

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na
İstanbul

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Hasılatın kaydedilmesi Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) şeklinde gerçekleştirmektedir. Anahtar teslim projelerde Grup projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir. ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Grup alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönerselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup’un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 19’da yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup’un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 19’da Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında tarafımızca değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un konsolide finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, konsolide finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Mart 2022 tarihinde Grup Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tablolarının, TTK ile Grup esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emrehan Demirel'dir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Emrehan Demirel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mart 2022

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-71
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-28
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	29
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	29-30
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....	31-32
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	32-33
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	33-34
NOT 9 STOKLAR.....	35-39
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	39-41
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	41
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43-45
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	45-46
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	47
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	48
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	49
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	49-50
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	50
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	51
NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	51
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	52
NOT 25 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ).....	52-55
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	55
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	55-57
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58-64
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR	65-67
NOT 30 TAAHHÜTLER.....	67-68
NOT 31 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	68
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	68-69
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	70-71

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

**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020</i>
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		26.113.218	23.964.883
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.728.285	2.005.246
Finansal yatırımlar	5	500	306.015
Ticari alacaklar	7	2.794.039	2.524.625
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	15.261	52.659
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.778.778	2.471.966
Diğer alacaklar	8	554.742	925.593
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	182	465
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		554.560	925.128
Stoklar	9	17.853.446	16.262.148
Peşin ödenmiş giderler	17	977.233	1.625.385
Diğer dönen varlıklar	16	204.973	315.871
Duran varlıklar		4.647.234	4.679.407
Ticari alacaklar	7	3.630.723	3.736.340
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.630.723	3.736.340
Diğer alacaklar	8	11.473	54.508
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.473	21.734
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	27	-	32.774
Finansal yatırımlar		842	836
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	-	6.387
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	843.675	735.290
Kullanım hakkı varlıkları	11	180	75
Maddi duran varlıklar	12	152.613	115.677
Maddi olmayan duran varlıklar	13	5.028	4.586
Diğer duran varlıklar	16	-	23.895
Ertelenmiş vergi varlıkları	25	2.700	1.813
Toplam varlıklar		30.760.452	28.644.290

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

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

**31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		12.838.385	11.032.208
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.580.733	599.031
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.179.002	1.602.587
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	27	4.508	3.399
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	1.174.494	1.599.188
Ticari borçlar	7	2.006.203	2.494.109
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	27	503.948	1.286.481
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.502.255	1.207.628
Diğer borçlar	8	196.047	590.262
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	27	587	403
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		195.460	589.859
Ertelenmiş gelirler	17	7.695.649	5.604.105
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	27	255.424	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		7.440.225	5.604.105
Dönem karı vergi yükümlülüğü	25	7.492	-
Kısa vadeli karşılıklar		173.259	142.114
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	17.109	14.957
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	156.150	127.157
Uzun vadeli yükümlülükler		2.175.180	3.118.074
Uzun vadeli borçlanmalar		2.030.678	2.983.427
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	27	3.358	2.333
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	6	2.027.320	2.981.094
Ticari borçlar	7	2.099	28
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		2.099	28
Diğer borçlar	8	89.537	59.985
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		89.537	59.985
Ertelenmiş gelirler	17	4.738	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		25.268	15.804
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	25.268	15.804
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	25	22.860	54.092
Özkaynaklar		15.746.887	14.494.008
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.746.887	14.495.188
Ödenmiş sermaye	18	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		789.174	747.616
Geçmiş yıllar karları		7.754.768	7.040.692
Net dönem karı		1.332.323	836.258
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	(1.180)
Toplam kaynaklar		30.760.452	28.644.290

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
	referansları		
Hasılat	19	6.737.461	4.730.462
Satışların maliyeti (-)	19	(4.536.400)	(3.603.101)
Brüt kar		2.201.061	1.127.361
Genel yönetim giderleri (-)	20	(468.185)	(346.185)
Pazarlama giderleri (-)	20	(83.334)	(88.587)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	680.245	641.381
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(622.626)	(274.723)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen varlıkların zararlarından paylar		-	(949)
Esas faaliyet karı		1.707.161	1.058.298
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	30.798	6.342
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		1.737.959	1.064.640
Finansman gelirleri	24	187.732	255.226
Finansman giderleri (-)	24	(609.431)	(485.727)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		1.316.260	834.139
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		16.063	2.424
Dönem vergi (gideri)	25	(16.056)	-
Ertelenmiş vergi geliri	25	32.119	2.424
Net dönem karı		1.332.323	836.563
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	305
Ana ortaklık payları		1.332.323	836.258
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden			
Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Toplam kapsamlı gelir		1.332.323	836.563
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	305
Ana ortaklık payları		1.332.323	836.258
Pay başına kazanç (tam TL)	26	0,0036	0,0023

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2020	3.800.000	(284.480)	2.366.895	721.385	(42)	6.362.400	778.369	13.744.527	(1.485)	13.743.042
Transferler	-	-	-	26.231	-	752.138	(778.369)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	(73.846)	-	(73.846)	-	(73.846)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış)	-	(11.751)	-	-	-	-	-	(11.751)	-	(11.751)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	836.258	836.258	305	836.563
31 Aralık 2020	3.800.000	(296.231)	2.366.895	747.616	(42)	7.040.692	836.258	14.495.188	(1.180)	14.494.008
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 (Not 18) (*)	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)	-	(79.444)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	(1.180)	-	(1.180)	1.180	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	1.332.323	1.332.323	-	1.332.323
31 Aralık 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	789.174	(42)	7.754.768	1.332.323	15.746.887	-	15.746.887

