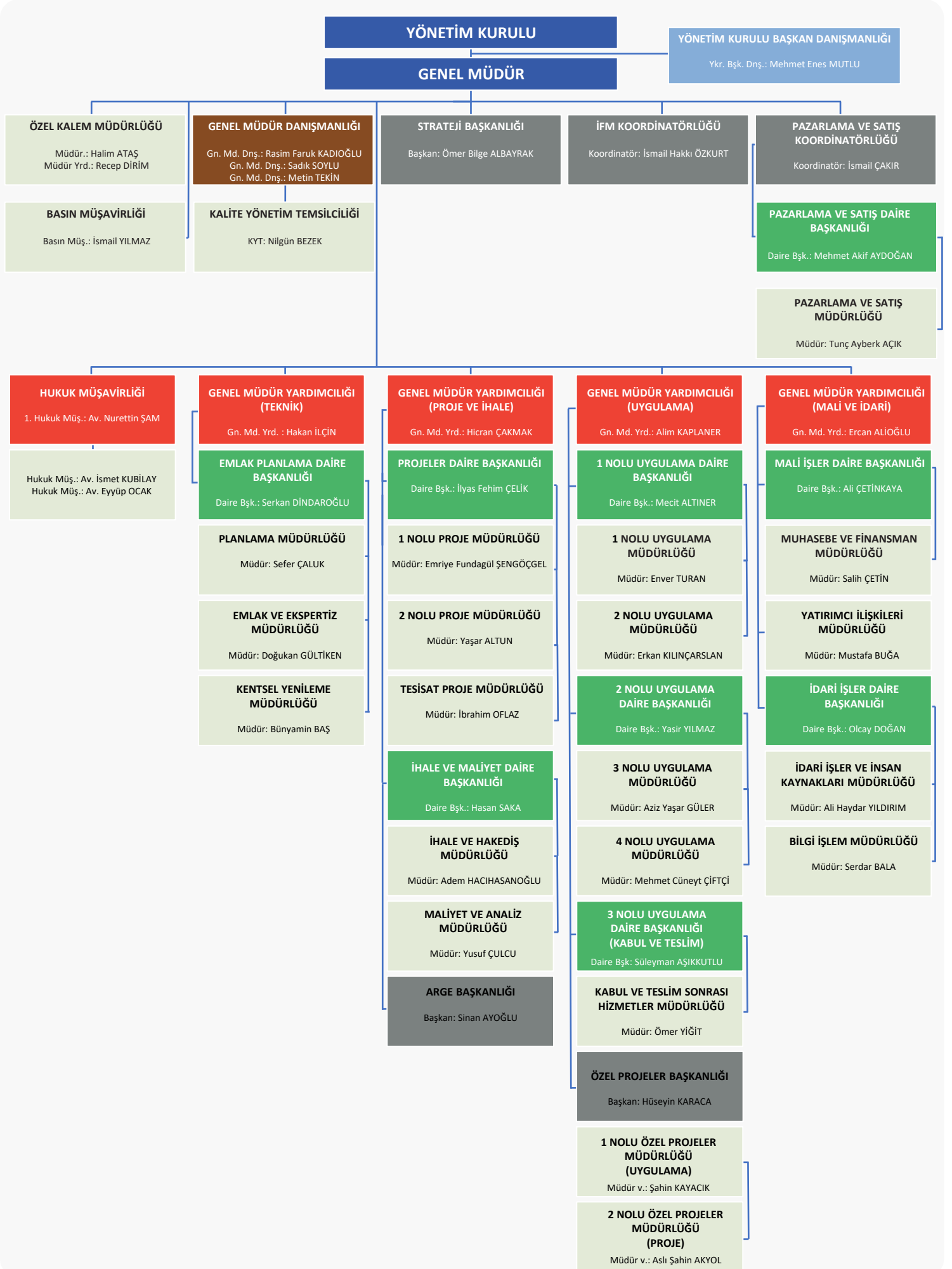


— EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş. —
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR

Dönem İçi Gelişmeler

- Evora İzmir, Beykoz Riva, Nişantaşı Koru, Cer İstanbul, Ebruli Ispartakule, Merkez Ankara, Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye, Yeni Levent ve Allsancak projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur.
- Ankara Çankaya Çayyolu 2. Etap, İstanbul Tuzla Merkez , İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy 4. Etap, İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap, İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım, İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım, Antalya Aksu, İstanbul Avcılar Firuzköy 2. Etap, İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım, İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım, İstanbul Ümraniye İnkılap ve İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihaleleri gerçekleştirilmiş, ihalelerde toplam 19.356.250.000 TL asgari Emlak Konut payı elde edilmiştir.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü/ Milli Emlak Genel Müdürlüğü) mülkiyet ve tasarrufundaki muhtelif taşınmazların, toplam 7.681.049.994 TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında protokoller imzalanmıştır.

