

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| İÇİNDEKİLER | | SAYFA |
|--|--|-------|
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI | | 1-2 |
| ARA DÖNEM ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... | | 3 |
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... | | 4 |
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | | 5 |
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... | | 6-39 |
| NOT 1 | ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... | 6 |
| NOT 2 | BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... | 7-11 |
| NOT 3 | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... | 12 |
| NOT 4 | FİNANSAL YATIRIMLAR..... | 13 |
| NOT 5 | FİNANSAL BORÇLAR..... | 14 |
| NOT 6 | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... | 15 |
| NOT 7 | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... | 16 |
| NOT 8 | STOKLAR..... | 17-21 |
| NOT 9 | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... | 22-23 |
| NOT 10 | MADDİ DURAN VARLIKLAR..... | 23 |
| NOT 11 | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... | 24 |
| NOT 12 | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... | 25-27 |
| NOT 13 | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... | 28 |
| NOT 14 | DİĞER VARLIKLAR..... | 29 |
| NOT 15 | ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... | 29-30 |
| NOT 16 | ÖZKAYNAKLAR..... | 30-31 |
| NOT 17 | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... | 31 |
| NOT 18 | GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ..... | 32 |
| NOT 19 | NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... | 33 |
| NOT 20 | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER..... | 33-34 |
| NOT 21 | FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ..... | 34 |
| NOT 22 | VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... | 34 |
| NOT 23 | PAY BAŞINA KAZANÇ..... | 35 |
| NOT 24 | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... | 35-37 |
| NOT 25 | TAAHHÜTLER..... | 38 |
| NOT 26 | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... | 39 |
| EK DİPNOT | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... | 39 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 |
|--|---------------------|---|---|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 126.959.959 | 127.603.024 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 4.676.839 | 17.557.426 |
| Ticari alacaklar | 6 | 6.233.180 | 8.755.422 |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 24 | 2.856.282 | 4.350.208 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | | 3.376.898 | 4.405.214 |
| Diğer alacaklar | 7 | 361.703 | 1.045.897 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | 361.703 | 1.045.897 |
| Stoklar | 8 | 98.011.982 | 93.844.787 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 15.679.503 | 3.952.180 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 24 | 12.118.562 | - |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 15 | 3.560.941 | 3.952.180 |
| Diğer dönen varlıklar | 14 | 1.996.752 | 2.447.312 |
| Duran varlıklar | | 9.867.933 | 11.430.574 |
| Ticari alacaklar | 6 | 3.613.822 | 5.161.113 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | | 3.613.822 | 5.161.113 |
| Diğer alacaklar | 7 | 1.014 | 1.167 |
| Finansal yatırımlar | 4 | 3.284.216 | 3.284.216 |
| <i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i> | | 3.284.216 | 3.284.216 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9 | 2.493.020 | 2.501.299 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 469.810 | 475.126 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 11 | 6.051 | 7.653 |
| Toplam varlıklar | | 136.827.892 | 139.033.598 |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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 |
|---|---------------------|---|---|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 67.842.786 | 69.434.068 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 5 | 841.325 | 1.099.762 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 5 | 2.285.043 | 2.510.300 |
| Ticari borçlar | 6 | 2.732.366 | 4.403.939 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 24 | 218.210 | - |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | | 2.514.156 | 4.403.939 |
| Diğer borçlar | 7 | 1.561.489 | 1.292.863 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | | 1.561.489 | 1.292.863 |
| Ertelenmiş gelirler | 15 | 60.087.965 | 59.729.183 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 24 | 3.594.990 | 4.046.814 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | | 56.492.975 | 55.682.369 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 334.598 | 398.021 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | 13 | 83.646 | 109.614 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 12 | 250.952 | 288.407 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 1.359.174 | 2.230.253 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 5 | 591.986 | 1.453.632 |
| Ticari borçlar | | 369.086 | 425.165 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 6 | 369.086 | 425.165 |
| Diğer borçlar | | 301.049 | 241.952 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 7 | 301.049 | 241.952 |
| Ertelenmiş gelirler | | 4.738 | 5.452 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 15 | 4.738 | 5.452 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 92.315 | 104.052 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 13 | 92.315 | 104.052 |
| Özkaynaklar | | 67.625.932 | 67.369.277 |
| Ödenmiş sermaye | 16 | 3.800.000 | 3.800.000 |
| Sermaye düzeltmesi 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 | | (1.386.071) | (1.386.071) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 6.912.960 | 6.912.960 |
| Geçmiş yıllar zararları | | (5.039.300) | (651.314) |
| Net dönem (zararı) / karı | | 256.655 | (4.387.986) |
| Toplam kaynaklar | | 136.827.892 | 139.033.598 |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR 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 |
|---|---------------------|---|---|
| Hasılat | 17 | 2.106.977 | 9.171.729 |
| Satışların maliyeti (-) | 17 | (1.293.706) | (7.300.682) |
| Brüt kar | | 813.271 | 1.871.047 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 18 | (427.236) | (1.805.666) |
| Pazarlama giderleri (-) | 18 | (68.920) | (83.788) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 20 | 602.560 | 286.767 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 20 | (119.432) | (1.844.035) |
| Esas faaliyet karı | | 800.243 | (1.575.675) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | - | - |
| Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı | | 800.243 | (1.575.675) |
| Finansman gelirleri | 21 | 1.019.072 | 451.903 |
| Finansman giderleri (-) | 21 | (288.562) | (440.043) |
| Parasal (kayıp)/kazanç | | (1.274.098) | (1.483.122) |
| Net dönem (zararı) / karı | | 256.655 | (3.046.937) |
| Diğer kapsamlı (gider) / gelir kısmı | | - | - |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | | - | - |
| Toplam kapsamlı (gider) / gelir | | 256.655 | (3.046.937) |
| Pay başına (kayıp) / kazanç | | 0,0007 | (0,0080) |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM 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 | | Özkaynak toplamı |
|--|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| | | | | | | | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları | Geçmiş yıllar karları (zararı) | Net dönem / karı | |
| 1 Ocak 2023 | 3,800,000 | 37,474,059 | (2,602,035) | 23,056,326 | - | 6,742,592 | - | (556,947) | 1,515,852 | 69,429,847 |
| Transferler | - | - | - | - | - | 170,368 | - | 1,345,484 | (1,515,852) | - |
| Temettü | - | - | - | - | - | - | - | (1,465,163) | - | (1,465,163) |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış(*) | - | - | (340,561) | - | - | - | - | - | - | (340,561) |
| Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış) | - | - | - | - | 51,028 | - | - | - | - | 51,028 |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | - | - | - | (3,046,937) | (3,046,937) |
| 31 Mart 2023 | 3,800,000 | 37,474,059 | (2,942,596) | 23,056,326 | 51,028 | 6,912,960 | - | (676,626) | (3,046,937) | 64,628,214 |
| 1 Ocak 2024 | 3,800,000 | 40,076,884 | (51,522) | 23,056,326 | (1,386,071) | 6,912,960 | - | (651,314) | (4,387,986) | 67,369,277 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | (4,387,986) | 4,387,986 | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | - | - | - | 256,655 | 256,655 |
| 31 Mart 2024 | 3,800,000 | 40,076,884 | (51,522) | 23,056,326 | (1,386,071) | 6,912,960 | - | (5,039,300) | 256,655 | 67,625,932 |