(*) 25 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2020 yılı karından 79.444 TL (22 Temmuz 2020: 73.846 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Grup'un kar dağıtım karar tarihi olan 25 Mart 2021 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 7 Mayıs 2021 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.332.323	836.563
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	20, 22	30.682	30.226
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	25	(16.063)	(2.424)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış zararları ile ilgili düzeltmeler		-	949
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		26.986	(51.876)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	9	55.159	(51.876)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	10	(28.173)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		47.931	24.550
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	14.479	8.755
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	28.993	16.916
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	22	4.459	(1.121)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		325.680	(78.408)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22, 23, 24	(536.581)	(560.101)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22, 24	862.261	481.693
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		1.747.539	759.580
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		248.935	(28.288)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		37.398	427.282
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		211.537	(455.570)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.485.443)	(1.421.862)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(725.450)	724.002
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(935.149)	43.890
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		209.699	680.112
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		389.039	199.747
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.166.491	1.551.945
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		253.814	(768.416)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		345.260	146.365
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(2.863)	(2.988)
Vergi ödemeleri		(376.070)	(174.683)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		2.561.252	985.402
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(51.875)	(13.653)
Alınan faiz		2.625	599
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	5	(500)	(338.021)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	5	305.743	48.075
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		6.653	12.988
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		262.646	(290.012)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	18	-	(11.751)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.620.827	4.011.401
Kredilerden elde edilen nakit	6	1.162.827	2.406.401
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	6	1.458.000	1.605.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.039.752)	(3.662.607)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.616.698)	(1.456.279)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları	6	(1.423.054)	(2.206.328)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.424)	(1.137)
Ödenen faizler	6	(537.473)	(398.062)
Ödenen temettüleri	18	(79.444)	(73.846)
Alınan faiz		180.281	183.550
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	(53.341)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(857.985)	(5.793)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		1.965.913	689.597
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	1.121.635	432.038
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	3.087.548	1.121.635

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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 Sümül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 701’dir (31 Aralık 2020 – 601).

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

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Mart 2022 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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. ("EPP")	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri
EPP – Emay Adi Ortaklığı ("EPP-EMAY")	İnşaat Faaliyetleri
EPP – Fideltus – Öztaş Ortak Girişimi	İnşaat Faaliyetleri

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
EPP (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	100	100	-	-
EPP-EMAY Adi Ortaklığı (***)	-	-	60	60
EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi (***)	-	-	40	40

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

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

(***) EPP-Emay Adi Ortaklığı 30 Haziran 2021 tarihinde, EPP-Fideltus-Öztaş Ortak Girişimi 31 Ağustos 2021 tarihinde tasfiye edilmiştir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar (İştirakler)

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

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (İştirakler)

Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Bio")	Müşavirlik ve İnşaat Hizmetleri
---	---------------------------------

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Bio (*)	-	-	32,5	32,5

(*) 12 Ocak 2021 tarihinde Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’ye ilişkin tüm hisseler Bio City Development Company B.V. şirketine satılmıştır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	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

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup 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.

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış 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 etkiye bulunduğu işletmedir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır.

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

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yayımlanan duyuru ile Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") oranlarına göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olarak gerçekleştiğinden, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Ekli finansal tablolarda TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Yeni nesil korona virüsünün ("COVID-19") önümüzdeki süreçte genel ekonomiyi nasıl etkileyeceği de belirsizliğini korumaktadır. Bu belirsizliğe karşılık, Grup'un dönen varlıkları 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinden 13.274.833 TL daha yüksektir, 3.728.285 TL nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır ve Grup 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönemde 1.332.323 TL net kar elde etmiştir. Grup Yönetimi Grup'un gerekli likiditeye sahip olduğuna ve işletmenin sürekliliği ilkesinin uygun olduğuna inanmaktadır. Bu nedenle finansal tablolar işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) ilk kez Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan yeni tip koronavirüsün (COVID-19) patlak vermesi nedeniyle uluslararası kamu sağlığı acil durumu ilan etmiştir. DSÖ 11 Mart 2020 tarihinden itibaren ise COVID-19'u pandemi olarak nitelendirmiştir. Dünyada ve Türkiye'de hızla yayılan COVID-19 salgınının hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik etkilerinin olumsuz olacağı düşünülmektedir.

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Şirket'in faaliyetleri sokağa çıkma yasaklarının olduğu süreçte durdurulmamıştır. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Şirket bu kapsamda, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarında yer alan ticari alacaklar, stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini değerlendirmiş ve COVID-19 kaynaklı önemli bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

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.

COVID-19'un ekonomik koşullar, sektörler, işletmeler, tüketiciler ve bununla birlikte varlık ve emtia fiyatları, likidite, kurlar, faiz oranları, para ve sermaye piyasaları ve diğer pek çok konuda etkileri olmakta ve geleceğe ilişkin belirsizliğini korumaktadır. Virüsün ekonomilerde yarattığı tahribatı sınırlamak amacıyla birçok ülke finansal ve mali destek programları açıklarken, Türkiye'de, şirketleri ve hane halkını bu zorlu koşullarda desteklemek amacıyla düzenleyici mali ve parasal aksiyonları hayata geçirmiştir. Şirketler ve belirli sektörler üzerindeki olumsuz etkilerle mücadele için düzenleyici ilave önlemler açıklanmaya devam etmektedir.

Bu küresel salgının Şirket'in finansal tabloları üzerindeki etkileri Şirket Yönetimi tarafından düzenli olarak takip edilmektedir. Şirket, 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının olası etkilerini finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli tahmin ve varsayımlara yansıtmıştır. Şirket Yönetimi ortaya çıkabilecek olumsuz etkileri kontrol altında tutabilmek ve en az düzeyde yaşamak için gerekli önlemleri almaktadır. 31 Aralık 2021 dönemi için tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde salgının etkisi ve geleceğe ilişkin beklentiler dikkate alınarak tekrar gözden geçirilecektir. Şirket'in stoklarındaki yoğunluğunun konut tipli bağımsız bölümlerden oluşmasından dolayı COVID-19 salgını boyunca oluşan talep üzerine satışlarında olumsuz bir etki görülmemektedir.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.3. 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.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("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. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Grup'un bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 4).

İlişkili taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Grup'un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") Grup'un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Grup'un hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Grup ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 27'de açıklanmıştır.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup’un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup’un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir. “Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari alacaklar ve borçlar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. KEY hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirdiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Grup, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 6).

