

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### İÇİNDEKİLER

### SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	1-2	
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3	
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4	
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5	
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-37	
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-9
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	9-11
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	13
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR.....	14
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	15
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 9	STOKLAR.....	17-20
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	21-22
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	22
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24-26
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	27
NOT 15	DİĞER VARLIKLAR.....	27
NOT 16	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	28
NOT 17	ÖZKAYNAKLAR.....	29
NOT 18	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
NOT 19	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	30-31
NOT 20	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	31
NOT 21	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	32
NOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	32
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	33
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	33-35
NOT 25	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	35-36
NOT 26	TAAHHÜTLER.....	36
NOT 27	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	36
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	37

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>164.446.105</b>	<b>150.666.127</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.216.430	20.730.773
Ticari alacaklar		7.611.082	10.337.886
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	3.351.220	5.136.469
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	4.259.862	5.201.417
Diğer alacaklar		535.824	1.234.934
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	535.824	1.234.934
Stoklar	9	149.496.705	112.416.103
Peşin ödenmiş giderler		3.356	1.508
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	3.356	1.508
Diğer dönen varlıklar	15	3.582.708	5.944.923
<b>Duran varlıklar</b>		<b>10.951.605</b>	<b>13.496.547</b>
Ticari alacaklar		3.390.094	6.093.938
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	3.390.094	6.093.938
Diğer alacaklar	8	1.014	1.378
Finansal yatırımlar		3.877.809	3.877.809
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	5	3.877.809	3.877.809
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.910.596	2.953.385
Maddi duran varlıklar	11	767.428	561.002
Maddi olmayan duran varlıklar	12	4.664	9.035
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>175.397.710</b>	<b>164.162.674</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>91.795.725</b>	<b>81.983.653</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	4.150.325	1.298.534
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.821.733	2.964.015
Ticari borçlar		6.447.291	5.199.912
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	218.210	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	6.229.081	5.199.912
Diğer borçlar		2.163.790	1.526.536
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	2.163.790	1.526.536
Ertelenmiş gelirler		76.849.365	70.524.696
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	4.244.500	4.778.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	72.604.865	65.746.457
Kısa vadeli karşılıklar		363.221	469.960
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	14	108.448	129.426
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	13	254.773	340.534
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.010.052</b>	<b>2.633.351</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	85.339	1.716.363
Ticari borçlar		369.187	502.009
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	369.187	502.009
Diğer borçlar		440.748	285.683
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	440.748	285.683
Ertelenmiş gelirler		4.738	6.437
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	4.738	6.437
Uzun vadeli karşılıklar		110.040	122.859
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	110.040	122.859
<b>Özkaynaklar</b>		<b>82.591.933</b>	<b>79.545.670</b>
Ödenmiş sermaye	17	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	17	48.007.236	48.007.236
Geri alınmış paylar (-)		(60.834)	(60.834)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		27.223.550	27.223.550
Diğer özkaynak payları		(1.636.590)	(1.636.590)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		8.162.416	8.162.416
Geçmiş yıllar zararları		(5.950.108)	(769.033)
Net dönem karı/(zararı)		3.046.263	(5.181.075)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>175.397.710</b>	<b>164.162.674</b>

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Hasılat	18	16.300.885	8.460.719	28.856.009	4.217.381
Satışların maliyeti (-)	18	(11.262.651)	(6.082.694)	(22.524.892)	(3.510.362)
<b>Brüt kar</b>		<b>5.038.234</b>	<b>2.378.025</b>	<b>6.331.117</b>	<b>707.019</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(1.853.529)	(688.707)	(3.415.406)	(656.131)
Pazarlama giderleri (-)	19	(223.439)	(45.849)	(435.502)	(83.471)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.549.955	649.890	3.023.685	683.870
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(211.225)	(7.864)	(1.970.398)	2.583.240
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>4.299.996</b>	<b>2.285.495</b>	<b>3.533.496</b>	<b>3.234.527</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	8.819	8.819
<b>Finansman geliri öncesi faaliyet karı</b>		<b>4.299.996</b>	<b>2.285.495</b>	<b>3.542.315</b>	<b>3.243.346</b>
Finansman gelirleri	22	2.874.701	806.591	3.291.019	1.305.989
Finansman giderleri (-)	22	(913.818)	(326.393)	(1.656.669)	(377.268)
Parasal kayıp		(3.214.616)	(340.504)	(10.523.994)	(6.325.018)
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>3.046.263</b>	<b>2.425.189</b>	<b>(5.347.329)</b>	<b>(2.152.951)</b>
<b>Net dönem karı/(zararı)</b>		<b>3.046.263</b>	<b>2.425.189</b>	<b>(5.347.329)</b>	<b>(2.152.951)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>3.046.263</b>	<b>2.425.189</b>	<b>(5.347.329)</b>	<b>(2.152.951)</b>
Pay başına kazanç (tam TL)	25	0,0801	0,0637	(0,1406)	(0,0566)