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL 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 |
|--|---------------------|--|--|
| İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem karı / (zararı) | | 256.655 | (3.046.937) |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | | |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 9, 10, 11 | 27.562 | 21.302 |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net | | 220.189 | 861.305 |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net | 8 | 220.189 | 861.305 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | (22.611) | 43.239 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | (9.238) | 13.972 |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 12, 20 | 321 | 26.934 |
| Beklenen kredi zararı karşılığı (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 18 | (13.276) | 219 |
| Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler | 6 | (418) | 2.114 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | (904.544) | (290.519) |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler | 20, 21 | (1.192.998) | (730.367) |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler | 20, 21 | 288.454 | 439.848 |
| Parasal (kayıp) / kazanç | | 2.574.555 | 1.411.541 |
| İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit | | 2.151.806 | (1.000.069) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler: | | | |
| Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler | | 2.395.627 | (305.808) |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış) | | 984.645 | (83) |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış) | | 1.410.982 | (305.725) |
| Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler | | (4.387.384) | 404.375 |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (894.624) | (1.607.623) |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış) | | 504.622 | (1.343.463) |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış) | | (1.399.246) | (264.160) |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (10.627.983) | (812.726) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 921.881 | 6.768.481 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler | | (76.629) | (298.244) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | | |
| Alınan faiz | | 124.230 | 124.830 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (1.129) | - |
| İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı | | (10.394.205) | 3.273.216 |
| Bağlı ortaklıklar sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları | | - | (1.034) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (12.365) | (19.883) |
| Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı | | (12.365) | (20.917) |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları | | - | (289.534) |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | | 778.000 | 3.875.710 |
| Kredilerden elde edilen nakit | | - | 1.947.593 |
| İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri | | 778.000 | 1.928.117 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (1.489.143) | (1.304.390) |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (589.143) | (269.952) |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları | | (900.000) | (1.034.438) |
| Ödenen faizler | | (246.932) | (364.764) |
| Ödenen temettüpler | | - | (1.465.163) |
| Alınan faiz | | 745.976 | 447.578 |
| Finansman faaliyetlerinde nakit akışları | | (212.099) | 899.437 |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi | | (2.148.346) | (1.286.652) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış | | (12.767.015) | 2.865.084 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 3 | 16.410.163 | 9.828.107 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 3 | 3.643.148 | 12.693.191 |