- Muhtelif bankalardan 2022 yılında 3.335.200.000 TL kredi kullanılmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılında toplam 2.194.250.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılı ilk çeyreğinde toplam 1.910.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.
- 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 7 Nisan 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR , Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Burak DEMİRALP, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.
- Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi sn. Muhterem İnce, 29.06.2022 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiştir. 01.08.2022 tarihinde münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine Sn. İsmail ÇATAKLI atanmıştır.







Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
EBRULİ ISPARTAKULE	19.916	1.06.2007	28.160.616	266.782.304
DÜŞLER VADİSİ	951.481	29.06.2016	232.506.051	398.457.054
CER İSTANBUL	1.226	30.07.2012	14.787.222	25.971.513
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	64.646	226.700.416
ALL SANCAK	-	8.11.2016	3.956.404	199.331.897
MERKEZ ANKARA	16.941	3.04.2014	374.058.424	1.121.159.391
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	567.635.497	1.484.366.294
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.760.808	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	16.737	14.06.2011	335.421.248	1.009.633.477
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	6.017.964	9.704.523
ORMANKÖY	83.739	29.05.2018	350.730.069	355.552.000
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	644.992.211	705.500.000
AVRASYA KONUTLARI	39.032	7.02.2020	133.895.195	256.000.000
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.622.802	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.419.221	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	262.394.883	1.192.500.000
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	435.260.353	1.244.400.000
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	208.931.279	403.650.000
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	324.320.216	910.000.000
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	202.852.969	703.000.000
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	84.722.500	170.440.000
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	147.944	17.06.2022	400.149.872	2.160.999.750
KÖY 4. ETAP PROJESİ	18.497	16.06.2022	54.555.875	792.610.000
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	7.492	15.06.2022	62.651.868	894.600.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	62.469	25.08.2022	145.853.825	1.790.250.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	81.685	2.09.2022	158.160.015	2.527.350.000
ANTALYA AKSU PROJESİ	64.108	8.08.2022	132.063.448	1.515.000.000
TOPLAM	1.933.267		5.471.945.481	21.268.117.653

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ÜMRANIYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	25.715	230.163.486
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	45.941	1.005.769.220
KÖY 3. ETAP	79.216	546.298.304
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 3. KISIM	29.937	276.222.443
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 1.KISIM	36.799	723.053.768
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	894.457.032
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	212.946.147
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-	440.420.610
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM	24.995	238.158.404
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 1. ETAP	137.244	668.185.473
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	19.313	46.707.163
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	13.477	198.952.369
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY EVLERİ ALTYAPI VE SATIŞ OFİSİ YAPIM İŞİ	9.976	37.688.432
İSTANBUL AVCILAR FİRÜZKÖY 5. ETAP	93.043	213.996.484
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 2. ETAP	44.219	383.758.947
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	-	40.581.182
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 1. KISIM	13.944	80.593.700
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 2. KISIM	9.273	63.887.365
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 3. KISIM	12.564	82.656.834
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	33.642	201.359.571
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 3. KISIM	-	78.094.777
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 4. KISIM	40.787	234.477.667
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 1. KISIM İKMAL İŞİ	93.803	159.618.218
TOPLAM	884.057	7.058.047.596

