

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na İstanbul

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel 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 finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten 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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>Hasılatın kaydedilmesi</p> <p>Şirket satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir.</p> <p>Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir.</p> <p>ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket 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.</p> <p>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.</p> <p>Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.4 ve 17'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirket'in satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p>Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel 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.</p> <p>ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel 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.</p> <p>Buna ek olarak, Dipnot 17'de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.</p>

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

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TFRS'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.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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, bireysel 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:

- Bireysel 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.)
- Şirket'in 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, Şirket'in 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, bireysel 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

- Bireysel 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.

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 bireysel 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 7 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, bireysel finansal tablolarının, TTK ile Şirket 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, 7 Mart 2023

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-58
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-23
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 24
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR..... 25
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR..... 26
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 27
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 28
NOT 8	STOKLAR..... 29-32
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 33-34
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 34-35
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 35
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 36-38
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 39
NOT 14	DİĞER VARLIK..... 40
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 40
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR..... 41
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 42
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 43
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 44
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 44
NOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER..... 45
NOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 45
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... 45
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 46
NOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 46-48
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 49-53
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLAR 53-54
NOT 28	TAAHHÜTLER..... 55
NOT 29	BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER..... 55
NOT 30	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 56
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 57-58

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		41.553.748	25.584.608
Nakit ve nakit benzerleri	3	6.006.675	3.634.384
Finansal yatırımlar	4	-	500
Ticari alacaklar	6	3.130.618	2.677.904
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	-	14.971
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.130.618	2.662.933
Diğer alacaklar	7	567.790	551.668
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		567.790	551.668
Stoklar	8	28.686.220	17.561.543
Peşin ödenmiş giderler		2.338.899	958.716
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	1.433.207	-
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	905.692	958.716
Diğer dönen varlıklar	14	823.546	199.893
Duran varlıklar		5.204.151	5.044.510
Ticari alacaklar	6	3.669.554	3.583.734
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.669.554	3.583.734
Diğer alacaklar	7	1.014	1.014
Finansal yatırımlar	4	648.037	498.037
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>		648.037	498.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	813.086	880.496
Maddi duran varlıklar	10	68.194	78.274
Maddi olmayan duran varlıklar	11	4.266	2.955
Toplam varlıklar		46.757.899	30.629.118

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		24.978.679	12.730.683
Kısa vadeli borçlanmalar	5	1.190.213	1.535.733
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	1.734.722	1.174.494
Ticari borçlar	6	2.894.484	1.975.725
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	1.774.954	503.948
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		1.119.530	1.471.777
Diğer borçlar	7	489.131	180.690
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		489.131	180.690
Ertelenmiş gelirler	15	18.398.307	7.695.649
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	1.004.342	255.424
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		17.393.965	7.440.225
Kısa vadeli karşılıklar		271.822	168.392
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		29.077	14.487
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	242.745	153.905
Uzun vadeli yükümlülükler		3.236.585	2.021.196
Uzun vadeli borçlanmalar	5	3.076.021	1.907.320
Ticari borçlar		20	2.099
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	20	2.099
Diğer borçlar		117.382	88.760
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	117.382	88.760
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		38.424	18.279
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		38.424	18.279
Özkaynaklar		18.542.635	15.877.239
Ödenmiş sermaye	16	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		885.383	794.629
Geçmiş yıllar karları		8.745.237	7.777.801
Net dönem karı		3.041.393	1.434.187
Toplam kaynaklar		46.757.899	30.629.118

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	17	7.766.248	5.735.504
Satışların maliyeti (-)	17	(3.223.347)	(3.530.427)
Brüt kar		4.542.901	2.205.077
Genel yönetim giderleri (-)	18	(798.766)	(402.381)
Pazarlama giderleri (-)	18	(143.539)	(73.879)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	942.594	665.116
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.210.198)	(606.673)
Esas faaliyet karı		3.332.992	1.787.260
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	8.567	30.798
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		3.341.559	1.818.058
Finansman gelirleri	22	597.290	180.494
Finansman giderleri (-)	22	(897.456)	(564.365)
Dönem karı		3.041.393	1.434.187
Diğer kapsamlı gelir kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</i>			
		-	-
Toplam kapsamlı gelir		3.041.393	1.434.187
Pay başına kazanç (tam TL)	24	0,0083	0,0039

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	753.071	(42)	7.039.132	859.671	14.522.496
Transferler	-	-	-	41.558	-	818.113	(859.671)	-
Temettü	-	-	-	-	-	(79.444)	-	(79.444)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.434.187	1.434.187
31 Aralık 2021	3.800.000	(296.231)	2.366.895	794.629	(42)	7.777.801	1.434.187	15.877.239
1 Ocak 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	794.629	(42)	7.777.801	1.434.187	15.877.239
Transferler	-	-	-	90.754	-	1.343.433	(1.434.187)	-
Temettü (Not 16) (*)	-	-	-	-	-	(375.997)	-	(375.997)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	3.041.393	3.041.393
31 Aralık 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	885.383	(42)	8.745.237	3.041.393	18.542.635