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla tam 8.284 TL 51 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: tam 7.117 TL 17 kuruş).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan tam 10.848 TL 59 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2021: tam 7.638 TL 96 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 15).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Grup'un bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Arsa ve konut stokları

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 9). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirir ve Grup'un üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Grup'un üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Anahtar Teslim ile projelendirilen arsalar

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır.

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") çerçevesinde projelendirilen arsalar

Grup arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Arsa ve konut stokları (devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Grup'un sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Grup'a devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir.

Grup stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde olarak muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanı tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur (Dipnot 13).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Grup, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 10).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller konut ve binalardan oluşup ekonomik ömürleri 40 yıldır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir.

Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar ve diğer gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Grup yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

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.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin kaydedilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan ve ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

1. Arsa satışları

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Grup, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde konsolide finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 17) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 7). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 19).

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve Grup tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 22-24).

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Grup’un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup’un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Grup’a nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Konut Edindirme Yardımı (“KEY”) ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye’de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket’e devredildi.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") ödemeleri (devamı)

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket aynı sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket'in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den borç almıştır.

Ayrıca Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket'in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine'nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket'e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Şirket'in Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

Temettü dağıtımı

Grup hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Grup konsolide finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 32).

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Dava karşılıkları

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile Grup aleyhine açılmış toplam 451.929 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı muhtemel davalar için, avukatların görüşü alınarak, 156.150 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 14). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 2021 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

Grup yönetimi, bu değişikliklerin 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 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 2018 – 2020	<i>TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar</i>
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 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeve’ye 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 kar veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

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

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

TMS 37’de yapılan değişiklikle, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katılan 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.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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 dahil 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 dahil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

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

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

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

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

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

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT 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)

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

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

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

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.

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 değişiklikte "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.

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.

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

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

a) İştirakler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un önemli iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 tarihinde sona hesap dönemlerinde Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlediği iştiraki bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 6.387 TL). 12 Ocak 2021 tarihinde Bio İstanbul Proje Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ilişkin tüm hisseler Bio City Development Company B.V. şirketine satılmıştır.

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	16	19
Banka	3.623.164	1.953.138
- Vadesiz mevduat	42.970	25.509
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	3.580.194	1.927.629
Diğer hazır değerler	105.105	52.089
	3.728.285	2.005.246

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz	42.970	25.509
3 aya kadar	3.580.194	1.927.629
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(201)
	3.623.116	1.952.937

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

31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
(%)	(%)
%18,71	%17,66

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	3.728.285	2.005.246
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(12.284)	(557)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(632.091)	(741.280)
Eksi: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait hesaplar (**)	-	(144.625)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	(48)	(77)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.686	2.928
	3.087.548	1.121.635

(*) 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. 632.091 TL'lik (31 Aralık 2020: 741.280 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 124 TL).

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka bonosu	500	-
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	-	272
Kira sertifikası (*)	-	305.743
	500	306.015

(*) Şirket, 19 Ağustos 2020 tarihinde 16 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8 faiz oranlı 200.000 TL ve 6 Ağustos 2020 tarihinde 3 Şubat 2021 vade sonu tarihli ve %8,25 faiz oranlı 100.000 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası alım işlemi yapmıştır. İlgili kira sertifikalarının tamamı ilişkili taraf şirketlerinden Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'den alınmıştır (Dipnot:25). 31 Aralık 2021 döneminde kira sertifikası bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un uzun vadeli yatırımları Kazakistan Ziraat International Bank, Sınırlı Sorumlu İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi ve Depocuları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Cathay-EPP Adi Ortaklığı ve Tobaş Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş. firmalarının sermayelerindeki %10'dan az olan yatırımlarından oluşmaktadır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	513.580	475.531
Kısa vadeli banka kredileri	1.067.153	123.500
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.174.494	1.599.188
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	4.508	3.399
	2.759.735	2.201.618

(*) Şirket, 5 Ekim 2021 tarihinde 11 Ocak 2022 vade sonu tarihli ve %17,85 kar paylı 200.000 TL, 4 Kasım 2021 tarihinde 1 Şubat 2022 vade sonu tarihli ve %16,20 kar paylı 100.000 TL, 1 Aralık 2021 tarihinde 8 Mart 2022 vade sonu tarihli ve %15,40 kar paylı 200.000 TL nominal tutarlı 3 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	2.027.320	2.981.094
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.358	2.333
	2.030.678	2.983.427

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %11,94'tür (31 Aralık 2020: %10,88).

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
2022	-	1.086.705
2023	863.076	735.390
2024	808.538	802.361
2025	355.706	356.638
	2.027.320	2.981.094

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
3 aydan kısa	1.282.113	517.368
3 - 12 ay arası	959.534	1.205.320
1 - 5 yıl arası	2.027.320	2.981.094
	4.268.967	4.703.782

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kredilerin ve ihraç edilmiş borçlanma araçlarının nakit akım mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	Krediler		Finansman bonusu	
	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Açılış Bakiyesi	4.703.782	3.697.783	475.531	1.065.415
Faiz gideri	486.717	386.268	72.915	79.115
Ödenen faiz	(467.661)	(330.391)	(69.812)	(67.671)
Yeni alınan finansal borçlar	1.162.827	2.406.401	1.458.000	1.605.000
Geri ödenen finansal borçlar	(1.616.698)	(1.456.279)	(1.423.054)	(2.206.328)
Kapanış bakiyesi	4.268.967	4.703.782	513.580	475.531

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.266.849	1.470.439
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.476.075	651.932
Arsa satışlarından alacaklar	93.361	364.721
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 27)	15.261	52.659
Kiracılardan alacaklar	18.244	8.184
Alacak senetleri	498	835
Diğer	14.422	13.879
Kazanılmamış finansman geliri	(90.671)	(38.024)
	2.794.039	2.524.625
Şüpheli ticari alacaklar	3.202	2.538
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.202)	(2.538)
	2.794.039	2.524.625