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL 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 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2024 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, 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.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 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 gerçekleştirilebilir 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.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – BİREYSEL 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 pozisyondaki 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.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 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 işlemini 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 yanıttır.
- **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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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.

b. 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 06.04.2023 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 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01.01.2025 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.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| Kasa | 58 | 5 |
| Banka | 4.074.558 | 16.997.952 |
| - Vadesiz mevduat | 49.173 | 19.046 |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 4.025.385 | 16.978.906 |
| Diğer hazır değerler | 602.223 | 559.469 |
| | 4.676.839 | 17.557.426 |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------|------------------|-------------------|
| Vadesiz | 49.173 | 19.046 |
| 3 aya kadar | 4.025.385 | 16.978.906 |
| | 4.074.558 | 16.997.952 |

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

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

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 4.676.839 | 17.557.426 |
| 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 |
| | 3.643.148 | 16.410.163 |

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 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.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

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

| | 31 Mart 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|---|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Sahiplik Oranı (%) | TL | Sahiplik Oranı (%) | TL |
| Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 100 | 2.480.035 | 100 | 2.480.035 |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 100 | 798.353 | 100 | 798.353 |
| Toplam | | 3.278.388 | | 3.278.388 |

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Sahiplik Oranı (%) | TL | Sahiplik Oranı (%) | TL |
| Merkez Cadde Yönetim A.Ş. | 30 | 1.034 | - | 1.034 |
| Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş. | 37 | 191 | 37 | 191 |
| İstmarina AVM Adi Ortaklığı | 40 | 4.603 | 40 | 4.603 |
| Toplam | | 5.828 | | 5.828 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Kısa vadeli finansal borçlar | | |
| Kısa vadeli banka kredileri | 63.325 | 64.189 |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları | 778.000 | 1.035.573 |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | 2.285.043 | 2.510.300 |
| | 3.126.368 | 3.610.062 |

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Uzun vadeli finansal borçlar | | |
| Uzun vadeli krediler | 591.986 | 1.453.632 |
| | 591.986 | 1.453.632 |

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 finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------|----------------|------------------|
| 2025 | 591.986 | 1.453.632 |
| | 591.986 | 1.453.632 |

Kredilerin ve ihraç edilen borçlanma araçlarının yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 3 aydan kısa | 778.000 | 1.035.573 |
| 3 - 12 ay arası | 1.570.368 | 1.538.916 |
| 1 - 5 yıl arası | 591.986 | 1.453.632 |
| | 2.940.354 | 4.028.121 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli ticari alacaklar | | |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24) | 2.856.282 | 4.350.208 |
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar | 2.134.977 | 2.159.163 |
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar | 358.238 | 1.613.735 |
| Arsa satışlarından alacaklar | 1.257.723 | 939.723 |
| Kiracılardan alacaklar | 40.020 | 30.592 |
| Diğer | 4.114 | 9.864 |
| Kazanılmamış finansman geliri | (418.174) | (347.863) |
| | 6.233.180 | 8.755.422 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 1.696 | 2.114 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı | (1.696) | (2.114) |
| | 6.233.180 | 8.755.422 |
| | | |
| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar | 3.892.014 | 4.627.853 |
| Arsa satışlarından alacaklar | 814.051 | 1.675.417 |
| Kazanılmamış finansman geliri | (1.092.243) | (1.142.157) |
| | 3.613.822 | 5.161.113 |
| | | |
| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| Ticari borçlar | 1.320.420 | 2.614.197 |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar | 918.147 | 1.063.054 |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*) | 275.589 | 726.688 |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24) | 218.210 | - |
| | 2.732.366 | 4.403.939 |