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	
	Dipnot Referansları			
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları				
Dönem karı		3.041.393	1.434.187	
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler				
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19, 20	23.656	25.811	
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		1.037.782	26.986	
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	1.037.782	55.159	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		-	(28.173)	
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		129.114	40.414	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		36.515	9.872	
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	88.840	27.948	
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	20	1.922	757	
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	6	1.837	1.837	
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		15.094	287.571	
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 22	(881.897)	(533.059)	
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 22	896.991	820.630	
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(8.567)	-	
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21	(8.567)	-	
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		4.238.472	1.814.969	
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:				
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(331.783)	(427.329)	
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		14.971	35.538	
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(346.754)	(462.867)	
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(11.974.811)	(2.263.223)	
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		689.257	(683.467)	
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.136.036	(929.532)	
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(446.779)	246.065	
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.477.097)	686.745	
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.956.561	3.223.798	
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(173.654)	253.814	
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları				
Alınan faiz		76.801	345.260	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.780)	(1.051)	
Vergi ödemeleri		(514.127)	(378.977)	
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		1.487.839	2.570.539	
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları	4	(150.000)	(125.000)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.794)	(15.424)	
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		15.254	-	
Alınan faiz		-	2.625	
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	(500)	
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		500	305.743	
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	3.455	
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(141.040)	170.899	
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		5.939.450	2.488.000	
Kredilerden elde edilen nakit	5	3.795.200	1.030.000	
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	5	2.144.250	1.458.000	
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.527.105)	(2.901.925)	
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.467.515)	(1.478.871)	
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları	5	(2.059.590)	(1.423.054)	
Ödenen faizler		(755.718)	(498.659)	
Ödenen temettüleri	16	(375.997)	(79.444)	
Alınan faiz		562.697	176.759	
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		843.327	(815.269)	
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		2.190.126	1.926.169	
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	2.993.647	1.067.478	
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		3	5.183.773	2.993.647

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut GYO” veya “Şirket”), Emlak Konut A.Ş. unvanı 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 unvanı, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir.

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

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket’in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 445’tir (31 Aralık 2021 – 395).

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Mart 2023 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişkideki bireysel 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 bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 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. Bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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") 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"yı ("TMS 29") uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Bireysel 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 Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar

Bireysel finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı iştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili taraflar standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket’in, 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. Şirketin hâkim sermayedarı TOKİ’dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 25’te 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.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket, 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. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in 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. Şirket’in 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal yatırımlar (devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (devamı)

"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. Şirket, 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 temettüler 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, 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. Şirket 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.

Şirket, 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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. Bireysel 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. 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 getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 5).

Bireysel finansal tabloların hazırlanması

Bireysel finansal tablolarını hazırlayan Şirket, bu tablolarda bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve iştiraklerindeki yatırımlarını TMS 27 uyarınca maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, 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 değişikliğinden, 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 2022 tarihi itibarıyla tam 15.371 TL 40 kuruş ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: tam 8.284 TL 51 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. Bireysel finansal tablolarda, Şirket 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.

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. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan tam 19.982 TL 83 kuruş tavan tutarı (1 Ocak 2022: tam 10.848 TL 59 kuruş) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in 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 yapılabilirdiği 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Arsa ve konut stokları

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir ve Şirket'in üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Şirket'in 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 değerlendirilir. 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

Şirket 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.

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirin ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

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

Şirket 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 giderler kaleminde muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 10).

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 amortismanına 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.

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 11).

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. Şirket, 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 9). Yatırım amaçlı gayrimenkuller konut ve binalardan oluşup ekonomik ömürleri 40 yıldır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, 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. Şirket 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.

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 Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan bireysel finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin kaydedilmesi

Şirket, 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.

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- 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 bireysel finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Gelirin kaydedilmesi (devamı)

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 bireysel finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde bireysel finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 15) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 6). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsaların stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 17).

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 şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 20-22).

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) Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Şirket'e 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Pay başına kazanç (devamı)

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.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in 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.

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. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 30).

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel 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 2022 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Net Kurumsal Değerleme Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Dava karşılıkları

31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile Şirket aleyhine açılmış toplam 447.768 TL tutarında dava mevcuttur. Bu davalardan aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı muhtemel davalar için, avukatların görüşü alınarak, 242.745 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (Dipnot 12). Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

a) 2022 yılından itibaren geçerli olan 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 değişikliklerle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirilmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</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 Sözleşmeleri*'nin yerini alacaktır.