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.487.545	4.057.766
Arsa satışlarından alacaklar	89.162	227.084
Kazanılmamış finansman geliri	(945.984)	(548.510)
	3.630.723	3.736.340
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 27)	503.948	1.286.481
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	869.628	857.840
Ticari borçlar	556.781	302.404
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	75.846	47.384
	2.006.203	2.494.109

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari borçlar		
Arsa sahiplerine borçlar	2.099	28
	2.099	28

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	523.605	496.485
T.C. Hazine Müsteşarlığı'ndan KEY alacakları (*)	-	402.527
Resmi dairelerden alacaklar	27.134	24.274
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	182	465
Diğer	3.821	1.842
	554.742	925.593
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10.459	20.720
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 27)	-	32.774
	11.473	54.508

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
KEY hak sahiplerine borçlar (*)	-	402.713
Yüklenicilere borçlar (**)	88.752	88.752
Ödenecek vergi ve fonlar	35.179	28.248
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 27)	587	403
Diğer	71.529	69.953
	196.047	590.262

(*) Grup, T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") adına 5664 sayılı kanun ile Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine yapılacak ödemeler için, Hazine'den 2010 yılı içerisinde 429.617 TL tutarında özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ("DİBS") almıştır. Grup, yapılan tespitler sonucu KEY hak sahipleri belirlendikçe bu DİBS'in belirli bir kısmını erken itfa etmekte, ödemenin yapılması için Grup hesaplarına aktarmaktadır.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Grup'un Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

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

31 Aralık 2021 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 89.537 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 59.985 TL).

Grup'un özkaynaklarından transfer edilen KEY ödemeleri ve Hazine Desteği ile ilgili KEY alacaklarının 31 Aralık 2021 ve 2020 hesap dönemleri arası hareket tablosu aşağıda verilmiştir:

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

	1 Ocak 2020	Dönem içi ilaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Hazine desteği				
Hazine'den alacaklar	402.527	-	-	402.527
Özel tertip DİBS	10.054	38.021	(48.075)	-
Devlet tahvili itfa edilen kısmından nakde dönüşen	(9.868)	-	10.054	186
Hazineden toplam alınan / alacak bakiyesi	402.713			402.713
KEY hak sahiplerine ödenecek	(402.713)			(402.713)

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsalar	5.100.933	5.770.230
Maliyet	5.139.297	5.809.220
Değer düşüklüğü	(38.364)	(38.990)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	5.100.959	4.423.215
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.112.342	4.372.131
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	5.319.175	4.372.131
Değer düşüklüğü	(206.833)	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	2.539.212	1.696.572
Maliyet	2.492.072	1.897.593
Değer düşüklüğü	(49.973)	(201.021)
	17.853.446	16.262.148

Grup'un "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	240.011	291.887
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 22)	287.213	207.300
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 22)	(232.054)	(259.176)
Dönem sonu, 31 Aralık	295.170	240.011

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – STOKLAR (Devamı)

Grup’un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Avcılar Arsaları	1.426.897	1.420.000
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.114.054	1.113.989
İstanbul Çekmeköy Arsaları	544.883	990.043
İstanbul Başakşehir Arsaları	407.836	271.465
İstanbul Ümraniye Arsaları	301.844	1.844
Antalya Aksu Altıntaş Arsaları	280.423	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	170.581
İstanbul Eyüp Arsaları	169.441	168.485
İstanbul Tuzla Arsaları	149.198	540
Ankara Çankaya Arsaları	135.863	51.173
İstanbul Ataşehir Arsaları	100.659	100.642
İstanbul Resneli Arsaları	78.938	78.938
Denizli Merkez Efendi Arsaları	56.081	-
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	53.918	52.940
İstanbul Esenyurt Arsaları	36.654	39.178
İstanbul Kartal Arsaları	24.338	532.565
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.030
Kocaeli Arsaları	9.167	8.278
Sakarya Sapanca Arsaları	7.108	7.027
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
İstanbul Sarıyer Arsaları	5.332	410.094
Yalova Arsaları	3.986	3.986
Maltepe Küçükyalı Arsaları	2.477	3.010
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	1.058	1.058
İstanbul Beşiktaş Arsaları	-	325.161
Diğer	166	50
	5.100.933	5.770.230

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Nidapark İstinye Projesi	993.030	992.600
Nişantaşı Koru Projesi	643.971	643.965
Merkez Ankara Projesi	510.432	659.410
Sarıyer Huzur Mahallesi Projesi	435.048	-
Nidapark Küçükyalı Projesi	361.176	564.518
Ormanköy Projesi	347.583	347.731
İstanbul Kartal Esentepe 2. Etap Projesi	324.320	-
Düşler Vadisi Projesi	293.205	390.613
Beşiktaş Ortaköy Projesi	257.005	-
İstanbul Kartal Esentepe 1. Etap Projesi	208.785	-
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	161.578
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	-
Avrasya Konutları Projesi	132.745	132.745
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.237	-
Cer İstanbul Projesi	47.022	67.308
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.121	28.204
İdealist Cadde Projesi	6.322	10.079
Allsancak Projesi	1.543	145
Evora İzmir Projesi	177	642
Avangart İstanbul Projesi	-	111.644
Validebağ Konakları Projesi	-	72.096
Evora Denizli Projesi	-	62.319
Avrupark Hayat Projesi	-	54.057
Ispartakule 6. Etap Projesi	-	31.288
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	30.826
Köy Projesi	-	9.517
Diğer	-	16.169
	5.100.959	4.423.215