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Uzun vadeli ticari borçlar | | |
| Ticari borçlar | 369.086 | 425.165 |
| | 369.086 | 425.165 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Müteahhit firmalara verilen avanslar | 317.712 | 620.742 |
| Resmi dairelerden alacaklar | 41.709 | 32.214 |
| Diğer | 2.282 | 392.941 |
| | 361.703 | 1.045.897 |
| | | |
| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Uzun vadeli diğer alacaklar | | |
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.014 | 1.167 |
| | 1.014 | 1.167 |
| | | |
| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| Kısa vadeli diğer borçlar | | |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 1.387.734 | 1.205.012 |
| Ortaklara borçlar | 66 | 76 |
| Diğer | 173.689 | 87.775 |
| | 1.561.489 | 1.292.863 |

31 Mart 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 301.049 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 241.952 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 | 22.549.106 | 20.544.782 |
| <i>Maliyet</i> | 28.955.170 | 27.115.331 |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | (6.406.064) | (6.570.549) |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 38.689.459 | 38.762.246 |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 27.406.861 | 24.758.411 |
| <i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i> | 33.398.143 | 30.344.448 |
| <i>Değer Düşüklüğü (*)</i> | (5.991.282) | (5.586.037) |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler | 9.366.556 | 9.779.348 |
| <i>Maliyet</i> | 10.666.478 | 11.099.841 |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | (1.299.922) | (1.320.493) |
| | 98.011.982 | 93.844.787 |

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

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket'in 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 |
| Antalya Alanya Arsaları | 801.243 | - |
| İstanbul Başakşehir Arsaları | 722.096 | 722.067 |
| İstanbul Arnavutköy Arsaları | 637.580 | 510.250 |
| İstanbul Çekmeköy Arsaları | 554.021 | 554.001 |
| İstanbul Eyüp Arsaları | 457.484 | 455.484 |
| İstanbul Kartal Arsaları | 424.419 | 103.132 |
| İzmir Urla Arsaları | 365.891 | 365.891 |
| Muğla Milas Arsaları | 170.000 | 170.000 |
| İzmir Seferihisar Arsaları | 120.730 | 136.092 |
| İzmir Karşıyaka Arsaları | 112.662 | - |
| Tekirdağ Çorlu Arsaları | 84.948 | 84.948 |
| İstanbul Tuzla Arsaları | 73.431 | 73.420 |
| 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 |
| İstanbul Ataşehir Arsaları | 89 | - |
| Balıkesir Arsaları | - | 15.042 |
| İzmir Dikili Arsaları | - | 2.499 |
| Diğer | 189 | 239 |
| | 22.549.106 | 20.544.782 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 |
| | 38.689.459 | 38.762.246 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

| 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 Altıeylül Projesi | 1.246.708 | 1.010.705 |
| İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi | 901.044 | 1.821.892 |
| Arnavutköy Yenişehir Projesi | 895.732 | 196.521 |
| Diğer | 369.307 | - |
| | 27.406.861 | 24.758.411 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---------------------|-----------------------|
| 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 |
| İdealist Cadde / Koru | 32.806 | - |
| Karat 34 Projesi | 31.033 | 44.100 |
| Nidapark İstinye Projesi | 38.048 | 38.048 |
| Büyükyalı Projesi | 34.602 | 34.602 |
| 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 | 3.435 | 3.435 |
| Temaşehir Projesi | 1.499 | 2.717 |
| Emlak Konut Florya Evleri | - | 89.095 |
| Ormanköy Projesi | - | 4.012 |
| | 9.366.556 | 9.779.348 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