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

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

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.6. 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) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.6. 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'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) *Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler*

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	4	-
Banka	5.781.466	3.531.668
- Vadesiz mevduat	12.087	30.621
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	5.769.379	3.501.047
Diğer hazır değerler	225.205	102.716
	6.006.675	3.634.384

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz	12.087	30.621
3 aya kadar	5.769.379	3.500.999
Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	48
	5.781.466	3.531.668

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

31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
(%)	(%)
%23,46	%18,71

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	6.006.675	3.634.384
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(22.765)	(12.284)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(805.745)	(632.091)
Eksi: Vadesi üç aydan kısa bloke mevduatlar	-	(48)
Artı: TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	5.608	3.686
	5.183.773	2.993.647

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 805.745 TL'lik (31 Aralık 2021: 632.091 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	373.000	100	373.000
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	100	275.000	100	125.000
Toplam		648.000		498.000

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	-	40	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	37	37	37	37
Toplam		37		37

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	594.188	513.580
Kısa vadeli banka kredileri	596.025	1.022.153
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.734.722	1.174.494
	2.924.935	2.710.227

(*) Şirket, 28 Eylül 2022 tarihinde 4 Ocak 2023 vade son tarihli ve %19 kar paylı 384.250 nominal tutarlı ve 02.11.2022 tarihinde 2.02.2023 vade tarihli ve %22 kar paylı 200.000 nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	3.076.021	1.907.320
	3.076.021	1.907.320

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %15,25'tir. (31 Aralık 2021: %11,51).

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
2023	-	743.076
2024	1.870.879	808.538
2025	1.205.142	355.706
	3.076.021	1.907.320

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 aydan kısa	554.668	1.265.113
3 - 12 ay arası	1.776.079	931.534
1 - 5 yıl arası	3.076.021	1.907.320
	5.406.768	4.103.967

	Krediler		Finansman bonusu	
	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Açılış Bakiyesi	4.103.967	4.533.782	513.580	475.531
Faiz gideri	625.033	447.903	101.749	72.915
Ödenen faiz	(649.917)	(428.847)	(105.801)	(69.812)
Yeni alınan finansal borçlar	3.795.200	1.030.000	2.144.250	1.458.000
Geri ödenen finansal borçlar	(2.467.515)	(1.478.871)	(2.059.590)	(1.423.054)
Kapanış bakiyesi	5.406.768	4.103.967	594.188	513.580

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	945.063	1.266.849
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.737.760	1.371.409
Arsa satışlarından alacaklar	534.878	93.361
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	-	14.971
Kiracılarından alacaklar	43.221	13.430
Diğer	6.611	8.555
Kazanılmamış finansman geliri	(136.915)	(90.671)
	3.130.618	2.677.904
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	3.130.618	2.677.904
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.842.220	4.440.556
Arsa satışlarından alacaklar	586.454	89.162
Kazanılmamış finansman geliri	(759.120)	(945.984)
	3.669.554	3.583.734
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	1.774.954	503.948
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	435.100	869.628
Ticari borçlar	614.728	526.303
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	69.702	75.846
	2.894.484	1.975.725

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	20	2.099
	20	2.099

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	505.962	523.605
Resmi dairelerden alacaklar	29.536	27.134
Diğer	32.292	929
	567.790	551.668
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	1.014	1.014
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	327.272	27.861
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Diğer	73.107	64.077
	489.131	180.690

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

31 Aralık 2022 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 117.382 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 88.760 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Arsalar	10.826.160	4.941.121
<i>Maliyet</i>	<i>10.828.190</i>	<i>4.979.485</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(2.030)</i>	<i>(38.364)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	6.270.226	5.100.959
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	8.066.794	5.112.342
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	<i>9.397.716</i>	<i>5.319.175</i>
<i>Değer Düşüklüğü (*)</i>	<i>(1.330.922)</i>	<i>(206.833)</i>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	3.523.040	2.407.121
<i>Maliyet</i>	<i>3.523.040</i>	<i>2.457.094</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>-</i>	<i>(49.973)</i>
	28.686.220	17.561.543

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

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının net gerçekleşebilir değerinin belirlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Net Kurumsal Değerleme Danışmanlık A.Ş. ve Reel Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmış olup cari dönem içerisinde yapılan alımlarda ise alım tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Net Kurumsal Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	295.170	240.011
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 20)	1.093.982	287.213
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 20)	(56.200)	(232.054)
Dönem sonu, 31 Aralık	1.332.952	295.170