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	12	38.433,77	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	51.295.186	84.871.700
ANTALYA AKSU PARSELLERİ	5	49.145,00	27.08.2021 - 26.07.2022	71.849.950	185.151.250
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	64	1.457.499,29	5.06.2013	171.408.120	795.808.692
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	6.845,28	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	3.681	14.544.900
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	8	121.076,67	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012 - 9.03.2022	79.699.402	208.463.497
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	24	105.475,03	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	145.194.799	149.252.600
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	29.915,44	9.03.2022	439.756.968	439.756.968
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	2	52.542,66	27.08.2021	139.237.890	139.237.890
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	9	107.106,18	30.05.2017 - 16.11.2020	535.976.596	554.505.890
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	6.355,08	14.06.2011 - 30.07.2012 - 9.03.2022	29.313.841	63.550.800
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	10	105.463,86	9.03.2022	2.400.884.773	2.400.884.773
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	9	13.020,46	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	21.771.232	23.730.000
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	19	319.738,78	3.04.2014	1.596.380.219	1.701.923.300
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.155,89	28.05.2014	3.854.314	3.854.314
İSTANBUL RUMELİHISARI PARSELLERİ	1	57.600,00	26.09.2022	600.000.000	600.000.000
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	8.823,48	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021 - 3.01.2022	26.191.628,00	26.549.319
İSTANBUL ÜMRANİYE PARSELLERİ	3	30.680,31	31.12.2012 - 27.08.2021	300.000.000	300.000.000
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	25	451.380,16	30.06.2019 - 12.05.2020	980.381.111	1.480.295.400
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	4	56.605,82	12.05.2020	169.441.029	480.000.000
İSTANBUL ŞİŞLİ PARSELLERİ	2	6.105,00	26.07.2022	350.002.000	350.000.000
BALIKESİR PARSELLERİ	2	50.012,83	9.03.2022	171.812.220	170.043.622
İZMİR KONAK PARSELLERİ	4	7.032,58	31.05.2000	13.051.102	15.643.110
İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	1	39.916,00	26.07.2022	439.076.000	439.076.000
İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	69	24.515,62	26.07.2022	105.813.998	105.814.011
İZMİR SEFERİHISAR PARSELLERİ	9	13.792,09	26.07.2022	79.473.310	79.473.310
İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998,31	26.07.2022	201.393.578	201.393.578
DENİZLİ PARSELLERİ	4	35.603,68	5.03.2015	29.780.641	29.780.641
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	63.770
KOCAELİ PARSELLERİ	28	36.031,69	25.02.2008 - 06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	31.618.994	33.673.103
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	26	697.119,76	8.03.2022 - 9.03.2022 - 26.07.2022	2.339.189.559	2.339.179.559
MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	1	17.617,89	26.07.2022	79.280.505	79.280.505
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	9.238	12.032
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	9.144.628
TOPLAM	367	4.044.668		11.609.347.281	13.504.959.161

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
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	7	62.830		295.826.259	486.376.460

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	34	6.575,98	18.221.631	83.479.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	133,65	490.101	1.632.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	6	4.541,54	12.669.134	26.460.421
KUZEY YAKASI	207	23.897,19	262.906.927	401.488.087
NİĞDE EMLAK KONUTLARI	1	1.266,29	3.536.433	4.465.000
YENİKÖY KONAKLARI	1	327,24	2.535.686	5.268.600
SEMT BAĞÇEKENT 1-1	6	906,50	5.410.935	9.854.000
KÖY	15	2.885,15	42.602.505	73.257.000
SEMT BAĞÇEKENT 1-2	207	30.594,40	283.471.077	242.555.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	73	24.052,05	340.351.900	542.594.000
AVANGART İSTANBUL	5	1.107,70	30.350.700	30.350.700
AVRUPARK HAYAT	10	1.648,33	13.918.921	13.918.921
BAĞÇETEPE İSTANBUL	1	102,27	798.000	818.200
BATİŞEHİR	1	60,26	357.858	1.657.150
EVORA DENİZLİ	9	1.222,35	7.194.344	21.670.900
EVORA İSTANBUL 2.BÖLGE	1	80,58	422.305	680.901

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	184,67	674.257	1.828.230
KARAT 34	9	3.621,87	34.542.648	41.451.000
KOORDİNAT ÇAYYOLU	3	1.040,83	7.944.327	13.230.000
MERKEZ ANKARA	92	83.561,55	454.542.150	909.929.700
METROPOL İSTANBUL	1	506,64	3.448.400	12.712.000
NİDAKULE ATAŞEHİR	2	685,72	10.664.100	18.410.000
NİDAPARK İSTİNYE	15	4.222,36	93.123.100	362.291.075
OFİS KARAT BAKIRKÖY	1	100,58	850.700	850.700
SARPHAN FİNANS PARK	72	5.851,32	114.369.703	122.604.500
BÜYÜKYALI İSTANBUL	10	1.982,51	25.008.016	33.236.161
VALİDEBAĞ KONAKLARI	10	2.085,60	35.815.000	38.677.600
TOPLAM	794	203.245	1.806.220.858	3.015.370.846

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ	1	1.085	3.459.577	4.750.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	41.463.400	61.842.000
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	467	96.287	545.993.618	866.546.742

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAKÖY	1	214	4.344.634	4.750.800
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	6.975.095	4.750.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	767.854	1.300.320
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	81.957.360	294.316.738
TOPLAM	6	28.413	94.044.943	305.117.858