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

| | Arsa, konut ve ticari üniteler | Ataşehir genel müdürlük binası A blok | Toplam |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Maliyet Değeri | | | |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | 2.389.282 | 300.547 | 2.689.829 |
| Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer | - | - | - |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transferler | - | - | - |
| 31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi | 2.389.282 | 300.547 | 2.689.829 |
| Birikmiş Amortismanlar | | | |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | 145.156 | 43.374 | 188.530 |
| Dönem gideri | 6.776 | 1.503 | 8.279 |
| 31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi | 151.932 | 44.877 | 196.809 |
| 31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri | 2.237.350 | 255.670 | 2.493.020 |
| | Arsa, konut ve ticari üniteler | Ataşehir genel müdürlük binası A blok | Toplam |
| Maliyet Değeri | | | |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | 3.573.686 | 300.547 | 3.874.233 |
| Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer | (1.254.545) | - | (1.254.545) |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transferler | 7.355 | - | 7.355 |
| 31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi | 2.326.496 | 300.547 | 2.627.043 |
| Birikmiş Amortismanlar | | | |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | 65.888 | 31.351 | 97.239 |
| Dönem gideri | 10.818 | 1.503 | 12.321 |
| 31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi | 76.706 | 32.854 | 109.560 |
| 31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri | 2.249.790 | 267.693 | 2.517.483 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|------------------|------------------|
| 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 |
| | 5.577.568 | 5.577.568 |

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2024 | Binalar | Motorlu Taşıtlar | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Diğer Maddi Duran Varlıklar | Toplam |
|---------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2024 | 407.751 | 24.218 | 43.143 | 14 | 475.126 |
| İlaveler | - | 3.751 | 8.614 | - | 12.365 |
| Amortisman gideri (-) | (10.600) | (1.798) | (5.281) | (2) | (17.681) |
| Net defter değeri 31 Mart 2024 | 397.151 | 26.171 | 46.476 | 12 | 469.810 |
| Maliyet | 477.221 | 56.024 | 261.340 | 28 | 794.612 |
| Birikmiş amortisman (-) | (80.070) | (29.853) | (214.864) | (16) | (324.802) |
| Net defter değeri 31 Mart 2024 | 397.151 | 26.171 | 46.476 | 12 | 469.810 |

| 31 Mart 2023 | Binalar | Motorlu Taşıtlar | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Diğer Maddi Duran Varlıklar | Toplam |
|---------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2023 | 418.881 | 6.653 | 30.536 | 22 | 456.092 |
| İlaveler | - | 13.278 | 6.605 | - | 19.883 |
| Amortisman gideri (-) | (2.394) | (864) | (3.516) | (2) | (6.776) |
| Net defter değeri 31 Mart 2023 | 416.487 | 19.067 | 33.625 | 20 | 469.199 |
| Maliyet | 478.867 | 42.962 | 231.101 | 26 | 752.956 |
| Birikmiş amortisman (-) | (62.380) | (23.895) | (197.476) | (6) | (283.757) |
| Net defter değeri 31 Mart 2023 | 416.487 | 19.067 | 33.625 | 20 | 469.199 |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2024 | Lisanslar | Bilgisayar yazılımları | Toplam |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2024 | 6.723 | 930 | 7.653 |
| İlaveler | - | - | - |
| İtfa payı gideri (-) | (1.438) | (164) | (1.602) |
| Net defter değeri 31 Mart 2024 | 5.285 | 766 | 6.051 |
| Maliyet | 92.641 | 28.222 | 120.863 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (87.356) | (27.456) | (114.812) |
| Net defter değeri 31 Mart 2024 | 5.285 | 766 | 6.051 |

| 31 Mart 2023 | Lisanslar | Bilgisayar yazılımları | Toplam |
|---------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2023 | 13.400 | 1.586 | 14.986 |
| İlaveler | - | - | - |
| İtfa payı gideri (-) | (2.108) | (97) | (2.205) |
| Net defter değeri 31 Mart 2023 | 11.292 | 1.489 | 12.781 |
| Maliyet | 91.144 | 28.222 | 119.366 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (79.852) | (26.733) | (106.585) |
| Net defter değeri 31 Mart 2023 | 11.292 | 1.489 | 12.781 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Borç karşılıkları | | |
| Dava karşılıkları | 250.952 | 288.407 |
| | 250.952 | 288.407 |