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	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 zararları	Net dönem karı/(zararı)	
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>3.800.000</b>	<b>48.007.236</b>	<b>(3.072.330)</b>	<b>27.223.550</b>	<b>-</b>	<b>7.961.256</b>	<b>-</b>	<b>(657.610)</b>	<b>1.789.828</b>	<b>85.051.930</b>
Transferler	-	-	-	-	-	201.160	-	1.588.668	(1.789.828)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(1.729.978)	-	(1.729.978)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen azalış	-	-	3.011.496	-	(1.636.590)	-	-	-	-	1.374.906
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.347.329)	(5.347.329)
<b>30 Eylül 2023</b>	<b>3.800.000</b>	<b>48.007.236</b>	<b>(60.834)</b>	<b>27.223.550</b>	<b>(1.636.590)</b>	<b>8.162.416</b>	<b>-</b>	<b>(798.920)</b>	<b>(5.347.329)</b>	<b>79.349.529</b>
<b>1 Ocak 2024</b>	<b>3.800.000</b>	<b>48.007.236</b>	<b>(60.834)</b>	<b>27.223.550</b>	<b>(1.636.590)</b>	<b>8.162.416</b>	<b>-</b>	<b>(769.033)</b>	<b>(5.181.075)</b>	<b>79.545.670</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(5.181.075)	5.181.075	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	3.046.263	3.046.263
<b>30 Eylül 2024</b>	<b>3.800.000</b>	<b>48.007.236</b>	<b>(60.834)</b>	<b>27.223.550</b>	<b>(1.636.590)</b>	<b>8.162.416</b>	<b>-</b>	<b>(5.950.108)</b>	<b>3.046.263</b>	<b>82.591.933</b>

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı/(zararı)		3.046.263	(5.347.329)
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10, 11, 12, 20	83.191	79.453
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(1.048.684)	(8.190.303)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	9	(1.048.684)	(8.190.303)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		24.603	(119.567)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		19.623	(131.332)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	21	4.980	11.765
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(2.596.957)	(2.697.502)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21, 22	(3.699.791)	(5.088.695)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21, 22	1.102.834	2.391.193
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		5.449.080	7.726.507
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>			
		<b>4.957.496</b>	<b>(8.548.741)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.252.692	(4.942.218)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		492.016	(54.916)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		760.676	(4.887.302)
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(35.985.448)	17.527.465
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		2.922.782	(1.479.487)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		171.740	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış		2.751.042	(1.479.487)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.737.773	85.672
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		7.230.677	13.289.805
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(27.033)	(291.974)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(17.338)	(2.110)
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>			
		<b>(17.928.399)</b>	<b>15.638.412</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların</b>			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(242.457)	(54.998)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	-	3.123
Alınan faiz		164.901	794.959
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>			
		<b>(77.556)</b>	<b>743.084</b>
<b>İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit girişleri/çıkışları net</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		6.392.554	5.922.032
Kredilerden elde edilen nakit		1.810.098	1.716.546
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		4.582.456	4.205.486
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.720.403)	(7.612.302)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.881.572)	(3.828.007)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(2.838.831)	(3.784.295)
Ödenen faizler		(877.139)	(1.741.446)
Ödenen temettüleri		-	(1.729.978)
Alınan faiz		3.534.890	4.293.736
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>			
		<b>4.329.902</b>	<b>506.948</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>			
		(3.376.033)	(7.388.113)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artışı</b>			
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	19.376.153	11.604.446
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>			
	<b>4</b>	<b>2.324.067</b>	<b>21.104.777</b>

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

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### **DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2024 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 481'dir (31 Aralık 2023 – 475).