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Merkez Ankara Projesi	807.150	-
Köy Projesi	321.622	-
Maslak 1453 Projesi	311.402	462.675
Kuzey Yakası Projesi	310.084	290.132
Sarphan Finanspark Projesi	152.911	185.738
Gebze Emlak Konutları	151.109	192.509
Validebağ Konakları Projesi	122.973	-
Yalova Armutlu Projesi	73.872	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	58.219	-
Büyükyalı Projesi	55.573	56.241
Karat 34 Projesi	41.490	78.592
Ofis Karat Bakırköy Projesi	31.112	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	18.222	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	17.580	28.604
Nidakule Ataşehir Projesi	10.664	16.597
Koordinat Çayyolu Projesi	8.889	19.352
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	7.950	-
Evora Denizli Projesi	7.194	17.770
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	4.957	-
Başkent Emlak Konutları Projesi	4.544	187.425
Niğde Emlak Konutları	3.536	21.230
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Dumankaya Miks Projesi	2.293	12.209
Tual Bahçekent Projesi	2.105	19.967
Tual Adalar Projesi	2.089	6.958
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	1.757	2.299
Temaşehir Projesi	1.541	3.512
Batışehir Projesi	1.210	8.282
Göl Panorama Projesi	1.138	7.832
İstmarina Projesi	-	47.327
Ispartakule Emlak Konutları	-	9.477
Unikonut Projesi	-	4.838
Nevşehir Emlak Konutları	-	2.972
Bahçekent Flora Evleri	-	2.553
Esenler Emlak Konutları	-	1.999
Bulvar İstanbul Projesi	-	1.383
Bahçekent Emlak Konutları 1.Etap 3.Kısım	-	584
Diğer	2.578	4.067
	2.539.212	1.696.572

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.448.245	-
Bizim Mahalle Projesi	1.287.476	926.609
Halkalı Emlak Konutları Projesi	704.529	544.523
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	570.191	416.258
Köy Projesi	313.090	586.733
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İş	211.733	-
Ankara Saraçoğlu Projesi	169.425	27.806
Semt Bahçekent 2. Etap Projesi	119.414	23.476
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	93.150	39.261
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	77.697	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	71.297	-
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.095	-
IGTOD Rami Gıda Toptancıları Projesi	-	836.345
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	473.777
Yeniköy Konakları	-	352.370
Yalova Armutlu Projesi	-	135.435
Tariş Kooperatifleri Projesi	-	7.142
Hoşdere Hayat Parkı Projesi	-	2.396
	5.112.342	4.372.131

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde COVID-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinde COVID-19 salgını sebebiyle düşüş yaşanmakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullere transferlerden kaynaklı yeni kira gelirleri artışı sebebiyle toplam kira gelirlerinde önemli bir değişiklik oluşmamıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 23)	28.173	-	28.173
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(46.286)	-	(46.286)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	38.951	-	38.951
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	857.787	40.922	898.709
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	33.177	5.672	38.849
Dönem gideri	15.163	1.022	16.185
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	809.447	34.228	843.675

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	461.551	40.922	502.473
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	322.813	-	322.813
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(35.626)	-	(35.626)
Çıkışlar (-)	(15.521)	-	(15.521)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	733.217	40.922	774.139
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	18.131	4.197	22.328
Dönem gideri	17.137	1.475	18.612
Çıkışların amortismanı	(2.091)	-	(2.091)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	33.177	5.672	38.849
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	700.040	35.250	735.290

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri 54.074 TL'dir (1 Ocak – 31 Aralık 2020: 36.410 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Arsa, konut ve ticari üniteler	737.539	588.147
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	126.478
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler (**)	323.341	286.143
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler (**)	138.441	-
	1.336.538	1.000.768

(**) İlgili bakiyeler İstmarina AVM ve Büyükyalı AVM ekspertiz değerlerinin Şirket payı oranındaki sırasıyla %40 ve %37 değerlerinden oluşmaktadır.

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	31 Aralık 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, konut ve ticari üniteler	737.539	-	-	737.539
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	323.341	-	-	323.341
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	138.441	-	-	138.441
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	-	-	137.217

	31 Aralık 2020	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, konut ve ticari üniteler	588.147	-	-	588.147
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	286.143	-	-	286.143
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	126.478	-	-	126.478

DİPNOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Maliyet Değeri	Arsalar
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	541
Alımlar	1.206
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.747
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(466)
Dönem gideri	(1.101)
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.567)
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	180

Maliyet Değeri	Arsalar
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	541
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	541
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(2)
Dönem gideri	(464)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(466)
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	75

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	105.111	815	9.654	97	115.677
İlaveler	2.149	870	14.913	29.072	47.004
Amortisman gideri (-)	(3.140)	(803)	(6.125)	-	(10.068)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	104.120	882	18.442	29.169	152.613
Maliyet	119.483	4.793	47.369	29.169	200.814
Birikmiş amortisman (-)	(15.363)	(3.911)	(28.927)	-	(48.201)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	104.120	882	18.442	29.169	152.613

31 Aralık 2020	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	100.597	192	5.027	97	105.913
İlaveler	-	1.763	8.903	-	10.666
Konut ve ticari ünitelerden transferler	7.454	-	-	-	7.454
Amortisman gideri (-)	(2.940)	(1.140)	(4.276)	-	(8.356)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	105.111	815	9.654	97	115.677
Maliyet	117.334	3.923	32.170	97	153.524
Birikmiş amortisman (-)	(12.223)	(3.108)	(22.516)	-	(37.847)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	105.111	815	9.654	97	115.677

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

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	2.441	2.084	61	4.586
İlaveler	3.167	1.704	-	4.871
İtfa payı gideri (-)	(3.685)	(714)	(30)	(4.429)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	1.923	3.074	31	5.028
Maliyet	12.150	6.720	91	18.961
Birikmiş itfa payları (-)	(10.227)	(3.646)	(60)	(13.933)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	1.923	3.074	31	5.028

31 Aralık 2020	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2020	3.825	477	91	4.393
İlaveler	948	2.039	-	2.987
İtfa payı gideri (-)	(2.332)	(432)	(30)	(2.794)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	2.441	2.084	61	4.586
Maliyet	11.653	5.016	91	16.760
Birikmiş itfa payları (-)	(9.212)	(2.932)	(30)	(12.174)
Net defter değeri 31 Aralık 2020	2.441	2.084	61	4.586

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	156.150	127.157
	156.150	127.157
Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2021 itibarıyla 156.150 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2020: 127.157 TL). 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 4 adet eksik kusur davası, 14 adet kira kaybı davası, 13 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 4 adet iş davası ve 50 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 451.929 TL olup (31 Aralık 2020: 266.590 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	127.157	110.241
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	28.993	16.916
Dönem sonu, 31 Aralık	156.150	127.157

14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

14.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Grup'a devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Grup tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

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

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

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

14.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

- 14.1.1** İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 65.596 TL'ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2021 itibarıyla 117.991 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 14.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarında ki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Aralık 2021 itibarıyla 7.798 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 14.1.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15.06.2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 31 Aralık 2021 itibarıyla 11.068 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

14.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

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

- 14.2.1** 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.

