

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

**1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

### İÇİNDEKİLER

### SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-44
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-12
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	13-14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	16
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	17-18
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	18
NOT 8 STOKLAR.....	19-23
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23-24
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	25
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	26
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-29
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	30
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR.....	31
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	31
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	32
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	33
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	34
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	35
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	35-36
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	36
NOT 22 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ).....	37-39
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	39
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	40-42
NOT 25 TAAHHÜTLER.....	43
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	43
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	44

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

**31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM  
TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>130.074.089</b>	<b>131.010.852</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	5.108.255	18.256.792
Ticari alacaklar	6	6.390.197	9.097.619
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.802.042	4.333.685
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.588.155	4.763.934
Diğer alacaklar		485.825	1.133.409
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	62.560	82.401
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	423.265	1.051.008
Stoklar	8	100.032.541	95.800.691
Peşin ödenmiş giderler		15.858.498	4.099.452
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	12.118.562	-
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	3.739.936	4.099.452
Diğer dönen varlıklar	14	2.193.189	2.617.343
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	5.584	5.546
<b>Duran varlıklar</b>		<b>7.143.955</b>	<b>8.771.939</b>
Ticari alacaklar	6	3.605.779	5.199.843
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.605.779	5.199.843
Diğer alacaklar	7	23.222	27.535
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		23.222	27.535
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		3.470	1.555
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.101.667	2.147.518
Kullanım hakkı varlıkları		4.852	5.583
Maddi duran varlıklar	10	1.325.760	1.303.329
Maddi olmayan duran varlıklar	11	79.205	69.880
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	-	16.696
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>137.218.044</b>	<b>139.782.791</b>

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

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

## 31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>69.795.710</b>	<b>71.600.625</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	841.325	1.208.497
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.286.087	2.511.502
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	944	1.086
<i>Banka kredileri</i>	5	2.285.143	2.510.416
Ticari borçlar	6	2.947.829	4.684.117
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	218.210	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	2.729.619	4.684.117
Diğer borçlar	7	1.682.005	1.353.583
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	602	690
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		1.681.403	1.352.893
Ertelenmiş gelirler	15	61.670.093	61.419.421
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	3.594.990	4.046.814
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		58.075.103	57.372.607
Kısa vadeli karşılıklar		368.371	423.505
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	102.215	121.250
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	266.156	302.255
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.489.329</b>	<b>2.330.802</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	597.626	1.460.122
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>		5.640	6.490
<i>Banka kredileri</i>	5	591.986	1.453.632
Ticari borçlar	6	369.086	425.165
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		369.086	425.165
Diğer borçlar	7	301.311	242.254
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		301.311	242.254
Ertelenmiş gelirler	15	56.378	64.034
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		56.378	64.034
Uzun vadeli karşılıklar		142.505	139.227
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	142.505	139.227
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	22	22.423	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>65.933.005</b>	<b>65.851.364</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>65.933.005</b>	<b>65.851.364</b>
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		40.076.884	40.076.884
Geri alınmış paylar (-)		(51.522)	(51.522)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		23.056.326	23.056.326
Diğer özkaynak payları		(1.386.070)	(1.386.070)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.921.820	6.921.820
Geçmiş yıllar zararları		(6.566.074)	(1.878.021)
Net dönem (zararı) / karı		81.641	(4.688.053)
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>137.218.044</b>	<b>139.782.791</b>

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

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR**  
**TABLoları**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023
Hasılat	17	2.254.884	9.196.216
Satışların maliyeti (-)	17	(1.314.969)	(7.395.486)
<b>Brüt kar</b>		<b>939.915</b>	<b>1.800.730</b>
Genel yönetim giderleri (-)	18	(543.314)	(1.851.414)
Pazarlama giderleri (-)	18	(85.326)	(102.757)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	697.978	318.576
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(130.210)	(1.857.439)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>879.043</b>	<b>(1.692.304)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansman geliri öncesi gelir / (gideri) faaliyet karı</b>		<b>879.043</b>	<b>(1.692.304)</b>
Finansman gelirleri	21	1.040.065	462.484
Finansman giderleri (-)	21	(400.814)	(464.914)
Parasal (kayıp)/kazanç		(1.397.534)	(1.497.356)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>120.760</b>	<b>(3.192.089)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri</b>		<b>(39.119)</b>	<b>(22.903)</b>
Dönem vergi (gideri)	22	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	22	(39.119)	(22.903)
<b>Net dönem karı / (zararı)</b>		<b>81.641</b>	<b>(3.214.992)</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>81.641</b>	<b>(3.214.992)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir / (gider)</b>		<b>81.641</b>	<b>(3.214.992)</b>
<b>Toplam kapsamlı (gider) / gelirin dağılımı:</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>		<b>81.641</b>	<b>(3.214.992)</b>
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>		<b>0,0002</b>	<b>(0,0082)</b>