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Arsalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Muğla Bodrum Arsaları	2.709.607	-
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	-
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	1.192.509	1.114.054
İstanbul Avcılar Arsaları	826.641	1.426.897
İstanbul Başakşehir Arsaları	769.331	339.100
İstanbul Sarıyer Arsaları	608.709	5.332
İstanbul Çekmeköy Arsaları	535.963	544.883
İzmir Çeşme Arsaları	439.076	-
İstanbul Şişli Arsaları	350.000	-
İzmir Urla Arsaları	201.394	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	171.408	171.408
İstanbul Eyüp Arsaları	169.445	169.441
İzmir Seferihisar Arsaları	79.473	-
Muğla Milas Arsaları	79.281	-
Denizli Merkez Efendi Arsaları	56.081	56.081
Ankara Çankaya Arsaları	51.295	135.863
Kocaeli Arsaları	32.074	9.167
İstanbul Esenyurt Arsaları	29.314	36.654
İstanbul Kartal Arsaları	28.174	24.338
İstanbul Tuzla Arsaları	26.192	148.658
Antalya Aksu Arsaları	25.411	280.423
Balıkesir Arsaları	13.633	-
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.051
İzmir Dikili Arsaları	10.986	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
İstanbul Ataşehir Arsaları	13	100.255
İstanbul Ümraniye Arsaları	-	301.844
İstanbul Zekeriyaköy Arsaları	-	53.918
Maltepe Küçükyalı Arsaları	-	2.477
Tekirdağ Kapaklı Arsaları	-	1.058
Diğer	61	66
	10.826.160	4.941.121

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nişantaşı Kuru Projesi	645.636	643.971
Nidapark İstinye Projesi	567.635	993.030
Yeni Levent Projesi	436.264	435.048
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	400.150	-
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	348.476	-
Nidapark Küçükyalı Projesi	335.556	361.176
Batıyakası 2. Etap Projesi	324.320	324.320
Merkez Ankara Projesi	321.698	510.432
Ümraniye İnkılap Projesi	306.023	-
Beşiktaş Ortaköy Projesi	262.395	257.005
Ormanköy Projesi	219.091	347.583
Batıyakası 1. Etap Projesi	210.245	208.785
Meydan Başakşehir Projesi	203.623	203.623
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	203.064	-
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	202.853	202.853
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	158.514	-
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	156.103	-
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	145.854	-
Avrasya Konutları Projesi	142.238	132.745
Düşler Vadisi Projesi	138.130	293.205
Antalya Aksu Projesi	134.705	-
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	-
Beşiktaş Dikilitaş Projesi	68.419	68.237
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	62.582	-
Nezihpark Projesi	50.177	-
Köy 4. Etap Projesi	49.554	-
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.161	28.121
Cer İstanbul Projesi	14.648	47.022
Allsancak Projesi	7.545	1.543
İdealist Cadde Projesi	6.019	6.322
Evora İzmir Projesi	64	177
	6.270.226	5.100.959
Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.734.646	1.448.245
Bizim Mahalle Projesi	1.251.522	1.287.476
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	1.165.221	570.191
Köy Projesi	679.019	313.090
Ankara Saraçoğlu Projesi	615.141	169.425
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	372.564	77.697
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	346.587	71.297
İstanbul Avcılar Firüzköy Projesi	326.642	-
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	281.526	93.150
Balıkesir Altıeylül Projesi	176.466	-
Merkez Ankara Projesi O Blok Yapım İş Projesi	70.754	-
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.706	46.095
Semt Bahçekent Projesi	-	119.414
Halkalı Emlak Konutları Projesi	-	704.529
Merkez Ankara Projesi R Blok Yapım İş Projesi	-	211.733
	8.066.794	5.112.342

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	1.264.652	-
Merkez Ankara Projesi	1.259.542	807.150
Maslak 1453 Projesi	334.601	311.402
Kuzey Yakası Projesi	287.789	310.084
Sarphan Finanspark Projesi	108.696	152.911
Köy Projesi	42.603	321.622
Nidapark İstinye Projesi	40.156	-
Karat 34 Projesi	34.543	41.490
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	27.067	-
Temaşehir Projesi	20.592	1.541
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	18.222	18.222
Avangart İstanbul Projesi	15.381	-
Büyükyalı Projesi	14.656	55.573
Avrupark Hayat Projesi	13.919	-
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	10.670	17.580
Koordinat Çayyolu Projesi	7.604	8.889
Evora Denizli Projesi	7.194	7.194
Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi	5.411	-
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Validebağ Konakları Projesi	2.594	122.973
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	2.536	4.957
Göl Panorama Projesi	674	1.138
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	490	1.757
Gebze Emlak Konutları	-	151.109
Ofis Karat Bakırköy Projesi	-	31.112
Nidakule Ataşehir Projesi	-	10.664
Semt Bahçekent 1. Etap Projesi	-	7.950
Başkent Emlak Konutları Projesi	-	4.544
Niğde Emlak Konutları	-	3.536
Dumankaya Miks Projesi	-	2.293
Tual Bahçekent Projesi	-	2.105
Tual Adalar Projesi	-	2.089
Batışehir Projesi	-	1.210
Diğer	-	2.578
	3.523.040	2.407.121