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.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Kasım 2024 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.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 2 – ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu özet 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

İlişikteki 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 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Eylül 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan, SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000	%343
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860	%268
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385	%254

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

###### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

###### Netleştirme/Mahsup

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

##### 2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

##### 2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

a) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

a) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirildiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

b) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
  - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
  - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
  - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
  - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
  - halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
  - TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	63	5
Banka	2.520.831	20.070.179
- Vadesiz mevduat	136.854	22.489
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.383.977	20.047.690
Diğer hazır değerler	695.536	660.589
	<b>3.216.430</b>	<b>20.730.773</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz	136.854	22.489
3 aya kadar	2.383.977	20.047.690
	<b>2.520.831</b>	<b>20.070.179</b>

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
	(%)	(%)
Etkin faiz oranı	46,55	40,58

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	3.216.430	20.730.773
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(4.131)	(162.989)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(917.316)	(1.214.210)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	29.084	22.579
	<b>2.324.067</b>	<b>19.376.153</b>

(\*) 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. 917.316 TL'lik (31 Aralık 2023: 1.214.210 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: bulunmamaktadır).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	2.928.279	100	2.928.279
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	942.650	100	942.650
<b>Toplam</b>		<b>3.870.929</b>		<b>3.870.929</b>

##### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarını bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	1.221	30	1.221
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	226	37	226
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	5.433	40	5.433
<b>Toplam</b>		<b>6.880</b>		<b>6.880</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	1.728.325	75.791
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	2.422.000	1.222.743
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.821.733	2.964.015
	<b>5.972.058</b>	<b>4.262.549</b>

(\*) Şirket, dört farklı kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir: 8 Temmuz 2024 tarihinde %45 kar payı oranıyla 10 Ekim 2024 vadeli 400.000 TL nominal tutarlı, 13 Ağustos 2024 tarihinde %46 kar payı oranıyla 13 Kasım 2024 vadeli 400.000 TL nominal tutarlı, 9 Eylül 2024 tarihinde %45 kar payı oranıyla 10 Ocak 2025 vadeli 1.122.000 TL nominal tutarlı ve yine 9 Eylül 2024 tarihinde %45 kar payı oranıyla 10 Ocak 2025 vadeli 500.000 TL nominal tutarlı kira sertifikaları ihraç edilmiştir. (2023: %38 kar payı 543.441 TL ve %40 kar payı 679.302 TL)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli krediler	85.339	1.716.363
	<b>85.339</b>	<b>1.716.363</b>

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %24,77'dir (31 Aralık 2023: %20,66).

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
2025	85.339	1.716.363
	<b>85.339</b>	<b>1.716.363</b>

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
3 aydan kısa	1.846.343	1.222.743
3 - 12 ay arası	1.703.715	1.817.063
1 - 5 yıl arası	85.339	1.716.363
	<b>3.635.397</b>	<b>4.756.169</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, ticari alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	3.351.220	5.136.469
Arsa satışlarından alacaklar	1.619.030	1.109.570
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	2.190.924	2.549.412
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	782.017	1.905.403
Kiracılardan alacaklar	74.035	36.121
Diğer	11.003	11.647
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(417.147)</b>	<b>(410.736)</b>
	<b>7.611.082</b>	<b>10.337.886</b>
Şüpheli ticari alacaklar	1.696	2.496
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.696)	(2.496)
	<b>7.611.082</b>	<b>10.337.886</b>
	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.962.374	5.464.296
Arsa satışlarından alacaklar	429.637	1.978.234
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(1.001.917)</b>	<b>(1.348.592)</b>
	<b>3.390.094</b>	<b>6.093.938</b>
	<b>30 Eylül 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Ticari borçlar	5.152.833	3.086.690
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	726.781	1.255.192
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	349.467	858.030
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	218.210	-
	<b>6.447.291</b>	<b>5.199.912</b>

(\*) 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.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Ticari borçlar	369.187	502.009
	<b>369.187</b>	<b>502.009</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, diğer alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	476.755	732.935
Resmi dairelerden alacaklar	41.751	38.037
Diğer	17.318	463.962
	<b>535.824</b>	<b>1.234.934</b>
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.378
	<b>1.014</b>	<b>1.378</b>
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.126.507	1.422.807
Ortaklara borçlar	66	90
Diğer	37.217	103.639
	<b>2.163.790</b>	<b>1.526.536</b>

30 Eylül 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 440.748 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 285.683 TL).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 9 – STOKLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	37.937.440	24.258.067
<i>Maliyet</i>	44.709.990	32.016.184
<i>Değer düşüklüğü</i>	(6.772.550)	(7.758.117)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	42.100.472	45.768.174
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	39.764.702	29.233.271
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	46.360.366	35.828.935
<i>Değer Düşüklüğü (*)</i>	(6.595.664)	(6.595.664)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	12.734.999	11.546.877
<i>Maliyet</i>	14.231.043	13.106.038
<i>Değer düşüklüğü</i>	(1.496.044)	(1.559.161)
Verilen stok avansları (**)	16.959.092	1.609.714
	<b>149.496.705</b>	<b>112.416.103</b>

(\*) Global ve Türkiye pazarlarında meydana gelen inşaat maliyeti artışı sebebiyle ayrılan değer düşüklüğü karşılığıdır.