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 250.952 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 288.407 TL). 31 Aralık 2023 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 borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 288.407 | 494.531 |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20) | 321 | 26.934 |
| Parasal (kayıp)/kazanç | (37.776) | (233.058) |
| Dönem sonu, 31 Mart | 250.952 | 288.407 |

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

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.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Aralık 2023 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 31 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 ertelenmiş gelirler | Toplam |
|----------------|------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1 yıl | 3.392.700 | 8.592.643 | 11.985.343 |
| 2 yıl | 1.728.529 | 5.840.654 | 7.569.183 |
| 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 |
| | 8.098.765 | 20.065.044 | 28.163.809 |

| 31 Aralık 2023 | Ticari Alacaklar | Bilanço dışı ertelenmiş gelirler | Toplam |
|----------------|------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1 yıl | 3.098.886 | 10.712.992 | 13.811.878 |
| 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 | 1.576.478 | 877.542 | 2.454.020 |
| | 9.402.156 | 25.583.912 | 34.986.068 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Kısa vadeli karşılıklar | | |
| Kullanılmamış izinler yükümlülüğü | 83.646 | 109.614 |
| | 83.646 | 109.614 |

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Uzun vadeli karşılıklar | | |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 92.315 | 104.052 |
| | 92.315 | 104.052 |

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| İskonto oranı (%) | 3,50 | 3,50 |
| Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%) | 1,10 | 1,10 |

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

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 9.232 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 4.616 TL daha fazla olacaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Diğer dönen varlıklar | | |
| Devreden KDV | 1.684.355 | 1.641.357 |
| Gelir tahakkukları | 115.864 | 409.942 |
| Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları | 28.697 | 243.852 |
| Vergi dairesinden alacaklar | 167.836 | 152.161 |
| | 1.996.752 | 2.447.312 |

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | | |
| Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar | 22.102.884 | 21.783.786 |
| ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*) | 20.288.563 | 19.406.097 |
| 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 | 261.590 | 425.423 |
| | 60.087.965 | 59.729.183 |

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

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

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-------------------|------------------|
| Peşin ödenmiş giderler | | |
| İlişkili taraflara verilen stok avansları (*) | 12.118.562 | - |
| Verilen stok avansları | 3.560.941 | 3.950.902 |
| Gelecek aylara ait giderler | - | 1.278 |
| | 15.679.503 | 3.952.180 |

(*) 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.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

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

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------|----------------|
| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler | | |
| Alınan diğer avanslar | 4.738 | 5.452 |
| | 4.738 | 5.452 |

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in 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 |
| Ödenmiş sermaye toplamı | 100 | 3.800.000 | 100 | 3.800.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | | 40.076.884 | | 40.076.884 |
| | | 43.876.884 | | 43.876.884 |

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

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) |

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Satış gelirleri | | |
| Arsa satışları | 421.081 | 5.026.024 |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i> | 79.292 | 1.015.134 |
| <i>Arsa satış gelirleri</i> | 341.789 | 4.010.890 |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri | 987.823 | 3.588.621 |
| Müşavirlik gelirleri | 672.806 | 513.545 |
| Kira gelirleri | 25.267 | 46.900 |
| | 2.106.977 | 9.175.090 |
| Satış iadeleri | - | (3.361) |
| Net satış gelirleri | 2.106.977 | 9.171.729 |
| Satışların maliyeti | | |
| Arsa maliyetleri | (384.699) | (2.547.495) |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i> | (75.328) | (951.711) |
| <i>Satılan arsa maliyetleri</i> | (309.371) | (1.595.784) |
| Müşavirlik maliyetleri | (274.703) | - |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri | (634.304) | (4.753.187) |
| | (1.293.706) | (7.300.682) |
| Brüt Kar | 813.271 | 1.871.047 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Genel yönetim giderleri | | |
| Personel giderleri | (261.506) | (162.954) |
| Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri | (56.989) | (34.347) |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | (32.043) | (127.792) |
| Amortisman ve itfa payları | (27.562) | (21.302) |
| 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 | (2.223) | (324) |
| | (427.236) | (1.805.666) |