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	898.617	40.922	939.539
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(79.366)	-	(79.366)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	26.718	-	26.718
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	845.969	40.922	886.891
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	52.349	6.694	59.043
Dönem gideri	13.740	1.022	14.762
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	66.089	7.716	73.805
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	779.880	33.206	813.086
	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	774.169	40.922	815.091
Alımlar (*)	103.732	-	103.732
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 20)	28.173	-	28.173
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(46.286)	-	(46.286)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	38.829	-	38.829
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	898.617	40.922	939.539
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	37.343	5.672	43.015
Dönem gideri	15.006	1.022	16.028
31 Aralık 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	52.349	6.694	59.043
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	846.268	34.228	880.496

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Net Kurumsal Değerleme Danışmanlık A.Ş. ve Reel Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarındaki bedeller üzerinden sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.430.628	775.064
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.101.695	137.217
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	680.000	323.341
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	717.418	138.441
	3.929.741	1.374.063

	31.12.2022 2022	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.430.628	-	-	1.430.628
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	680.000	-	-	680.000
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	717.418	-	-	717.418
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.101.695	-	-	1.101.695

	31.12.2021 2021	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Arsa, konut ve ticari üniteler	775.064	-	-	775.064
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	323.341	-	-	323.341
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	137.217	-	-	137.217

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	65.088	1.575	11.514	97	78.274
İlaveler	-	396	2.701	-	3.097
Çıkışlar, (net) (-)	(6.687)	18	-	-	(6.669)
Amortisman gideri (-)	(2.400)	(1.457)	(2.651)	-	(6.508)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	56.001	532	11.564	97	68.194
Maliyet	70.578	5.225	37.224	97	113.124
Birikmiş amortisman (-)	(14.577)	(4.693)	(25.660)	-	(44.930)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	56.001	532	11.564	97	68.194

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2021	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	65.299	1.218	5.771	97	72.385
İlaveler	2.149	870	9.652	-	12.671
Amortisman gideri (-)	(2.360)	(513)	(3.909)	-	(6.782)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	65.088	1.575	11.514	97	78.274
Maliyet	77.265	4.793	34.523	97	116.678
Birikmiş amortisman (-)	(12.177)	(3.218)	(23.009)	-	(38.404)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	65.088	1.575	11.514	97	78.274

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 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	2.049	906	2.955
İlaveler	3.697	-	3.697
İtfa payı gideri (-)	(1.880)	(506)	(2.386)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	3.866	400	4.266
Maliyet	16.781	5.016	21.797
Birikmiş itfa payları (-)	(12.915)	(4.616)	(17.531)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	3.866	400	4.266

31 Aralık 2021	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2021	1.676	2.084	3.760
İlaveler	2.196	-	2.196
İtfa payı gideri (-)	(1.823)	(1.178)	(3.001)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	2.049	906	2.955
Maliyet	13.084	5.016	18.100
Birikmiş itfa payları (-)	(11.035)	(4.110)	(15.145)
Net defter değeri 31 Aralık 2021	2.049	906	2.955

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	242.745	153.905
	242.745	153.905

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Aralık 2022 itibarıyla 242.745 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2021: 153.905 TL). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 3 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 9 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 33 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. Toplam muhtemel nakit çıkışından kaynaklanan risk tutarı 477.768 TL olup (31 Aralık 2021: 447.652 TL), söz konusu davalar devam etmektedir. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	153.905	125.957
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	88.840	27.948
Dönem sonu, 31 Aralık	242.745	153.905

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

- 12.1.1** İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla 139.770 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Aralık 2022 itibarıyla 7.986 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. 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 reddettiği 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 2022 itibarıyla 11.792 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.4** İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinaf talebinde olup bulundu istinaf mahkemesi kararı bozdu yeniden yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş olup Şirket tarafından istinafa taşınmıştır. 31 Aralık 2022 itibarıyla 67.802 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Aralık 2022 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

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

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	2.272.638	5.986.070	8.258.708
2 yıl	1.319.605	3.666.731	4.986.337
3 yıl	989.771	1.640.467	2.630.238
4 yıl	653.450	685.734	1.339.184
5 yıl ve üzeri	1.465.847	238.686	1.704.533
	6.701.312	12.217.689	18.919.001

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	1.464.770	2.831.544	4.296.314
2 yıl	1.153.939	2.327.166	3.481.105
3 yıl	876.300	1.650.255	2.526.555
4 yıl	664.879	742.166	1.407.045
5 yıl ve üzeri	1.834.600	1.006.434	2.841.034
	5.994.488	8.557.565	14.552.053