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

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

Bağlı Ortaklıklar Arsalar (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	2.05.2013	540.086	1.119.000
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	1.923.000
SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	120.053	12.06.2013	6.302.333	6.265.000
TOPLAM	272.615		27.579.762	113.916.079

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Ankara, Yenimahalle, İstasyon Mahallesi Merkez Ankara Projesi O blok kapsamında yer alan bağımsız bölümler			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		19.09.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	Ankara, Yenimahalle, İstasyon Mahallesi Merkez Ankara Projesi O blok kapsamında yer alan bağımsız bölümler				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	63865/2	124475,830	2885	10.03.2021-17363	
MEVCUT KULLANIM		PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ BULUNMAKTADIR.			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		Merkezi İş Alanı, E:4,50			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		8.995.869.584,31 TL			
PROJENİN MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ		2.698.760.875,29 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		13.797.616.202,53 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMU İTİBARIYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ		4.139.284.860,79 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ DİKİLİTAŞ PROJESİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		9.08.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ, DİKİLİTAŞ MAHALLESİ 1646 ADA 55 PARSEL				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	1646/55	3.357,46	67/6577	14.09.2021/13337	
MEVCUT KULLANIM		BOŞ ARSA			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		Konut+Ticaret Alanı E:2,00 Ayrık Nizam			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		285.000.000,00 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ		781.813.244,02 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER		390.906.622,01 TL			
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ					
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ CER İSTANBUL PROJESİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GYO A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR TARİHİ		9.08.2022			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ					
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ FATİH İLÇESİ, YEDİKULE MAHALLESİ 2384 ADA 7 PARSEL				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No	
	2384/7	40945,8615	1412	11/02/2020-4820	
MEVCUT KULLANIM		CER İSTANBUL PROJESİ			
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
		Turizm Kültür-Park ve Dinlenme, Dini Tesis E:0,75			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)					
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri		1.841.728.395,00 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri		2.173.239.506,10 TL			
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri		750.000.000,00 TL			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		2.117.269.437,86 TL			
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri		741.256.030,19 TL			

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ							
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İzmir Konak 2.Etap (Allsancak) Projesi					
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.					
RAPOR TARİHİ		8.07.2022					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
		8111/1			10493.77	471/1389	12.12.2019/35011
		8113/1			32589.18	472/1392	12.12.2019/35011
		8113/2			5590.78	472/1393	12.12.2019/35011
MEVCUT KULLANIM		Arsa					
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI			
	8111	2	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat			
	8113	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat			
	8113	2	Eğitim Tesis Alanı	5 Kat			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		1.476.341.241,00 TL					
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri		818.576.050,00 TL					
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		4.437.788.161,00 TL					
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri		726.000.000,00 TL					
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ							
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		Florya Evleri Projesi					
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.					
RAPOR TARİHİ		04.08.2022					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
		1242/2			45.940,50	32/3097	15.10.2020/13289
		Arsa					
MEVCUT KULLANIM		Arsa					
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI			
	1242	2	Ticaret + Konut Alanı	Emsal: 1,00 H:Z+3 Kat			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		1.819.921.000,00 TL					
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ		3.473.226.448,00 TL					
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ							
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MAHALLESİ NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ					
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.					
RAPOR TARİHİ		2.09.2022					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ İSTİNYE MAHALLESİ NİDAPARK İSTİNYE PROJESİ						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
		360/3			19877,09	3/281	11.10.2016/10041
		360/64			27980,9	9/829	12.06.2014/5458
		380/18			1719,96	6/584	11.10.2016/10041
		380/38			5895,1	13/1254	11.10.2016/10041
		380/84			26212,23	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.
		1352/11			15280,78	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.
		1352/12			244,84	35/3375	21.06.2017/6065
		1353/14			32277,27	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.	Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.
		İnşaat Halinde Nidapark İstinye Projesi					
		İMAR DURUMU			ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU
Park, Park, Turizm Tesis Alanı E:1,00- E:0,10, Eğitim Tesis Alanı							
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri		4.952.251.911,32 TL					
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri		5.843.657.255,35 TL					
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri		3.445.000.000,00 TL					
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		10.189.368.772,11 TL					
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri		5.206.767.442,55 TL					