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 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		Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem (zararı)/karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
<b>1 Ocak 2023</b>	<b>3.800.000</b>	<b>40.076.884</b>	<b>(2.602.035)</b>	<b>23.056.326</b>	<b>-</b>	<b>6.750.279</b>	<b>-</b>	<b>(1.308.024)</b>	<b>1.041.395</b>	<b>70.814.825</b>	<b>-</b>	<b>70.814.825</b>
Transferler	-	-	-	-	-	170.367	-	871.028	(1.041.395)	-	-	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış/(azalış) (*)	-	-	(340.563)	-	51.029	-	-	-	-	(289.534)	-	(289.534)
Temettü	-	-	-	-	-	-	-	(1.465.163)	-	(1.465.163)	-	(1.465.163)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.214.993)	(3.214.993)	-	(3.214.993)
<b>31 Mart 2023</b>	<b>3.800.000</b>	<b>40.076.884</b>	<b>(2.942.598)</b>	<b>23.056.326</b>	<b>51.029</b>	<b>6.920.646</b>	<b>-</b>	<b>(1.902.159)</b>	<b>(3.214.993)</b>	<b>65.845.135</b>	<b>-</b>	<b>65.845.135</b>
<b>1 Ocak 2024</b>	<b>3.800.000</b>	<b>40.076.884</b>	<b>(51.522)</b>	<b>23.056.326</b>	<b>(1.386.070)</b>	<b>6.921.820</b>	<b>-</b>	<b>(1.878.021)</b>	<b>(4.688.053)</b>	<b>65.851.364</b>	<b>-</b>	<b>65.851.364</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(4.688.053)	4.688.053	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	81.641	81.641	-	81.641
<b>31 Mart 2024</b>	<b>3.800.000</b>	<b>40.076.884</b>	<b>(51.522)</b>	<b>23.056.326</b>	<b>(1.386.070)</b>	<b>6.921.820</b>	<b>-</b>	<b>(6.566.074)</b>	<b>81.641</b>	<b>65.933.005</b>	<b>-</b>	<b>65.933.005</b>

(\*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla geri alınan paylara ilişkin dönem içinde eşleşen emirler dikkate alındığında alım/satım etkisini göstermektedir.

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

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

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		81.641	(3.214.992)
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11	77.680	51.406
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22	39.119	22.903
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		220.189	861.305
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	8, 17	220.189	861.305
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(7.914)	203.701
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(2.398)	42.120
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12, 17	7.760	161.361
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	(13.276)	220
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(865.683)	(315.091)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(1.208.493)	(740.948)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	342.810	425.857
Parasal kayıp / kazanç		2.520.543	1.207.091
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>2.065.575</b>	<b>(1.183.677)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		2.638.627	(80.671)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.027.123	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.611.504	(80.671)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(4.452.039)	193.540
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(924.486)	(1.576.274)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		504.622	(1.343.463)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(1.429.108)	(232.811)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(10.735.862)	(882.378)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		886.702	7.029.640
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(76.629)	(298.243)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faiz		124.230	124.830
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(5.875)	(7.395)
Vergi ödemeleri		-	-
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(10.479.757)</b>	<b>3.319.372</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10	(63.586)	(50.237)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>		<b>(63.586)</b>	<b>(50.237)</b>
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(289.534)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		828.689	4.208.890
Kredilerden elde edilen nakit		-	2.280.773
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		828.689	1.928.117
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.586.166)	(1.599.539)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(627.528)	(565.101)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(958.638)	(1.034.438)
Ödenen faizler		(255.712)	(441.848)
Ödenen temettüleri		-	(1.465.163)
Alınan faiz		761.471	458.159
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>		<b>(251.718)</b>	<b>870.965</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>		<b>(2.239.904)</b>	<b>(1.311.705)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>		<b>(13.034.965)</b>	<b>2.828.395</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	17.109.529	10.019.470
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>4.074.564</b>	<b>12.847.865</b>

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup'un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Mart 2024 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.154'dir (31 Aralık 2023 – 1.142).

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

31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 14 Haziran 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 GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.