(\*\*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 14.308.883 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 1.615 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının net gerçekleşebilir değerinin belirlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>15.912.942</b>	<b>23.524.147</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	1.160.590
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(1.048.684)	(9.350.893)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>14.864.258</b>	<b>15.333.844</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Arsalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İstanbul Esenler Arsaları	13.933.574	4.714.930
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	6.817.494	6.779.728
İstanbul Avcılar Arsaları	4.968.079	3.914.124
Muğla Bodrum Arsaları	4.120.965	4.950.495
İzmir Çeşme Arsaları	1.592.082	-
Aydın Didim Arsaları	1.517.092	-
Antalya Alanya Arsaları	946.060	-
İstanbul Çekmeköy Arsaları	654.155	654.156
İstanbul Başakşehir Arsaları	620.518	852.574
İstanbul Eyüp Arsaları	540.107	537.809
İstanbul Kartal Arsaları	501.129	121.772
İzmir Urla Arsaları	432.022	432.022
İstanbul Arnavutköy Arsaları	260.208	602.473
Muğla Milas Arsaları	200.736	200.726
Antalya Konyaaltı Arsaları	156.841	-
İzmir Karşıyaka Arsaları	133.025	-
İzmir Seferihisar Arsaları	137.878	160.689
Zonguldak Merkez Arsaları	104.946	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	100.301	100.301
İstanbul Tuzla Arsaları	86.704	86.703
İzmir Konak Umurbey Arsaları	66.176	66.175
Ankara Çankaya Arsaları	28.448	28.449
İstanbul Sarıyer Arsaları	10.388	-
Kocaeli Arsaları	8.206	-
İstanbul Ataşehir Arsaları	106	-
Diğer	200	54.941
	<b>37.937.440</b>	<b>24.258.067</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nidapark İstinye Projesi	6.179.448	6.182.876
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	3.439.052	2.005.204
Merkez Ankara Projesi	3.084.765	3.086.471
Nidapark Küçükyalı Projesi	3.038.641	3.040.322
Yeni Levent Projesi	2.200.933	2.181.428
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	2.004.095	3.441.107
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.897.120	1.898.169
Meydan Başakşehir Projesi	1.797.571	1.797.421
Batıyacası 2. Etap Projesi	1.623.354	1.624.251
Next Level İstanbul Projesi	1.503.275	1.504.107
Beşiktaş Akat Projesi	1.480.033	1.447.808
Ümraniye İnkılap Projesi	1.372.192	1.371.653
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.342.387	1.343.129
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.212.920	1.213.592
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.199.276	1.199.939
Batıyacası 1. Etap Projesi	1.055.744	1.056.658
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	909.276	909.779
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	875.876	876.320
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	846.480	847.323
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	836.065	836.527
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	777.506	777.493
Nişantaşı Koru Projesi	700.100	4.312.349
Bodrum Türkbükü Projesi	630.541	630.891
Nezihpark Projesi	386.616	386.819
Antalya Aksu Projesi	339.771	338.935
Barbaros 48 Projesi	335.095	333.252
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	313.345	313.517
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	292.755	292.916
Cer İstanbul Projesi	193.021	193.128
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	164.867	164.557
Allsancak Projesi	42.255	-
Diğer	26.097	160.233
	<b>42.100.472</b>	<b>45.768.174</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Çekmeköy Çınarköy Projesi	22.094.108	17.405.000
Arnavutköy Yenişehir Projesi	7.023.509	232.039
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	4.234.651	2.868.365
Bizim Mahalle Projesi	2.949.974	2.327.290
Balıkesir Altıeylül Projesi	1.926.132	1.193.381
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.063.900	2.151.183
Ankara Saraçoğlu Projesi	-	3.056.013
Diğer	472.428	-
	<b>39.764.702</b>	<b>29.233.271</b>