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (PROJELER)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ								
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İzmir Konak 1.Etap (EVORA İzmir) Projesi						
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.						
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.						
RAPOR TARİHİ		1.07.2022						
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ								
TAPU BİLGİLERİ		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.						
		Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
			(m²)					
			8110/1			24173,12	471/1388	12.12.2019/35011
			8115/3			8469,32	472/1397	12.12.2019/35011
8115/4	2741,19	472/1398	12.12.2019/35011					
MEVCUT KULLANIM		Arsa						
İMAR DURUMU		ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI			
		8110	1	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat			
		8115	3	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	Emsal: 2,00 H:Z+24 Kat			
		8115	4	İbadet Alanı (Cami)	Emsal:1,00 Avan Proje			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)								
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri		1.131.804.035,43 TL						
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri		652.849.000,00 TL						
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri		3.821.459.802,00 TL						
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri		1.337.510.931,00 TL						

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İSTANBUL SARIYER RUMELİHİSARI PARSELİ		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GAYRİMENUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		
RAPOR TARİHİ		15.09.2022		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL SARIYER RUMELİHİSARI PARSELİ			
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
		(m²)		
	18/1	337837	2/154	28/07/2017-7182
MEVCUT KULLANIM		Arsa		
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı --TAKS:0,15 - 5 kat			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		600.000.000,00		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ EKSPERTİZ RAPOR ÖZETLERİ (ARSALAR)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ							
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		ANTALYA AKSU ALTINTAŞ PARSELLERİ					
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		Emlak Konut GYO A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.					
RAPOR TARİHİ		27.09.2022					
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ							
TAPU BİLGİLERİ	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
		(m²)					
		15511/2			5705,00	113/11213	07.09.2022/25241
		15511/3			5705,02	113/11214	07.09.2022/25241
		15511/4			5704,99	113/11215	07.09.2022/25241
15511/5	5704,99	113/11216	07.09.2022/25241				
MEVCUT KULLANIM		Arsa					
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI			
	15511	2	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)			
	15511	3	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)			
	15511	4	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)			
	15511	5	Konut*	Emsal: 1,75 *Yençok: 8 Kat (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret)			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)							
PARSELLERDEKİ EMLAK KONUT GYO HİSSELERİNİN KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)		136.920.000,00					
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ							
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ		İstanbul, Kartal, Esentepe Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Projesi 1. Etap) (Batı Yakası					
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM		EMLAK KONUT GYO A.Ş.					
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM		Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.					
RAPOR TARİHİ		3.10.2022					
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						
	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No			
		(m²)					
		12710-1			5.902,52	9-861	22.03.2021/9815
		12713-1			3.769,85	9-867	22.03.2021/9815
12714-1	28.661,96	9-872	22.03.2021/9815				
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)							
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri		555.179.106,99 TL					
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri		655.111.346,24 TL					
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri		450.000.000,00 TL					
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri		2.939.234.046,72 TL					
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri		1.031.671.150,40 TL					

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		18.912.624	12.838.385
Kısa vadeli borçlanmalar	6	990.667	1.580.733
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.322.784	1.179.002
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	6	1.741	4.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.321.043	1.174.494
Ticari borçlar	7	2.300.058	2.006.203
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	22	997.947	503.948
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.302.111	1.502.255
Diğer borçlar	8	597.090	196.047
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	22	590	587
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		596.500	195.460
Ertelenmiş gelirler	14	13.428.125	7.695.649
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	22	-	255.424
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		13.428.125	7.440.225
Dönem karı vergi yükümlülüğü	21	57	7.492
Kısa vadeli karşılıklar		273.843	173.259
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		29.470	17.109
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	244.373	156.150
Uzun vadeli yükümlülükler		2.976.436	2.175.180
Uzun vadeli borçlanmalar		2.789.824	2.030.678
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	6	14.270	3.358
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.775.554	2.027.320
Ticari borçlar	7	-	2.099
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		-	2.099
Diğer borçlar	8	117.109	89.537
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		117.109	89.537
Ertelenmiş gelirler	14	9.745	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		9.745	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		39.804	25.268
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		39.804	25.268
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	21	19.954	22.860
Özkaynaklar		17.452.348	15.746.887
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.452.348	15.746.887
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(296.231)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		882.670	789.174
Geçmiş yıllar karları		8.617.598	7.754.768
Net dönem karı		2.081.458	1.332.323
Toplam kaynaklar		39.341.408	30.760.452