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	29.077	14.487
	29.077	14.487

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	38.424	18.279
	38.424	18.279

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 2022	31 Aralık 2021
İskonto Oranı (%)	3,50	4,45
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	0,99

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 4.475 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 1.579 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı, 1 Ocak	18.279	10.855
Hizmet maliyeti	18.653	8.007
Faiz maliyeti	3.272	468
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(1.780)	(1.051)
Dönem sonu, 31 Aralık	38.424	18.279

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	716.609	45.551
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	68.313	132.332
Vergi dairesinden alacaklar	33.293	10.935
Gelir tahakkukları	5.331	11.075
	823.546	199.893

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	8.665.740	2.833.875
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	4.668.859	1.480.532
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	3.727.965	2.479.097
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	331.402	646.721
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	1.004.341	255.424
	18.398.307	7.695.649

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara avanslar (Dipnot 25)	1.433.207	-
Verilen stok avansları (*)	904.382	954.831
Gelecek aylara ait giderler	1.310	3.885
	2.338.899	958.716

(*) Şirket ile Tariş Kooperatif Birlikleri arasında, Tariş Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 289.459 TL (31 Aralık 2021: 395.960 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükaly ve Nidapark Kayışehir projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 391.337 TL (31 Aralık 2021: 531.276 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Satış gelirleri		
Arsa satışları	4.509.572	2.681.100
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	2.877.554	2.622.402
<i>Arsa satış gelirleri</i>	1.632.018	58.698
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	2.701.656	2.892.912
Müşavirlik gelirleri	505.486	146.610
Kira gelirleri	49.534	19.977
	7.766.248	5.740.599
Satış iadeleri	-	(4.627)
Satış iskontoları	-	(468)
Net satış gelirleri	7.766.248	5.735.504
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(1.327.324)	(945.812)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(977.031)	(912.481)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(350.293)	(33.331)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.896.023)	(2.584.615)
	(3.223.347)	(3.530.427)
Brüt Kar	4.542.901	2.205.077

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(274.420)	(143.795)
Vergi, resim ve harçlar	(152.511)	(65.183)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(150.268)	(51.880)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(59.179)	(28.938)
Bağış ve yardımlar	(49.877)	(38.258)
Bakım ve onarım giderleri	(18.918)	(14.548)
Aıdat ve katılım payı giderleri	(15.556)	(12.950)
Seyahat giderleri	(14.750)	(9.572)
Bilgi işlem giderleri	(13.427)	(6.149)
Amortisman ve itfa payları	(8.894)	(9.783)
Mahkeme ve noter giderleri	(7.801)	(5.836)
Haberleşme giderleri	(2.107)	(1.501)
Sigorta giderleri	(1.613)	(1.604)
Diğer	(29.445)	(12.384)
	(798.766)	(402.381)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(110.655)	(57.300)
Personel giderleri	(20.261)	(9.002)
Danışmanlık giderleri	(9.986)	(6.554)
Büro malzeme giderleri	(618)	(13)
Mahkeme ve noter giderleri	-	(2)
Diğer	(2.019)	(1.008)
	(143.539)	(73.879)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	1.896.023	2.584.615
Arsa maliyetleri	1.327.324	945.812
Personel giderleri	294.681	152.797
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	160.254	58.434
Vergi, resim harçlar	152.511	65.183
Reklam giderleri	110.655	57.300
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	59.179	28.938
Bağış ve yardımlar	49.877	38.258
Bakım ve onarım giderleri	18.918	14.548
Aidat ve katılım payı giderleri	15.556	12.950
Bilgi işlem giderleri	13.427	6.149
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 10,11)	8.894	9.783
Mahkeme ve noter giderleri	7.801	5.838
Haberleşme giderleri	2.107	1.501
Sigorta giderleri	1.613	1.604
Diğer	46.832	22.977
	4.165.652	4.006.687

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	380.559	-
Vadeli satışlar finansman gelirleri	208.687	2.115
Devir komisyon ve harç gelirleri	123.782	39.655
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	76.801	347.885
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 8)	56.200	232.054
İhale şartname satış gelirleri	3.376	896
Diğer	93.189	42.511
	942.594	665.116
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 8)	(1,093,982)	(287,213)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(88,840)	(27,948)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 10)	(14,762)	(16,028)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(1,922)	(757)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	-	(256,799)
Diğer	(10,692)	(17,928)
	(1,210,198)	(606,673)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Sabit kıymet satış karı	8.567	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer düşüklüğü iptali	-	28.173
Sukuk faiz geliri	-	2.625
	8.567	30.798

DİPNOT 22 – FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	596.379	179.371
Kur farkı gelirleri	881	60
Faiz ve güncelleme gelirleri	30	1.063
	597.290	180.494

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(726.782)	(520.818)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(92.453)	(39.522)
Borç kapatma faiz iskontosu	(77.657)	(3.392)
Kur farkı giderleri	(465)	(534)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	(99)	(99)
	(897.456)	(564.365)

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

DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket, 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 - 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.