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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### Bağlı Ortaklıklar

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

#### Bağlı Ortaklıklar

#### Faaliyet Konusu

Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.  
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul Yatırımları  
Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	100	100	100

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

#### Faaliyet Konusu

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi –  
Emlak Konut GYO A.Ş. ("İstmarina AVM Adi Ortaklığı")  
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.

AVM ve Ofis Yönetimi  
AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	30	30	30
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	40	40	40
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

#### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

##### Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

##### İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

##### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

##### İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Devamı)

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

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

##### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

##### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin konsolide 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. Grup bu nedenle, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.03.2024	2.139,47	1,00000	%211
31.12.2023	1.859,38	1,15063	%268
31.03.2023	1.296,75	1,68495	%152

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.

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

##### i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

##### ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

##### iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

##### iv. Karşılaştırmalı Rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

##### vi. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, konsolide mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

##### i) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **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 muhasebeleştirdiğini 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 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.
- **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 Kararında 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 İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

---

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

i) **31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

- **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.

- **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.



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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	97	89
Banka	4.505.044	17.695.751
- Vadesiz mevduat	125.714	89.961
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	4.379.330	17.605.790
Diğer hazır değerler	603.114	560.952
	<b>5.108.255</b>	<b>18.256.792</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz	125.714	89.961
3 aya kadar	4.379.330	17.605.790
	<b>4.505.044</b>	<b>17.695.751</b>

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
	(%)	(%)
Etkin yıllık faiz oranı	47,14	40,58

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	5.108.255	18.256.792
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(72.185)	(138.040)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(965.661)	(1.028.345)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	4.155	19.122
	<b>4.074.564</b>	<b>17.109.529</b>

(\*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 965.661 TL'lik (31 Aralık 2023: 1.028.345 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	63.325	172.924
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	778.000	1.035.573
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.285.143	2.510.416
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	944	1.086
	<b>3.127.412</b>	<b>3.719.999</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Uzun vadeli krediler	591.986	1.453.632
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	5.640	6.490
	<b>597.626</b>	<b>1.460.122</b>

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %22,57'dir. (31 Aralık 2023: %20,66).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun kredilerin detayı</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
2025	591.986	1.453.632
	<b>591.986</b>	<b>1.453.632</b>

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
3 aydan kısa	778.000	1.035.573
3 - 12 ay arası	1.570.468	1.647.767
1 - 5 yıl arası	591.986	1.453.632
	<b>2.940.454</b>	<b>4.136.972</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	2.802.042	4.333.685
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	2.212.287	2.233.944
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	358.238	1.613.735
Arsa satışlarından alacaklar	1.257.723	939.723
Alacak senetleri	120.499	243.241
Kiracılardan alacaklar	60.703	79.291
Diğer	4.115	10.189
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(425.410)</b>	<b>(356.189)</b>
	<b>6.390.197</b>	<b>9.097.619</b>
Şüpheli ticari alacaklar	5.102	6.033
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(5.102)	(6.033)
	<b>6.390.197</b>	<b>9.097.619</b>
	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.883.971	4.666.582
Arsa satışlarından alacaklar	814.051	1.675.417
<b>Kazanılmamış finansman geliri</b>	<b>(1.092.243)</b>	<b>(1.142.156)</b>
	<b>3.605.779</b>	<b>5.199.843</b>
	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Ticari borçlar	1.535.855	2.894.375
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	918.175	1.063.054
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	275.589	726.688
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	218.210	-
	<b>2.947.829</b>	<b>4.684.117</b>

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

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Ticari borçlar	369.086	425.165
	<b>369.086</b>	<b>425.165</b>

**DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	317.712	620.742
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	62.560	82.401
Resmi dairelerden alacaklar	41.709	32.214
Diğer	63.844	398.052
	<b>485.825</b>	<b>1.133.409</b>

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	22.208	26.368
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.167
	<b>23.222</b>	<b>27.535</b>

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.436.380	1.246.261
Ortaklara borçlar	602	690
Diğer	245.023	106.632
	<b>1.682.005</b>	<b>1.353.583</b>

31 Mart 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 301.311 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 242.254 TL).