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Merkez Ankara Projesi	5.126.901	5.170.278
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	2.197.770	-
Kuzey Yakası Projesi	1.698.653	1.863.340
Maslak 1453 Projesi	1.290.458	1.315.851
Komşu Finans Evleri	989.063	990.099
Sarphan Finanspark Projesi	371.000	409.503
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	357.685	530.054
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	224.779	485.206
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	151.339	303.013
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	87.586	87.586
Köy 2. Etap Projesi	53.590	76.040
Nidapark İstinye Projesi	44.925	44.925
Büyükyalı Projesi	40.856	40.856
Metropol İstanbul Projesi	26.338	26.338
İdealist Cadde / Koru Projesi	38.737	-
Karat 34 Projesi	14.465	52.071
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	10.869	10.869
Göl Panorama Projesi	4.158	4.159
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	4.056	4.055
Temaşehir Projesi	1.771	3.207
Evora Denizli Projesi	-	19.492
Emlak Konut Florya Evleri	-	105.198
Ormanköy Projesi	-	4.737
	<b>12.734.999</b>	<b>11.546.877</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Arsa, konut ve ticari üniteler</u>	<u>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	2.821.121	354.869	3.175.990
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	-	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-	-
<b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>2.821.121</b>	<b>354.869</b>	<b>3.175.990</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	171.392	51.213	222.605
Dönem gideri	37.466	5.323	42.789
<b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>208.858</b>	<b>56.536</b>	<b>265.394</b>
<b>30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.612.263</b>	<b>298.333</b>	<b>2.910.596</b>
<b>Maliyet Değeri</b>			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	4.219.597	354.869	4.574.466
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(1.405.307)	-	(1.405.307)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	53.845	-	53.845
<b>30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>2.868.135</b>	<b>354.869</b>	<b>3.223.004</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	119.006	44.115	163.121
Dönem gideri	40.079	5.323	45.402
<b>30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>159.085</b>	<b>49.438</b>	<b>208.523</b>
<b>30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.709.050</b>	<b>305.431</b>	<b>3.014.481</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarındaki bedeller üzerinden sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Büyükalyal AVM bağımsız ticari üniteler	2.483.503	2.483.503
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.685.788	1.685.788
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.572.105	1.572.105
Arsa, konut ve ticari üniteler	844.269	844.269
	<b>6.585.665</b>	<b>6.585.665</b>

#### DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	481.449	28.595	50.942	16	561.002
İlaveler	233.222	7.966	1.269	-	242.457
Çıkışlar (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(10.033)	(7.399)	(18.591)	(8)	(36.031)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b>	<b>704.638</b>	<b>29.162</b>	<b>33.620</b>	<b>8</b>	<b>767.428</b>
Maliyet	796.697	46.717	299.673	31	1.143.118
Birikmiş amortisman (-)	(92.059)	(17.555)	(266.053)	(23)	(375.690)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b>	<b>704.638</b>	<b>29.162</b>	<b>33.620</b>	<b>8</b>	<b>767.428</b>

30 Eylül 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	494.591	7.854	36.056	26	538.527
İlaveler	-	24.588	30.410	-	54.998
Çıkışlar (-)	(1.847)	(1.145)	(131)	-	(3.123)
Amortisman gideri (-)	(8.478)	(4.103)	(13.650)	(8)	(26.239)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2023</b>	<b>484.266</b>	<b>27.194</b>	<b>52.685</b>	<b>18</b>	<b>564.163</b>
Maliyet	563.572	58.490	295.351	31	917.444
Birikmiş amortisman (-)	(79.306)	(31.296)	(242.666)	(13)	(353.281)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2023</b>	<b>484.266</b>	<b>27.194</b>	<b>52.685</b>	<b>18</b>	<b>564.163</b>

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>30 Eylül 2024</b>	<b>Lisanslar</b>	<b>Bilgisayar yazılımları</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	7.938	1.097	9.035
İlaveler	-	-	-
İtfa payı gideri (-)	(3.790)	(581)	(4.371)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b>	<b>4.148</b>	<b>516</b>	<b>4.664</b>
Maliyet	109.384	3.871	113.255
Birikmiş itfa payları (-)	(105.236)	(3.355)	(108.591)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b>	<b>4.148</b>	<b>516</b>	<b>4.664</b>

<b>30 Eylül 2023</b>	<b>Lisanslar</b>	<b>Bilgisayar yazılımları</b>	<b>Toplam</b>
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	15.824	1.871	17.695
İlaveler	-	-	-
İtfa payı gideri (-)	(7.231)	(581)	(7.812)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2023</b>	<b>8.593</b>	<b>1.290</b>	<b>9.883</b>
Maliyet	107.619	3.871	111.490
Birikmiş itfa payları (-)	(99.026)	(2.581)	(101.607)
<b>Net defter değeri 30 Eylül 2023</b>	<b>8.593</b>	<b>1.290</b>	<b>9.883</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	254.773	340.534
	<b>254.773</b>	<b>340.534</b>