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

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

**30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

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

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

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

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

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

					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	-	-	-	41.558	-	794.700	(836.258)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	(1.180)	-	(1.180)	1.180	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	1.016.343	1.016.343	-	1.016.343
30 Eylül 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.754.768	1.016.343	15.430.907	-	15.430.907
1 Ocak 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.754.768	1.332.323	15.746.887	-	15.746.887
Transferler	-	-	-	93.496	-	1.238.827	(1.332.323)	-	-	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	(375.997)	-	(375.997)	-	(375.997)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	2.081.458	2.081.458	-	2.081.458
30 Eylül 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	882.670	(42)	8.617.598	2.081.458	17.452.348	-	17.452.348

(*) 7 Nisan 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2021 yılı karından 375.997 TL (25 Mart 2021: 79.444 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Grup'un kar dağıtım karar tarihi olan 7 Nisan 2022 tarihi itibarıyla %3,65 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Grup'un sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 27 Nisan 2022 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO" veya "Şirket"), Emlak Konut A.Ş. ünvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

Şirket’in, Yüksek Planlama Kurulu’nun 4 Ağustos 1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ile 29 Aralık 1999 tarih ve 588 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK"), Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü ile ilgili 20 Haziran 2002 tarih ve 298 sayılı izni ile T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın 25 Haziran 2002 tarih ve 5320 sayılı izni gereğince ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir.

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, "Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan ünvanı, "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar (devamı)

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

TMS 37’de yapılan değişiklik, 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 değişiklik, 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 değişiklik, TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

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

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını 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 kullanılabileceği 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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

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

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

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

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

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

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

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

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

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir.:

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

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

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

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.986.083	4.487.545
Arsa satışlarından alacaklar	270.439	89.162
Kazanılmamış finansman geliri	(705.794)	(945.984)
	3.550.728	3.630.723

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22)	997.947	503.948
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	822.931	869.628
Ticari borçlar	391.424	556.781
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	87.756	75.846
	2.300.058	2.006.203

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

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	525.906	523.605
Resmi dairelerden alacaklar	29.536	27.134
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 22)	-	182
Diğer	10.440	3.821
	565.882	554.742

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.020	10.459
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	12.034	11.473

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

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

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

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

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

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

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

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

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

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

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

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

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

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını kapsamında değişiklik olmamıştır.

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

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

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

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

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<u>Malivet Değeri</u>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(25.975)	-	(25.975)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	19.835	-	19.835
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	830.809	40.922	871.731
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	33.177	5.672	38.849
Dönem gideri	17.280	767	18.047
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	50.457	6.439	56.896
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	780.352	34.483	814.835

(*) Grup, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı 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 - 30 Eylül 2021 dönemi konsolide nakit akım tablosunda bir etki yaratmamıştır.

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

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

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

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

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	244.373	156.150
	244.373	156.150
Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2022 itibarıyla 244.373 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 156.150 TL). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 11 adet kira kaybı davası, 8 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 3 adet iş davası ve 38 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 480.013 TL olup (31 Aralık 2021: 451.929 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	156.150	127.157
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	88.223	3.997
Dönem sonu, 30 Eylül	244.373	131.154

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

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

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

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

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.1 İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2022 itibarıyla 136.147 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.2 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2022 itibarıyla 7.929 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

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

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

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

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

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

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

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

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

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

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

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

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

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

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

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

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

DİPNOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR/GİDER

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

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

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

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

DİPNOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

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

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

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

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

Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

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

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

Kurumlar Vergisi (devamı)

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2022 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %23, 2022 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2021 :2022 yılı için %23, 2023 yılı için %20).

Türkiye’de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi (devamı):

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

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

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

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

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2022 itibarıyla devlet bankalarında 3.263.053 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 2.946.789 TL). Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	182
	-	182

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

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

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

(**) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İlbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. 2022 yılında taşınmazın mülkiyeti İlbank'a devredilmiş olup 30 Eylül 2022 yılında borç ve ertelenmiş gelir bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

DİPNOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

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

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 23 – TAAHHÜTLER (Devamı)

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

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

DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2,047,641	2,993,647
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı			
B	Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	27,079,459	18,761,345
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	648,037	498,037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9,415,557	8,376,547
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39,190,694	30,629,118
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4,900,964	4,617,547
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	17,589,707	15,877,239
D	Diğer Kaynaklar		16,700,023	10,134,332
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	39,190,694	30,629,118
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme		
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık			
A1	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2,047,641	2,993,647
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3,407,568	2,993,647
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule			
B1	Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2,480,542	2,124,409
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	648,000	34,395
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	382,574	45,597
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**

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	74.32	71.03	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.65	1.63	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	6.33	6.94	<20%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1.65	0.11	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	30.04	29.37	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	3.47	-	<10%

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

.....

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2022 yılı 1 Ocak – 30 Eylül 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