Şirket, 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 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Hissedarlara ait net kar (TL)	3.041.393	1.434.187
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.659.447.630	3.659.447.630
Hisse başına kar (tam TL)	0,0083	0,0039

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla devlet bankalarında 4.909.788 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 2.897.208 TL). Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Fideltus İnş-Öztaş O.G.	-	13.348
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	1.343
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	280
	-	14.971
İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	1.774.954	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz. Gen. Müd.	-	14.692
İller Bankası A.Ş. (**)	-	487.832
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay O.G.	-	1.324
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	100
	1.774.954	503.948

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

(**) Şirket'in, İller Bankası A.Ş. ile 14 Aralık 2020 tarihinde yapılan protokole göre İbank mülkiyetinde yer alan arsalar ile Emlak Konut mülkiyetinde yer alan taşınmazın devri ile ilgili oluşan borç ve ertelenmiş gelir bakiyesidir. 2022 yılında taşınmazın mülkiyeti İbank'a devredilmiş olup 31 Aralık 2022 yılında borç ve ertelenmiş gelir bulunmamaktadır.

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

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İller Bankası A.Ş.	-	255.424
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.004.342	-
	1.004.342	255.424
İlişkili taraflardaki mevduat	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	57.516	247.672
	57.516	247.672

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan yatırım gelirleri		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	2.290
	-	2.290

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	1.433.207	-
	1.433.207	-

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.208.323	1.069.453
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	4.014.901	1.021.789
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.515	914
	9.224.739	2.092.156

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
İller Bankası A.Ş.	798.932	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	135.000	153.679
	933.932	153.679

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	18.037	12.281
	18.037	12.281

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

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

31 Aralık 2022	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	2.924.935	3.501.821	1.384.755	2.117.066	-
Ticari borçlar	2.894.484	2.894.484	2.894.484	-	-
Diğer borçlar	489.131	489.131	400.379	88.752	-
	6.308.550	6.885.436	4.679.618	2.205.818	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	3.076.021	3.573.653	-	-	3.573.653
Diğer borçlar	117.382	117.382	-	-	117.382
	3.193.423	3.691.055	-	-	3.691.055
31 Aralık 2021					
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	2.710.227	3.039.973	1.533.373	1.506.600	-
Ticari borçlar	1.975.725	1.975.725	1.975.725	-	-
Diğer borçlar	180.690	180.690	91.938	88.752	-
	4.866.642	5.196.388	3.601.036	1.595.352	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.907.320	2.230.067	-	-	2.230.067
Ticari borçlar	2.099	2.099	-	-	2.099
Diğer borçlar	88.760	88.760	-	-	88.760
	1.998.179	2.320.926	-	-	2.320.926

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

Şirket, 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 2022 ve 2021 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	%23,46	%18,71
Ticari alacaklar	%15,25	%17,85
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	%18,83	%12,11
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	%14,74	%10,72

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	5.769.379	3.501.047
Finansal borçlar	6.000.956	4.617.547

Kredi riski açıklamaları

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

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye’de yerleşik ve Şirket 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.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2022	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	-	6.800.172	-	568.804	5.781.466	-
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	6.645.001	-	568.804	5.781.466	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.645.001	-	568.804	5.781.466	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	6.645.001	-	568.804	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	155.171	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	155.171	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
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	14.971	6.246.667	-	552.682	3.531.668	-
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14.971	6.051.556	-	552.682	3.531.668	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	14.971	6.051.556	-	923.571	3.531.668	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	14.971	6.051.556	-	923.571	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	195.111	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	195.111	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1a. Parasal Finansal Varlıklar	147.655	7.845	70
2. DÖNEN VARLIKLAR	147.655	7.845	70
3. TOPLAM VARLIKLAR	147.655	7.845	70
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	147.655	7.845	70
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	147.655	7.845	70

	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

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in 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 Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye Yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/öz kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Borçlar	6.000.956	4.617.547
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(6.006.675)	(3.634.384)
Net Borç/(Varlık)	(5.719)	983.163
Toplam Öz kaynak	18.542.635	15.877.239
Toplam Sermaye	18.536.916	16.860.402
Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı	-	5,83%