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	23.519.959	21.515.635
<i>Maliyet</i>	29.926.023	28.086.184
<i>Değer düşüklüğü</i>	(6.406.064)	(6.570.549)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	38.689.459	38.762.246
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	27.482.887	24.834.093
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	33.474.169	30.420.130
<i>Değer düşüklüğü (*)</i>	(5.991.282)	(5.586.037)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	9.422.739	9.835.532
<i>Maliyet</i>	10.722.661	11.156.025
<i>Değer düşüklüğü</i>	(1.299.922)	(1.320.493)
Emlak Konut Asansör stokları	917.497	853.185
	<b>100.032.541</b>	<b>95.800.691</b>

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

Grup'un "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 ve maliyet yöntemine göre hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>13.477.079</b>	<b>19.923.206</b>
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	420.708	1.834.852
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(200.519)	(973.547)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>13.697.268</b>	<b>20.784.511</b>

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Grup'un 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	5.741.927	5.741.927
İstanbul Avcılar Arsaları	4.286.455	3.314.973
İstanbul Esenler Arsaları	3.993.196	3.993.196
Muğla Bodrum Arsaları	3.897.658	4.192.702
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.432.817	1.409.427
İstanbul Arnavutköy Arsaları	637.580	510.250
İstanbul Çekmeköy Arsaları	554.021	554.001
İstanbul Resneli Arsaları	458.641	-
İstanbul Eyüp Arsaları	457.484	455.484
İstanbul Kartal Arsaları	424.419	103.132
İzmir Urla Arsaları	365.891	365.891
İzmir Aliğa Arsaları	290.384	-
Muğla Milas Arsaları	170.000	170.000
Sakarya Sapanca Arsaları	127.560	-
İzmir Seferihisar Arsaları	120.730	136.092
İstanbul Tuzla Arsaları	85.207	73.420
Tekirdağ Çorlu Arsaları	84.948	84.948
İzmir Konak Umurbey Arsaları	56.046	56.044
Ankara Çankaya Arsaları	24.094	24.093
Kocaeli Arsaları	13.571	17.406
İstanbul Sarıyer Arsaları	11.376	11.376
Balıkesir Arsaları	-	15.042
İzmir Dikili Arsaları	-	2.499
Diğer	285.954	283.732
	<b>23.519.959</b>	<b>21.515.635</b>

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

<b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Nidapark İstinye Projesi	5.233.542	5.236.437
Nişantaşı Koru Projesi	3.650.219	3.652.239
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	2.912.622	2.914.363
Merkez Ankara Projesi	2.612.567	2.614.012
Nidapark Küçükyalı Projesi	2.573.503	2.574.927
Yeni Levent Projesi	1.846.486	1.847.508
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	1.697.320	1.698.259
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.606.719	1.607.608
Meydan Başakşehir Projesi	1.521.441	1.522.283
Batıyakası 2. Etap Projesi	1.374.860	1.375.620
Next Level İstanbul Projesi	1.273.162	1.273.867
Beşiktaş Akat Projesi	1.230.295	1.226.186
Ümraniye İnkılap Projesi	1.161.045	1.161.688
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.136.902	1.137.530
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.027.253	1.027.822
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.015.697	1.016.259
Batıyakası 1. Etap Projesi	894.416	894.911
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	770.089	770.515
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	741.767	742.178
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	717.223	717.620
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	708.085	708.477
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	658.115	658.479
Bodrum Türkbükü Projesi	534.022	534.317
Nezihpark Projesi	327.426	327.607
Antalya Aksu Projesi	286.894	287.053
Barbaros 48 Projesi	282.084	282.240
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	265.378	265.525
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	247.942	248.078
Cer İstanbul Projesi	163.474	163.565
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	139.290	139.367
Düşler Vadisi Projesi	30.458	84.682
Allsancak Projesi	32.017	32.035
Evora İzmir Projesi	17.146	17.154
İdealist Cadde Projesi	-	1.835
	<b>38.689.459</b>	<b>38.762.246</b>

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

<b>Tamamlanmış konut ve ticari üniteler</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Merkez Ankara Projesi	4.342.104	4.378.842
Kuzey Yakası Projesi	1.438.633	1.578.110
Maslak 1453 Projesi	1.112.375	1.114.428
Komşu Finans Evleri	838.540	838.540
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	381.478	448.916
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	344.011	410.934
Sarphan Finanspark Projesi	314.210	346.819
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	263.662	256.630
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	74.179	74.179
Köy 2. Etap Projesi	64.400	64.400
Yalova Armutlu Projesi	56.182	56.182
Nidapark İstinye Projesi	38.048	38.048
Büyükyalı Projesi	34.602	34.602
İdealist Cadde / Koru	32.806	-
Karat 34 Projesi	31.033	44.100
Metropol İstanbul Projesi	22.306	22.306
Evora Denizli Projesi	16.508	16.508
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	9.205	9.205
Göl Panorama Projesi	3.522	3.522
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	3.436	3.435
Temaşehir Projesi	1.499	2.719
Emlak Konut Florya Evleri	-	89.095
Ormanköy Projesi	-	4.012
	<b>9.422.739</b>	<b>9.835.532</b>