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

14.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

31 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

31 Aralık 2020	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.016.653	1.539.172	2.555.825
2 yıl	845.871	1.395.083	2.240.954
3 yıl	629.810	722.777	1.352.587
4 yıl	445.942	362.763	808.705
5 yıl ve üzeri	2.363.227	979.553	3.342.780
	5.301.503	4.999.348	10.300.851

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	17.109	14.957
	17.109	14.957
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	25.268	15.804
	25.268	15.804

TMS 19, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İskonto Oranı (%)	4,27	4,10
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	0,99	0,99

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.718 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 2.260 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı, 1 Ocak	15.804	13.846
Hizmet maliyeti	11.720	4.495
Faiz maliyeti	607	451
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(2.863)	(2.988)
Dönem sonu, 31 Aralık	25.268	15.804

DİPNOT 16 - DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	132.332	156.643
Devreden KDV	47.135	111.784
Gelir tahakkukları	13.561	27.577
Vergi dairesinden alacaklar	10.935	19.576
Diğer	1.010	291
	204.973	315.871
Diğer duran varlıklar		
Devreden KDV	-	23.895
	-	23.895

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 17 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	2.479.097	2.485.417
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	2.833.875	2.117.317
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	1.480.532	600.182
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	646.721	401.189
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 27)	255.424	-
	7.695.649	5.604.105

(*) 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 gelirinin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	4.738
	4.738	4.738

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	953.810	1.619.676
Verilen sipariş avansları (**)	17.450	-
Gelecek aylara ait giderler	5.973	5.709
	977.233	1.625.385

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 395.960 TL (31 Aralık 2020: 405.175 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye ve Nidapark Kayaşehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 531.276 TL (31 Aralık 2020: 1.207.551 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

(**) 31 Aralık 2021 itibarıyla verilen sipariş avansları Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sipariş avanslarından oluşmaktadır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - ÖZKAYNAKLAR

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

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

25 Mart 2021 tarihinde Genel Kurul 82.460 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 3.016 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satış gelirleri		
Arsa satışları	2.681.100	2.262.478
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların satışları</i>	2.622.402	1.679.391
<i>Arsa satış gelirleri</i>	58.698	583.087
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	3.834.900	2.365.863
Kira gelirleri	239.669	118.905
	6.755.669	4.747.246
Satış iadeleri	(16.781)	(10.754)
Satış iskontoları	(1.427)	(6.030)
Net satış gelirleri	6.737.461	4.730.462
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(945.812)	(996.015)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların maliyetleri</i>	(912.481)	(725.989)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(33.331)	(270.026)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(3.590.588)	2.607.086
	(4.536.400)	(3.603.101)
Brüt Kar	2.201.061	1.127.361

DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(181.803)	(136.398)
Vergi, resim ve harçlar	(67.645)	(52.027)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(54.444)	(32.714)
Bağış ve yardımlar	(38.258)	(26.485)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(28.938)	(19.121)
Bakım ve onarım giderleri	(14.695)	(6.924)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11,12)	(14.497)	(11.614)
Aidat ve katılım payı giderleri	(13.736)	(12.781)
Seyahat giderleri	(10.257)	(7.913)
Bilgi işlem giderleri	(6.149)	(6.511)
Mahkeme ve noter giderleri	(5.915)	(4.506)
Sigorta giderleri	(1.735)	(1.954)
Haberleşme giderleri	(1.522)	(1.527)
Diğer	(28.591)	(25.710)
	(468.185)	(346.185)

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(57.300)	(60.890)
Personel giderleri	(17.895)	(24.551)
Danışmanlık giderleri	(6.554)	(1.216)
Büro malzeme giderleri	(13)	(339)
Mahkeme ve noter giderleri	(2)	(7)
Diğer	(1.570)	(1.584)
	(83.334)	(88.587)

DİPNOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	3.590.588	2.607.086
Arsa maliyetleri	945.812	996.015
Personel giderleri	199.698	160.949
Vergi, resim harçlar	67.645	52.027
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	60.998	33.930
Reklam giderleri	57.300	60.890
Bağış ve yardımlar	38.258	26.485
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	28.938	19.121
Aidat ve katılım payı giderleri	13.736	12.781
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11,12,13)	14.497	11.614
Bilgi işlem giderleri	6.149	6.511
Mahkeme ve noter giderleri	5.917	4.513
Sigorta giderleri	1.735	1.954
Haberleşme giderleri	1.522	1.527
Diğer	55.126	42.470
	5.087.919	4.037.873

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	347.885	146.964
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 8)	232.054	259.176
Devir komisyon gelirleri	40.738	16.771
Vadeli satışlar finansman gelirleri	2.115	157.554
İhale şartname satış gelirleri	896	593
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	1.317
Diğer	56.557	59.006
	680.245	641.381

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 9)	(287.213)	(207.300)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(256.799)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 14)	(28.993)	(16.916)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(16.185)	(18.612)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(4.459)	(196)
Diğer	(28.977)	(31.699)
	(622.626)	(274.723)

DİPNOT 23 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü iptali	28.173	6.342
Kira sertifikası gelirleri	2.625	-
	30.798	6.342

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(559.632)	(466.437)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(39.522)	-
Kur farkı giderleri	(3.969)	(260)
Borç kapatma faiz iskontosu	(3.392)	(12.406)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(2.817)	(2.850)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	(3.774)
	(609.431)	(485.727)

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Vadeli mevduat faiz gelirleri	182.893	182.576
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.063	62.601
Kur farkı gelirleri	626	5.985
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	3.150	4.064
	187.732	255.226

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2021 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

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

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

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 25 – 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; 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %25’e, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %23’e yükseltilmiştir (31 Aralık 2020: %22).