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Pazarlama satış giderleri | | |
| Reklam giderleri | (44.375) | (63.500) |
| Personel giderleri | (14.171) | (12.509) |
| Danışmanlık giderleri | (9.720) | (6.503) |
| Diğer | (654) | (1.276) |
| | (68.920) | (83.788) |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Satılan konut ve ticari ünite giderleri | 634.304 | 4.753.187 |
| Arsa maliyetleri | 384.699 | 2.547.495 |
| Personel giderleri | 275.677 | 175.463 |
| Müşavirlik giderleri | 274.703 | - |
| Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri | 56.989 | 34.347 |
| Reklam giderleri | 44.375 | 63.500 |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | 41.763 | 134.295 |
| Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9,10,11) | 27.562 | 21.302 |
| Aidat ve katılım payı giderleri | 16.535 | 10.576 |
| Vergi, resim harçlar | 7.048 | 168.571 |
| Bakım ve onarım giderleri | 4.344 | 7.332 |
| Sigorta giderleri | 1.350 | - |
| Mahkeme ve noter giderleri | 1.605 | 2.636 |
| Haberleşme giderleri | 1.697 | 1.361 |
| Bağış ve yardımlar | - | 1.246.957 |
| Bilgi işlem giderleri | - | 13.747 |
| Diğer | 17.211 | 9.367 |
| | 1.789.862 | 9.190.136 |

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| 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 |
| Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri | 1.125 | 47.022 |
| İhale şartname satış gelirleri | - | 1.110 |
| Diğer | 7.025 | 2.868 |
| | 602.560 | 286.767 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | | |
| Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net | (110.106) | - |
| Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12) | (321) | (26.934) |
| Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü | - | (1.806.550) |
| Diğer | (9.005) | (10.551) |
| | (119.432) | (1.844.035) |

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

31 Mart 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Finansal gelirler | | |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 745.976 | 447.578 |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı güncelleme gelirleri (*) | 272.195 | - |
| Kur farkı gelirleri | 901 | 4.325 |
| | 1.019.072 | 451.903 |

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Finansal giderler | | |
| Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri | (288.454) | (422.056) |
| Kur farkı giderleri | (108) | (195) |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri | - | (3.801) |
| Borç kapatma faiz iskontosu | - | (13.991) |
| | (288.562) | (440.043) |

(*) 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.

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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.

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

| | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Hissedarlara ait net (zarar) / kar (TL) | 256.655 | (3.046.937) |
| Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi | 3.804.550.291 | 3.938.879.862 |
| Hisse başına (zarar) / kar | 0,0007 | (0,0077) |

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2024 itibarıyla devlet bankalarında 3.930.624 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 9.603.387 TL). Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Çevre Şehircilik Bakanlığı (*) | 2.856.282 | 4.333.685 |
| İstmarina AVM Adi Ortaklığı | - | 13.678 |
| Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş. | - | 2.544 |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş. | - | 301 |
| | 2.856.282 | 4.350.208 |

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

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

| İlişkili taraflara ticari borçlar | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|---------------------|-----------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 218.210 | - |
| | 218.210 | - |

| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*) | 3.594.990 | 4.046.814 |
| | 3.594.990 | 4.046.814 |

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

| İlişkili taraflardaki mevduat | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 44.926 | 51.693 |
| | 44.926 | 51.693 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 | - |
| | 12.118.562 | - |
| İlişkili taraflardan finansman gelirleri | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 272.195 | - |
| | 272.195 | - |
| İlişkili taraflardan alımlar | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 254.151 | - |
| Emlak Basın Yayın A.Ş. | - | 2.496 |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 13.047.080 | 6.615.470 |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 468.750 | 8.581.906 |
| | 13.769.981 | 15.199.872 |
| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 816 | - |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş. | 352 | - |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı | - | 222.443 |
| İller Bankası A.Ş. | - | 1.316.424 |
| | 1.168 | 1.538.867 |
| İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. Şirket'te kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir: | | |
| Üst yönetime sağlanan faydalar | 1 Ocak - 31 Mart 2024 | 1 Ocak - 31 Mart 2023 |
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar | 11.008 | 10.423 |
| | 11.008 | 10.423 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 28.738.569 | 27.713.441 |
| Alınan ipotekler (**) | 752.162 | 865.465 |
| | 29.490.731 | 28.578.906 |

(*) 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 Şirket'in 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 | 148.368 | 442.422 |
| 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 | - | - |
| | 148.368 | 442.422 |

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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.

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) 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 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | | 136.827.892 | 120.831.932 |
| 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 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 136.827.892 | 120.831.932 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) 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 | Gayrinakdi 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.

.....