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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Çekmeköy Çınarköy Projesi	16.309.777	14.740.743
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	2.885.807	2.429.292
Ankara Saraçoğlu Projesi	2.553.809	2.588.216
Bizim Mahalle Projesi	2.244.677	1.971.042
Balıkesir Altteyhlül Projesi	1.246.708	1.010.705
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	901.044	1.821.892
Arnavutköy Yenişehir Projesi	895.732	196.521
Diğer	445.333	75.682
	<b>27.482.887</b>	<b>24.834.093</b>

#### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>2.020.801</b>	<b>300.547</b>	<b>2.321.348</b>
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	-	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-	-
<b>31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>2.020.801</b>	<b>300.547</b>	<b>2.321.348</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
<b>1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>130.457</b>	<b>43.373</b>	<b>173.830</b>
Dönem gideri	44.348	1.503	45.851
<b>31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>174.805</b>	<b>44.876</b>	<b>219.681</b>
<b>31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>1.845.996</b>	<b>255.671</b>	<b>2.101.667</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Arsa, konut ve ticari üniteler</u>	<u>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</u>	<u>Toplam</u>
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>3.214.264</b>	<b>300.547</b>	<b>3.514.811</b>
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(1.254.544)	-	(1.254.544)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(9.567)	-	(9.567)
<b>31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>1.950.153</b>	<b>300.547</b>	<b>2.250.700</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>			
<b>1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>65.888</b>	<b>31.351</b>	<b>97.239</b>
Dönem gideri	4.440	1.503	5.943
<b>31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>70.328</b>	<b>32.854</b>	<b>103.182</b>
<b>31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>1.879.825</b>	<b>267.693</b>	<b>2.147.518</b>

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:

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.427.737	1.427.737
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	2.103.342	2.103.342
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.331.456	1.331.456
Arsa, konut ve ticari üniteler	715.033	715.033
	<b>5.577.568</b>	<b>5.577.568</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	777.270	24.217	139.646	158.201	47.731	156.264	1.303.329
İlaveler	-	3.750	32.253	9.962	-	-	45.965
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	-	27.433	-	(27.433)	-
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	-	-	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(10.695)	(1.798)	(4.866)	(4.653)	(1.522)	-	(23.534)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2024</b>	<b>766.575</b>	<b>26.169</b>	<b>167.033</b>	<b>190.943</b>	<b>46.209</b>	<b>128.831</b>	<b>1.325.760</b>
Maliyet	863.400	56.022	196.120	439.584	59.298	128.831	1.743.255
Birikmiş amortisman (-)	(96.825)	(29.853)	(29.087)	(248.641)	(13.089)	-	(417.495)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2024</b>	<b>766.575</b>	<b>26.169</b>	<b>167.033</b>	<b>190.943</b>	<b>46.209</b>	<b>128.831</b>	<b>1.325.760</b>

31 Mart 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	796.301	6.653	106.395	91.167	54.120	186.256	1.240.892
İlaveler	15.022	13.278	8.377	12.007	129	-	48.813
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(8.838)	(864)	(18.500)	(6.067)	(1.177)	-	(35.446)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2023</b>	<b>802.485</b>	<b>19.067</b>	<b>96.272</b>	<b>97.107</b>	<b>53.072</b>	<b>186.256</b>	<b>1.254.259</b>
Maliyet	880.068	42.961	124.343	320.361	59.777	186.256	1.613.766
Birikmiş amortisman (-)	(77.583)	(23.894)	(28.071)	(223.254)	(6.705)	-	(359.507)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2023</b>	<b>802.485</b>	<b>19.067</b>	<b>96.272</b>	<b>97.107</b>	<b>53.072</b>	<b>186.256</b>	<b>1.254.259</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
Makine ve teçhizatlar	5

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	6.723	29.020	34.137	69.880
İlaveler	-	17.621	-	17.621
İtfa payı gideri (-)	(1.438)	(3.157)	(3.701)	(8.296)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2024</b>	<b>5.285</b>	<b>43.484</b>	<b>30.436</b>	<b>79.205</b>
Maliyet	92.641	80.274	51.809	224.724
Birikmiş itfa payları (-)	(87.356)	(36.790)	(21.373)	(145.519)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2024</b>	<b>5.285</b>	<b>43.484</b>	<b>30.436</b>	<b>79.205</b>