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

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihli itibarıyla cari vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	16.056	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(8.564)	-
	<u>7.492</u>	<u>-</u>

Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2022 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %23, 2022 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2020 : %22)

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

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 25 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Ertelenmiş Vergi (devamı):

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Satın alma muhasebesi nedeniyle stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	22.860	54.092
Yeniden değerlendirme ve maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(1.302)	(401)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(1.398)	(1.412)
	20.160	52.279

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(52.279)	(54.703)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	32.119	2.424
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(20.160)	(52.279)

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(16.056)	-
Ertelenmiş vergi geliri	32.119	2.424
Toplam vergi geliri	16.063	2.424

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Devam eden faaliyetlerden elde edilen kar	1.316.260	834.189
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	1.316.260	834.189
Gelir vergisi oranı 2021: %25 (2020: %22)	(329.065)	(183.511)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	358.547	189.128
- vergi oranının %25'den %20'ye değişim etkisi	(8.153)	5.409
- diğer	(5.266)	(8.602)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	16.063	2.424

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Hisse başına kar hesaplamaları, dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

Grup, ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerini geri alabilmektedir. Geri alınan ağırlıklı ortalama hisse senedi adetini ve buna paralel olarak pay başına kazanç hesaplamasını değiştirmektedir.

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.332.323	836.258
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.659.447.630	3.659.447.630
Hisse başına kar (tam TL)	0,0036	0,0023

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup’un 31 Aralık 2021 itibarıyla devlet bankalarında 2.946.789 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 1.866.582 TL). Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	13.638	6.006
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	1.343	1.338
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	280	42.616
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	1.769
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	930
	15.261	52.659
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.866	5.732
	7.866	5.732
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	182	95
Emlak Pazarlama Fideltus Öztaş Adi Ortaklığı	-	119
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	251
	182	465
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Bio İstanbul Prj. Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	-	32.774
	-	32.774
İlişkili taraflara ticari borçlar		
İller Bankası A.Ş. (**)	487.832	465.100
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (***)	14.692	607.204
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	1.324	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	100	106
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	-	207.085
Fideltus İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş.	-	5.617
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. O.G.	-	45
	503.948	1.286.481
(*) Şirket'in T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan 20 Kasım 2020 ve 22 Mart 2021 tarihli protokollerde detayları belirtilen mahsuplaşmalar sonucu oluşan 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. İlgili protokole göre İlbank mülkiyetinde olan arsalar Emlak Konut mülkiyetine geçmiş, Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmaz ise eksiklikleri tamamlandıktan sonra İlbank mülkiyetine devredilecektir.		
(***) Şirket'in, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile 22 Mart 2021 tarihinde yaptığı ek protokol gereği 2 adet kısmi parselin ve 1 adet parselin devralınması sonucu oluşan borç tutarıdır.		
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
İller Bankası A.Ş. (**)	255.424	-
	255.424	-

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	587	403
	587	403
İlişkili taraflara finansal yatırımlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	305.732
	-	305.732
İlişkili taraflardaki mevduat	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	247.672	38.136
	247.672	38.136
İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	68	168
	68	168

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	1.069.453	1.879.959
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	1.021.789	1.306.745
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.216	1.267
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	-	1.324
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	133
	2.092.458	3.189.428

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	162.479	143.967
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	19.283	10.519
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	72	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.- Fideltus İnş. - Öztaş İnş. O.G.	-	15
	181.834	154.501

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	15.959	12.530
	15.959	12.530

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski Grup'un yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Grup yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

KEY ödemelerinden kaynaklanan likidite ihtiyacını Grup, Hazine'den aldığı fonlama garantisi ve özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ile karşılamaktadır.

Grup diğer ticari ve finansal borçlarının ödemelerini elindeki nakit ve nakit benzerleri ile satışlardan sağlanan nakit ile karşılamaktadır. Buna ilave olarak, kredi olanaklarını devam ettirerek, fonlama esnekliği sağlamayı amaçlamaktadır. Şirket'in türev enstrümanı bulunmamaktadır. Tabloda belirtilen tutarlar kontrata bağlı iskonto edilmemiş tutarlar olmak beraber, Grup yapısal likidite riskini iskonto edilmemiş beklenen nakit akımlarını baz alarak yönetmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.759.735	3.070.113	1.535.513	1.534.600	-
Ticari borçlar	2.006.203	2.006.203	2.006.203	-	-
Diğer borçlar	196.047	196.047	106.708	89.339	-
	4.961.985	5.272.363	3.648.424	1.623.939	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.030.678	2.350.067	-	-	2.350.067
Ticari borçlar	2.099	2.099	-	-	2.099
Diğer borçlar	89.537	89.537	-	-	89.537
	2.122.314	2.441.703	-	-	2.441.703

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE
DÜZEYİ (Devamı)**

31 Aralık 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.201.618	2.476.344	1.061.013	1.415.331	-
Ticari borçlar	2.494.109	2.494.109	2.494.109	-	-
Diğer borçlar	590.262	590.262	98.201	492.061	-
	5.285.989	5.560.715	3.653.323	1.907.392	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.983.427	3.641.969	-	-	3.641.969
Ticari borçlar	28	28	-	-	28
Diğer borçlar	59.985	59.985	-	-	59.985
	3.043.440	3.701.982	-	-	3.701.982

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	%18,71	%17,76
Ticari alacaklar	%17,85	%13,76
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	%12,11	%11,22
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	%10,72	%10,68

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	3.580.194	1.927.629
Finansal borçlar	4.790.413	5.185.045
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	-	-