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2024 itibarıyla 254.773 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 340.534 TL). 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>340.534</b>	<b>583.913</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 21)	4.980	11.765
Parasal kayıp kazanç	(90.741)	(223.885)
<b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>	<b>254.773</b>	<b>371.793</b>

#### 13.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

**13.1.1** 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. Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2024 itibarıyla 139.770 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır. Davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### 13.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

**13.1.2** Yüklenici firmanın açtığı feshin haksız olduğunun tespiti, itirazın iptali ve çeşitli alacak davalarından oluşan dava grubudur. Yargılama tek bir dosya üzerinde birleştirilmiş olup, yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş, temyiz sonucunda karar bozulmuştur. Bozma doğrultusunda bir kısım davalar yönünden kısmen kabul kısmen red kararı verilmiş olup gerekçeli karar sonrasında tekrar temyize gidilecektir. 30 Eylül 2024 itibarıyla 8.181 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

**13.1.3** 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 Tıp İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin 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. Davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup, istinaf süreci devam etmektedir. 30 Eylül 2024 itibarıyla 11.792 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

**13.1.4** 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 istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 30 Eylül 2024 itibarıyla 72.915 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### 13.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2024 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 30 Eylül 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

**13.2.1** 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.

##### 13.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

**13.3.1** Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	3.809.954	11.401.601	15.211.555
2 yıl	1.798.886	7.154.951	8.953.837
3 yıl	847.624	2.769.258	3.616.882
4 yıl	559.198	1.304.920	1.864.118
5 yıl ve üzeri	1.186.303	564.819	1.751.122
	<b>8.201.965</b>	<b>23.195.549</b>	<b>31.397.514</b>

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	3.658.982	12.649.269	16.308.251
2 yıl	2.787.019	8.921.936	11.708.955
3 yıl	2.104.672	5.876.602	7.981.274
4 yıl	689.427	1.724.016	2.413.443
5 yıl ve üzeri	1.861.412	1.036.150	2.897.562
	<b>11.101.512</b>	<b>30.207.973</b>	<b>41.309.485</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	108.448	129.426
	<b>108.448</b>	<b>129.426</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	110.040	122.859
	<b>110.040</b>	<b>122.859</b>

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:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İskonto Oranı (%)	3,50	3,50
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	1,10

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.

#### DİPNOT 15 - DİĞER VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		
Devreden KDV	2.071.302	1.938.018
Yüklenici firmalara verilen avanslar	1.287.031	3.343.207
Gelir tahakkukları	124.547	484.035
Vergi dairesinden alacaklar	99.828	179.663
	<b>3.582.708</b>	<b>5.944.923</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	30.837.088	25.721.010
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	23.716.924	22.913.575
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	17.381.564	16.609.558
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	4.244.500	4.778.239
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	669.289	502.314
	<b>76.849.365</b>	<b>70.524.696</b>

(\*) 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Gelecek aylara ait giderler	3.356	1.508
	<b>3.356</b>	<b>1.508</b>

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan diğer avanslar	4.738	6.437
	<b>4.738</b>	<b>6.437</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2023: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2023: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	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
<b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>	<b>100</b>	<b>3.800.000</b>
Sermaye düzeltmesi farkları		48.007.236		48.007.236
		<b>51.807.236</b>		<b>51.807.236</b>

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 ulaşılmıyaya 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.

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	75.684.216	48.007.236	(27.676.980)
Paylara ilişkin primler	43.354.012	27.223.550	(16.130.462)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.649.269	8.162.416	(3.486.853)