31 Mart 2023	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	13.400	7.633	9.668	30.701
İlaveler	-	-	1.424	1.424
İtfa payı gideri (-)	(3.551)	(320)	(6.147)	(10.018)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2023</b>	<b>9.849</b>	<b>7.313</b>	<b>4.945</b>	<b>22.107</b>
Maliyet	91.144	37.869	13.719	142.732
Birikmiş itfa payları (-)	(81.295)	(30.556)	(8.774)	(120.625)
<b>Net defter değeri 31 Mart 2023</b>	<b>9.849</b>	<b>7.313</b>	<b>4.945</b>	<b>22.107</b>

### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları	266.156	302.255
	<b>266.156</b>	<b>302.255</b>

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 610.531 TL (31 Aralık 2023: 695.141 TL) olup, 31 Mart 2024 itibarıyla buna karşılık 266.156 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 302.255 TL). 31 Mart 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.

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
<b>Dönem başı, 1 Ocak</b>	<b>302.255</b>	<b>422.654</b>
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	7.760	161.361
Parasal kayıp/(kazanç)	(43.859)	(281.760)
<b>Dönem sonu, 31 Mart</b>	<b>266.156</b>	<b>302.255</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptanmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir. Ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir. Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2024 itibarıyla 139.770 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır. Davanın kısmet kabul kısmen reddine karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

**12.1.2** 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. 31 Mart 2024 itibarıyla 8.181 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devam)

**12.1.3** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddettiği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup, istinaf süreci devam etmektedir. 31 Mart 2024 itibarıyla 11.792 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

**12.1.4** İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 31 Mart 2024 itibarıyla 72.915 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Mart 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devam)

**12.2.2** İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 E. Anadolu Yakası Ticaret Lojistik ve Yapı A.Ş. davacı tarafından Şirketimize açılan halen TOKİ adına kayıtlı İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mah. 120 Ada 1 Numaralı 260.489,41 m2 alanlı parselin ¼ payının (65.122,35 m2) TOKİ uhdesinden iptali ile davacı adına tescili, mümkün olmaması halinde şimdilik 117.220 TL taşınmaz pay değerinin devir tarihlerinden mümkün olmaması halinde dava tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte tahsili talepli dava (faiz dahil toplam tutar 135.615 TL) İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 Esas numaralı dosyasından görülmekte olup yargılama devam etmektedir.

### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

**12.3.1** Grup'un 31 Mart 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:

31 Mart 2024	Ticari alacaklar	Bilanço dışı	Toplam
		ertelenmiş gelirler	
1 yıl	2.570.525	8.592.643	11.163.168
2 yıl	1.720.486	5.840.654	7.561.140
3 yıl	955.346	3.889.741	4.845.087
4 yıl	597.232	1.250.995	1.848.227
5 yıl ve üzeri	1.424.958	491.011	1.915.969
	<b>7.268.547</b>	<b>20.065.044</b>	<b>27.333.591</b>

  

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar	Bilanço dışı	Toplam
		ertelenmiş gelirler	
1 yıl	3.098.887	10.712.992	13.811.879
2 yıl	2.360.399	7.556.218	9.916.617
3 yıl	1.782.500	4.977.046	6.759.546
4 yıl	583.893	1.460.114	2.044.007
5 yıl ve üzeri	1.576.479	877.542	2.454.021
	<b>9.402.158</b>	<b>25.583.912</b>	<b>34.986.070</b>

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	102.215	121.250
	<b>102.215</b>	<b>121.250</b>
<b>Uzun vadeli karşılıklar</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	142.505	139.227
	<b>142.505</b>	<b>139.227</b>

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

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
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.

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 14.251 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 7.126 TL daha fazla olacaktır.



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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	1.850.710	1.785.045
Gelir tahakkukları	125.093	420.529
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	28.697	243.852
Vergi dairesinden alacaklar	167.836	152.161
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	15.027	8.163
Diğer	5.826	7.593
	<b>2.193.189</b>	<b>2.617.343</b>

#### DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	23.663.045	23.475.672
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	20.298.729	19.404.450
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	13.839.938	14.067.063
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	3.594.990	4.046.814
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	273.391	425.422
	<b>61.670.093</b>	<b>61.419.421</b>

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan diğer avanslar	56.378	64.034
	<b>56.378</b>	<b>64.034</b>

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara verilen stok avansları (*)	12.118.562	-
Gelecek aylara ait giderler	178.995	148.550
Verilen stok avansları	3.560.941	3.950.902
	<b>15.858.498</b>	<b>4.099.452</b>

(\*) Şirket'in, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına yapımını üstlenmiş olduğu Yeni Fikirtepe projesinden satın almış olduğu 1.615 adet bağımsız bölüm için ödemiş olduğu tutardan oluşmaktadır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 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.