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara vanstılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2022					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	6.006.675	-	-	6.006.675	3
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	648.037	-	-	648.037	4
Ticari alacaklar	6.800.172	-	-	6.800.172	6
Diğer alacaklar	568.804	-	-	568.804	7
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	6.000.956	6.000.956	5
Ticari borçlar	-	-	1.119.550	1.119.550	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	1.774.954	1.774.954	25
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	606.513	606.513	7
	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara vanstılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2021					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	3.634.384	-	-	3.634.384	3
Kısa vadeli finansal yatırımlar	500	-	-	500	4
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	498.037	-	-	498.037	4
Ticari alacaklar	6.246.667	-	-	6.246.667	6
İlişkili taraflardan alacaklar	14.971	-	-	14.971	25
Diğer alacaklar	552.682	-	-	552.682	7
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	-	-	4.617.547	4.617.547	5
Ticari borçlar	-	-	1.473.876	1.473.876	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	503.948	503.948	25
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	269.450	269.450	7

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.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in 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:

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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

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

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in 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 Şirket'in 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.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 28 - TAAHHÜTLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (*)	9.857.022	4.378.153
Alınan ipotekler (**)	330.977	171.426
	10.187.999	4.549.579

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	384.502	45.597
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	-	-
	384.502	45.597

DİPNOT 29 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2022			2021		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	954	-	954	347	-	347
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	600	600	-	466	466
	954	600	1.554	347	466	813

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

06.02.2023 tarihinde Kahramanmaraş Pazarcık ilçesi ve aynı gün Kahramanmaraş Elbistan ilçesi merkezli olarak gerçekleşen depremler nedeniyle, bölgedeki 11 ilimizde tüm ülkemizi derinden üzen kayıplar meydana gelmiştir. Söz konusu depremlerin olduğu bölgede Şirket tarafından gerçekleştirilen herhangi bir proje bulunmamakla beraber, bölgede oluşan olağanüstü acil ihtiyaç sebebiyle Şirket ve iştirakleri EPP ve EKA ile bağlantılı şantiyelerde kullanılan 300 iş makinası, 400 personel ve 978 bin ekipman ve insani yardım malzemeleri arama kurtarma, enkaz kaldırma ve geçici barınma çalışmalarına destek olmak amacıyla depremden etkilenen bölgelere ilk günden itibaren sevk edilmiş durumdadır. Bu çalışmalara ek olarak 15.02.2023 tarih ve 9-018 sayılı alınan Yönetim Kurulu kararıyla T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) başlattığı yardım kampanyası çerçevesinde 1.000.000.000 TL nakdi ve aynı bağış yapılmasına ve bu bağışın 2023 yılı bağış bütçesinden gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Bu bağış tutarının 700.000.000 TL'sinin ödemesi nakdi olarak gerçekleştirilmiştir.

Şirket pay geri alımı çerçevesinde 16.01.2023, 17.02.2023, 23.02.2023 ve 03.03.2023 tarihlerinde toplam 29.400.429 adet hisse geri alım işlemi gerçekleştirmiştir. Şirketin geri alınan paylarının toplam adedi 156.280.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesindeki oranı %4,11 seviyesine ulaşmıştır.

Şirket 01.03.2023 tarihinde yaptığı İstanbul Başakşehir Kayabaşı 9. Etap Arsa Satış Karşılığ Gelir Paylaşımı işi ihalesinde en yüksek teklifi 6.427.500.000 TL Toplam Satış Geliri, 2.571.000.000 TL Şirket payı geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile BİN BAY YAPI İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. & SOM GROUP İNŞ. LTD. ŞTİ. & İSTANBUL HAS YAPI İNŞ. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI tarafından verilmiştir.

Şirket mülkiyetindeki; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Florya Mahallesi'nde yer alan 292/220 Ada/Parsel sayılı taşınmaz KDV dahil 1.171.800.000 TL bedelle satışını gerçekleştirmiştir.

Emeklilikte Yaşa Takılanlara (EYT) ilişkin düzenlemenin yer aldığı 7438 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 3 Mart 2023 tarihli ve 32121 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu husus, TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmekle birlikte, Şirket'in operasyonları ve finansal durumu üzerindeki etkisinin ölçülmesine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.183.773	3.002.793
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	32.063.076	18.761.345
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	648.037	498.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		8.863.013	8.366.943
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	46.757.899	30.629.118
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.000.956	4.617.547
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	18.542.635	15.877.239
D	Diğer Kaynaklar		22.214.308	10.134.332
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	46.757.899	30.629.118
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.183.773	2.099.032
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.006.675	3.531.620
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.604.293	2.124.409
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	648.000	34.395
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	384.502	45.597
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Uzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(a),(b)	79,66	68	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	1,39	4,58	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(c)	5,57	7	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1,390	0,001	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	34,44	29	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22(e)	1,79	0,05	<10%

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

.....