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Grup ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	15.261	6.409.501	182	566.033	3.623.164	-
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	15.261	6.208.824	182	566.033	3.623.164	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.261	6.208.824	182	566.033	3.623.164	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	15.261	6.208.824	182	566.033	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	200.677	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	200.677	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	52.629	6.208.306	33.239	946.862	1.953.138	272
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	52.629	5.962.279	465	946.862	1.953.138	272
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	52.629	5.962.279	465	946.862	1.953.138	272
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	52.629	5.962.279	465	946.862	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	246.027	32.774	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	246.027	32.774	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Grup, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatlar nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Grup'un ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1a. Parasal Finansal Varlıklar	2.098	965	1.133
2. DÖNEN VARLIKLAR	2.098	965	1.133
3. TOPLAM VARLIKLAR	2.098	965	1.133
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	2.098	965	1.133
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	2.098	965	1.133

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

	31 Aralık 2020		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1a. Parasal Finansal Varlıklar	31.382	4.230	-
2. DÖNEN VARLIKLAR	31.382	4.230	-
3. TOPLAM VARLIKLAR	31.382	4.230	-
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	31.382	4.230	-
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	31.382	4.230	-

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal Borçlar	4.790.413	5.185.045
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(3.728.285)	(2.005.246)
Net Borç/(Varlık)	1.062.128	3.179.799
Toplam Özkaynak	15.746.887	14.494.008
Toplam Sermaye	16.809.015	17.673.807
Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı	6%	18%

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2021					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	3.728.285	-	-	3.728.285	4
Kısa vadeli finansal yatırımlar	-	500	-	500	5
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	842	-	842	5
Ticari alacaklar	6.409.501	-	-	6.409.501	7
İlişkili taraflardan alacaklar	15.261	-	-	15.261	27
Diğer alacaklar	566.033	-	-	566.033	8
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	182	-	-	182	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	4.790.413	4.790.413	6
Ticari borçlar	-	-	3.004.510	3.004.510	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	503.948	503.948	27
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	284.997	284.997	8
31 Aralık 2020					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	2.005.246	-	-	2.005.246	4
Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar	272	-	-	272	5
Kısa vadeli finansal yatırımlar	305.743	-	-	305.743	5
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	836	-	836	5
Ticari alacaklar	6.208.306	-	-	6.208.306	7
İlişkili taraflardan alacaklar	52.659	-	-	52.659	27
Diğer alacaklar	946.862	-	-	946.862	8
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	33.239	-	-	33.239	27
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	-	5.185.045	5.185.045	6
Ticari borçlar	-	-	2.415.256	2.415.256	7
İlişkili taraflara borçlar	-	-	1.286.481	1.286.481	27
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	649.844	649.844	8

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

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup' un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Hazine tarafından çıkarılan ve Grup KEY hak sahiplerine yapılacak ödemeler için verilen özel tertip Devlet İç Borçlanma Senedi ikincil piyasada alım satımına konu olmamakta ve faiz ihtiva etmemektedir. Grup tarafından aynı zamanda gerçeğe uygun değeri olan nominal değeri ile muhasebeleştirilmekte ve Grup tarafından kayıtlı değeri üzerinden Hazine'ye karşı itfa edilebilmektedir.

Bonolar Grup'un finansal tablolarında gerçeğe uygun değerlerinden tutulmaktadır. Bonoların gerçeğe uygun değerleri efektif faiz oranları kullanılarak çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler:

Grup'un Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Grup'un bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal yükümlülükler: (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2021 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	-	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	842

Finansal varlıklar	31 Aralık 2020 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Özel tertip devlet tahvili	-	-	-
Uzun vadeli finansal yatırımlar	-	-	836

DİPNOT 30 – TAAHHÜTLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (*)	4.432.492	3.106.877
Alınan ipotekler (**)	171.426	230.760
	4.603.918	3.337.637

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

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

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 30 – TAAHHÜTLER (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	120.845	37.087
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	-	-
	120.845	37.087

DİPNOT 31 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2021			2020		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	516	-	516	451	-	451
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	150	622	772	-	535	535
	666	622	1.288	451	535	986

DİPNOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

29 Ocak 2022 tarihli ve 31734 sayılı Resmi Gazete'te yayımlanan 7352 Sayılı Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre VUK mali tablolarda enflasyon düzeltmesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihine ertelenmiştir.

24 Şubat 2022 tarihinde Rusya, Ukrayna'ya savaş ilan etmiştir. 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken, Rusya-Ukrayna savaşının ve Rusya Devleti'ne konsolide finansal tabloların yayınlandığı tarih itibarıyla açıklanmış olan yaptırımların konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş ve herhangi bir etkisinin olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Şirket T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı ile yaptığı 3 Ocak 2022 tarihli protokolle 275.000 TL değerinde İstanbul Tuzla’da yer alan 16 adet parsel alımı gerçekleşmiştir. Şirket İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projesinde yüklenici firma ile yaptığı ek protokolle 952.000 TL olan Asgari Şirket Payı Geliri’ni 1.254.438 TL’ye yükseltmiştir.Şirket 4 Şubat 2022 tarihinde Emlak Konut Asansör Sistemleri San. Ve Tic. A.Ş.’ye 25.000 TL sermaye ödemesi gerçekleşmiştir. Şirket 9 Şubat 2022 tarihinde ikinci oturumunu gerçekleştirdiği Ankara Çayyolu 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projesi ihalesinde en yüksek teklifi 170.440 TL Şirket Payı Geliri ve %40 Gelir oranı ile Tekfem Yapı Tic. A.Ş. vermiştir.

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.002.793	1.515.824
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	18.761.345	16.258.736
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	498.037	373.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.366.943	9.530.996
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.629.118	27.678.593
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.617.547	5.009.313
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	15.877.239	14.522.496
D	Diğer Kaynaklar		10.134.332	8.146.784
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	30.629.118	27.678.593
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.099.032	1.392.027
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.531.620	1.899.755
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.124.409	732.991
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	34.395	373.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	45.597	7.161
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
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	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	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)	68	64	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4,58	1,80	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	7	3	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0,001	0,01	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	29	35	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0,05	0,02	<10%

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

.....