Grup'un 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 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		40.076.884		40.076.884
		<b>43.876.884</b>		<b>43.876.884</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, Grup'un ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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	67.266.564	40.076.884	(27.189.680)
Paylara ilişkin primler	38.532.148	23.056.326	(15.475.822)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.353.629	6.912.960	(3.440.669)

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
<b>Satış gelirleri</b>		
Arsa satışları	481.349	5.040.661
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	377.144	1.029.771
<i>Arsa satış gelirleri</i>	104.205	4.010.890
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.044.760	3.585.852
Müşavirlik gelirleri	699.586	525.946
Asansör satış gelirleri	9.078	-
Kira gelirleri	24.292	48.707
	<b>2.259.065</b>	<b>9.201.166</b>
Satış iade ve iskontoları	(4.181)	(4.950)
<b>Net satış gelirleri</b>	<b>2.254.884</b>	<b>9.196.216</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Arsa maliyetleri	(448.255)	(2.547.495)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(75.328)	(951.711)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(372.927)	(1.595.784)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(866.714)	(4.847.991)
	<b>(1.314.969)</b>	<b>(7.395.486)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>939.915</b>	<b>1.800.730</b>

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(302.320)	(222.773)
Amortisman ve itfa payları	(77.680)	(51.405)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(56.989)	(34.347)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(19.075)	(85.021)
Aidat ve katılım payı giderleri	(16.535)	(10.576)
Seyahat giderleri	(14.333)	(7.767)
Vergi, resim ve harçlar	(7.048)	(168.571)
Bakım ve onarım giderleri	(4.344)	(7.332)
Haberleşme giderleri	(1.697)	(1.361)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.606)	(2.636)
Sigorta giderleri	(1.350)	-
Bağış ve yardımlar	-	(1.246.957)
Bilgi işlem giderleri	-	(13.747)
Diğer	(40.337)	1.079
	<b>(543.314)</b>	<b>(1.851.414)</b>
	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
<b>Pazarlama satış giderleri</b>		
Reklam giderleri	(44.375)	(63.500)
Personel giderleri	(17.516)	(19.765)
Danışmanlık giderleri	(9.720)	(6.503)
Diğer	(13.715)	(12.989)
	<b>(85.326)</b>	<b>(102.757)</b>

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

**Niteliklerine Göre Giderler**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	866.714	4.847.991
Arsa maliyetleri	448.255	2.547.495
Personel giderleri	319.836	242.538
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 11,12,13)	77.680	51.405
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	56.989	34.347
Reklam giderleri	44.375	63.500
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	28.795	91.524
Aidat ve katılım payı giderleri	16.535	10.576
Vergi, resim harçlar	7.048	168.571
Haberleşme giderleri	1.697	1.361
Mahkeme ve noter giderleri	1.606	2.636
Sigorta giderleri	1.350	-
Bağış ve yardımlar	-	1.246.957
Bilgi işlem giderleri	-	13.747
Diğer	72.729	27.009
	<b>1.943.609</b>	<b>9.349.657</b>

**DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü iptali	420.708	-
Vadeli satışlar finansman gelirleri	124.230	124.830
Devir komisyon ve harç gelirleri	49.472	110.937
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	5.677	-
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	1.125	47.022
İhale şartname satış gelirleri	-	1.110
Diğer	96.766	34.677
	<b>697.978</b>	<b>318.576</b>

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

**1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (Devamı)**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(110.106)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(7.760)	(161.361)
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü	-	(1.672.418)
Diğer	(12.344)	(23.660)
	<b>(130.210)</b>	<b>(1.857.439)</b>

**DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ**

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
<b>Finansal gelirler</b>		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	761.471	458.159
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz gelirleri (*)	272.195	-
Faiz ve güncelleme gelirleri	755	-
Kur farkı gelirleri	5.644	4.325
	<b>1.040.065</b>	<b>462.484</b>

	<b>1 Ocak - 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2023</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(342.810)	(422.056)
Kur farkı giderleri	(58.004)	(39.057)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri	-	(3.801)
	<b>(400.814)</b>	<b>(464.914)</b>

(\*) Bu tutar, 31 Mart 2024 itibarıyla Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı için tahakkuk ettirilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

#### Kurumlar Vergisi

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

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

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

Grup'un 31 Mart 2024 tarihli itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Peşin ödenen kurumlar vergisi	5.584	5.546
	<b>5.584</b>	<b>5.546</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

#### Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2024 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %25, 2023 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %25 kullanılmıştır (2023: %25).