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
<b>Satış gelirleri</b>				
Arsa satışları	9.354.989	5.598.225	15.459.246	722.587
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	6.243.660	5.598.225	3.144.667	545.137
<i>Arsa satış gelirleri</i>	3.111.329	-	12.314.579	177.450
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	2.113.688	721.656	11.669.502	2.971.393
Müşavirlik gelirleri	4.706.281	2.104.765	1.771.994	675.003
Kira gelirleri	128.016	38.162	185.427	74.947
	<b>16.302.974</b>	<b>8.462.808</b>	<b>29.086.169</b>	<b>4.443.930</b>
Satış iadeleri	(2.089)	(2.089)	(230.160)	(226.549)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>16.300.885</b>	<b>8.460.719</b>	<b>28.856.009</b>	<b>4.217.381</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Arsa maliyetleri	(7.935.166)	(5.008.956)	(9.740.204)	(784.553)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(5.439.148)	(5.008.956)	(4.189.946)	(784.553)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(2.496.018)	-	(5.550.258)	-
Müşavirlik maliyetleri	(1.854.556)	(619.820)	-	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.472.929)	(453.918)	(12.784.688)	(2.725.809)
	<b>(11.262.651)</b>	<b>(6.082.694)</b>	<b>(22.524.892)</b>	<b>(3.510.362)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>5.038.234</b>	<b>2.378.025</b>	<b>6.331.117</b>	<b>707.019</b>

#### DİPNOT 19 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(993.352)	(310.503)	(861.540)	(317.211)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(179.510)	(61.003)	(140.254)	(42.581)
Vergi, resim ve harçlar	(116.620)	(21.704)	(381.607)	(59.064)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(80.932)	(18.838)	(280.316)	(129.426)
Amortisman ve itfa payları	(83.191)	(25.327)	(79.453)	(30.970)
Aidat ve katılım payı giderleri	(49.716)	(15.067)	(43.771)	(19.930)
Seyahat giderleri	(53.416)	(19.178)	(28.325)	(10.279)
Bilgi işlem giderleri	(21.928)	(8.090)	(32.319)	(9.446)
Sigorta giderleri	(14.239)	(2.821)	(8.405)	(3.643)
Bakım ve onarım giderleri	(11.851)	(3.888)	(27.536)	(11.737)
Haberleşme giderleri	(6.661)	(2.741)	(4.615)	(3.008)
Mahkeme ve noter giderleri	(4.298)	(987)	(5.933)	(2.820)
Bağış ve yardımlar	(28.100)	(28.100)	(1.477.232)	-
Diğer	(209.715)	(170.460)	(44.100)	(16.016)
	<b>(1.853.529)</b>	<b>(688.707)</b>	<b>(3.415.406)</b>	<b>(656.131)</b>



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 19 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla pazarlama giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
<b>Pazarlama satış giderleri</b>				
Reklam giderleri	(129.638)	(14.802)	(338.378)	(45.262)
Personel giderleri	(59.828)	(21.946)	(62.834)	(23.109)
Danışmanlık giderleri	(32.644)	(8.810)	(30.875)	(14.937)
Diğer	(1.329)	(291)	(3.415)	(163)
	<b>(223.439)</b>	<b>(45.849)</b>	<b>(435.502)</b>	<b>(83.471)</b>

#### DİPNOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Niteliklerine Göre Giderler</b>	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Arsa maliyetleri	7.935.166	5.008.957	9.740.204	784.553
Müşavirlik maliyetleri	1.854.556	619.820	-	-
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	1.472.929	453.917	12.784.688	2.725.809
Personel giderleri	1.053.180	332.449	924.374	340.320
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	179.510	61.003	140.254	42.581
Reklam giderleri	129.638	14.802	338.378	45.262
Vergi, resim harçlar	116.620	21.704	381.607	59.064
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	113.576	27.648	311.191	144.363
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 10,11)	83.191	25.327	79.453	30.970
Aidat ve katılım payı giderleri	49.716	15.067	43.771	19.930
Bilgi işlem giderleri	21.928	8.090	32.319	9.446
Sigorta giderleri	14.239	2.821	8.405	3.643
Bakım ve onarım giderleri	11.851	3.888	27.536	11.737
Haberleşme giderleri	6.661	2.741	4.615	3.008
Mahkeme ve noter giderleri	4.298	987	5.933	2.820
Bağış ve yardımlar	28.100	28.100	1.477.232	-
Diğer	264.460	189.929	75.840	26.458
	<b>13.339.619</b>	<b>6.817.250</b>	<b>26.375.800</b>	<b>4.249.964</b>

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	661.441	414.572	1.011.842	164.078
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	496.747	-	723.268	124.302
Devir komisyon ve harç gelirleri	174.745	49.742	239.336	60.920
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	164.901	163.300	794.959	125.819
Diğer	52.121	22.276	254.280	208.751
	<b>1.549.955</b>	<b>649.890</b>	<b>3.023.685</b>	<b>683.870</b>

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(191.496)	(2.513)	(735.870)	(6.623)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 13)	(4.980)	(3.232)	(11.765)	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü	-	-	(1.160.590)	2.592.422
Diğer	(14.749)	(2.119)	(62.173)	(2.559)
	<b>(211.225)</b>	<b>(7.864)</b>	<b>(1.970.398)</b>	<b>2.583.240</b>

#### DİPNOT 22 – FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
<b>Finansal gelirler</b>				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.769.312	380.357	3.128.650	1.282.400
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.104.137	424.982	153.244	23.569
Kur farkı gelirleri	1.252	1.252	9.125	20
	<b>2.874.701</b>	<b>806.591</b>	<b>3.291.019</b>	<b>1.305.989</b>
<b>Finansal giderler</b>				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(911.338)	(325.257)	(1.569.795)	(369.325)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	-	-	(85.528)	(7.392)
Kur farkı giderleri	(2.480)	(1.136)	(1.346)	(551)
	<b>(913.818)</b>	<b>(326.393)</b>	<b>(1.656.669)</b>	<b>(377.268)</b>

(\*) Bu tutar, 30 Eylül 2024 itibarıyla Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı için tahakkuk ettirilen faiz giderlerinden oluşmaktadır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 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.

#### DİPNOT 24 - 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 Konut Spor Kulübü Derneği
8. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
9. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
11. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
12. Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi –
13. Emlak Konut GYO A.Ş. ("İstmarina AVM Adi Ortaklığı")
14. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
15. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
16. İller Bankası A.Ş.
17. Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
18. Emlak Basın Yayın A.Ş.
19. Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.
20. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü
21. Merkez Cadde Yönetim A.Ş.

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., Emlak Bankası) ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ile gerçekleştirdiği işlemleri bulunmaktadır.

- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2024 itibarıyla devlet bankalarında 2.298.502 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 11.339.113 TL). Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	3.351.220	5.116.960
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	-	16.150
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	3.003
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	-	356
	<b>3.351.220</b>	<b>5.136.469</b>

(\*) Şirket'in, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan olan ticari alacakları Şirket tarafından kentsel dönüşüm projeleri için yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	218.210	-
	<b>218.210</b>	<b>-</b>

(\*) 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 taraflardaki mevduat	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	295.242	61.037
	<b>295.242</b>	<b>61.037</b>

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	4.244.500	4.778.239
	<b>4.244.500</b>	<b>4.778.239</b>

(\*) Şirket'in, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye satmış olduğu 29 adet ticari bölüm için almış olduğu tutarları içermektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı				
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	29.738.170	12.629.247	7.811.157	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	1.740.070	667.857	164.149	59.507
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	635.002	81.529	10.133.008	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	-	3.503	556
	<b>32.113.242</b>	<b>13.378.633</b>	<b>18.111.817</b>	<b>60.063</b>
İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	2.914	1.085	4.311	4.311
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	1.209	443	4.458	4.458
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı				
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	-	-	1.117.905	416.440
İller Bankası A.Ş.	-	-	1.554.356	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	64.686	-
	<b>4.123</b>	<b>1.528</b>	<b>2.745.716</b>	<b>425.209</b>

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	43.204	14.849	55.397	23.239
	<b>43.204</b>	<b>14.849</b>	<b>55.397</b>	<b>23.239</b>

#### DİPNOT 25 – 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.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Hissedarlara ait net kar (TL)	3.046.263	2.425.189	(5.347.329)	(2.152.951)
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291
<b>Hisse başına kar (tam TL)</b>	<b>0,0801</b>	<b>0,0637</b>	<b>(0,1406)</b>	<b>(0,0566)</b>

#### DİPNOT 26 - TAAHHÜTLER

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	37.999.619	32.722.396
Alınan ipotekler (**)	752.162	1.021.890
	<b>38.751.781</b>	<b>33.744.286</b>

(\*) 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.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	160.837	201.573
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	-	-
	<b>160.837</b>	<b>201.573</b>

#### DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.158.699	19.376.153
B	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	155.294.840	117.682.796
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.877.809	3.877.809
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		12.066.362	23.225.916
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		<b>175.397.710</b>	<b>164.162.674</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.057.397	5.978.912
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar		82.591.933	79.545.670
EB	Diğer Kaynaklar		86.748.380	78.638.092
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>175.397.710</b>	<b>164.162.674</b>
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.158.699	19.376.153
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.216.430	20.730.773
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	14.062.907	13.660.598
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	3.555.261	1.423.816
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	160.837	201.573
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkul			
3	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	91%	83%
4	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
5	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları			
6	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
7	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	8%
8	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
9	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8%	8%
10	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	1%

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.

.....