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

	<b>31 Mart</b>	<b>31 Aralık</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Satın alınan iştiraklerdeki stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	33.584	(9.069)
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(785)	(495)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların itfa farkları	16.622	12.463
Ertelenmiş gelirlerle ilgili düzeltmeler	(9.808)	(7.891)
Kıdem tazminatı karşılıkları	(17.190)	(11.704)
	<b>22.423</b>	<b>(16.696)</b>

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	<b>1 Ocak- 31 Mart</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart</b>
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi</b>	<b>16.696</b>	<b>(153.751)</b>
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(39.119)	(22.903)
<b>31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(22.423)</b>	<b>(176.654)</b>



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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar / (zarar)	<u>120.760</u>	<u>(3.192.089)</u>
Gelir vergisi oranı 2023: %25 (2022: %23)	(30.190)	638.418
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	46.566	(621.175)
- yasal enflasyon muhasebesi etkisi	-	
- parasal kayıp kazanç	(55.495)	(40.146)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>(39.119)</u>	<u>(22.903)</u>
	<b>1 Ocak- 31 Mart 2024</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2023</b>
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi geliri	(39.119)	(22.903)
<b>Toplam vergi geliri</b>	<b><u>(39.119)</u></b>	<b><u>(22.903)</u></b>

#### DİPNOT 23 – 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, dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hissedarlara ait net (zarar) / kar (TL)	81.641	(3.214.992)
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.938.879.862
<b>Hisse başına (zarar) / kar</b>	<b>0,0002</b>	<b>(0,0082)</b>

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- Grup, mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Mart 2024 itibarıyla devlet bankalarında 3.930.624 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 9.603.387 TL). Grup'un 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</b>		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (*)	2.802.042	4.333.685
	<b>2.802.042</b>	<b>4.333.685</b>

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

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Ferzan Adi Ortaklığı	62.560	82.401
	<b>62.560</b>	<b>82.401</b>

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

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

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	3.594.990	4.046.814
	<b>3.594.990</b>	<b>4.046.814</b>

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	602	690
	<b>602</b>	<b>690</b>

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>İlişkili taraflardaki mevduat</b>		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	-	66.180
	<b>-</b>	<b>66.180</b>

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	12.118.562	-
	<b>12.118.562</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 ödenmektedir.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	2.872
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	13.047.080	7.611.999
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	468.750	9.874.652
	<b>13.515.830</b>	<b>17.489.523</b>

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	-	255.951
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	46.470	6.304
İller Bankası A.Ş.	-	1.514.725
	<b>46.470</b>	<b>1.776.980</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. Grupta kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	11.008	14.231
	<b>11.008</b>	<b>14.231</b>

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

### 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 25 – TAAHHÜTLER

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	28.751.132	27.742.522
Alınan ipotekler (**)	752.162	865.465
	<b>29.503.294</b>	<b>28.607.987</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.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	257.678	337.714
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>257.678</b>	<b>337.714</b>

#### DİPNOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, İzmir, Çeşme, Musalla Mahallesi'nde yer alan 12 adet taşınmazın, Antalya, Konyaaltı, Zümrüt Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın, İzmir, Çeşme, Ovacık Mahallesi'nde yer alan 5 adet taşınmazın ve Zonguldak, Merkez, Terakki Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın toplam 1.677.934.790 TL (KDV Hariç), bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) ile protokol imzalamıştır.

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

## 1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.643.148	14.261.817
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	103.392.541	86.620.419
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.284.216	2.854.261
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		26.507.987	17.095.435
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>		<b>136.827.892</b>	<b>120.831.932</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.718.354	4.400.778
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		67.625.932	58.549.588
EB	Diğer Kaynaklar		65.483.606	57.881.566
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>136.827.892</b>	<b>120.831.932</b>
Konsolide Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	3.643.148	14.261.817
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.676.839	15.258.885
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	9.094.315	10.054.883
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	3.279.614	1.048.000
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	153.959	148.368
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	31 Mart 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, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	78%	83%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	7%	8%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6%	8%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	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.

.....