

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-39
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	11-13
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	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.....	21-22
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-26
NOT 12 DİĞER VARLIKLAR.....	27
NOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	27
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR.....	28
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	29
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	29-30
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	30
NOT 18 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	31
NOT 19 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ).....	31-33
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-36
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	36
NOT 22 TAAHHÜTLER.....	36-37
NOT 23 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	37
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	38-39

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		55.105.212	42.141.914
Nakit ve nakit benzerleri	4	15.694.524	6.107.609
Ticari alacaklar	6	4.850.776	3.268.382
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		4.850.776	3.268.382
Diğer alacaklar		759.850	577.700
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	20	76.677	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	683.173	577.700
Stoklar	8	30.230.234	28.955.350
Peşin ödenmiş giderler		2.134.772	2.374.680
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	20	1.044.379	1.433.207
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	13	1.090.393	941.473
Diğer dönen varlıklar	12	1.431.218	852.225
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	19	3.838	5.968
Duran varlıklar		5.723.676	4.817.265
Ticari alacaklar	6	4.779.020	3.730.187
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		4.779.020	3.730.187
Diğer alacaklar	7	23.331	21.650
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		23.331	21.650
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		1.351	841
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	434.985	742.683
Kullanım hakkı varlıkları		42.610	17.721
Maddi duran varlıklar	10	392.742	285.862
Maddi olmayan duran varlıklar		36.452	7.965
Ertelenmiş vergi varlıkları	19	13.185	10.356
Toplam varlıklar		60.828.888	46.959.179

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		36.548.464	25.293.981
Kısa vadeli borçlanmalar	5	1.038.595	1.300.263
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.139.866	1.814.145
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	14.258	3.823
<i>Banka kredileri</i>	5	2.125.608	1.810.322
Ticari borçlar	6	2.251.552	2.956.858
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	-	1.774.954
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		2.251.552	1.181.904
Diğer borçlar	7	791.666	516.169
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	20	595	593
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		791.071	515.576
Ertelenmiş gelirler	13	29.995.947	18.423.670
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	2.009.088	1.004.341
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		27.986.859	17.419.329
Kısa vadeli karşılıklar		330.838	282.876
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		70.048	35.536
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	11	260.790	247.340
Uzun vadeli yükümlülükler		2.061.846	3.297.175
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.742.185	3.103.650
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>		16.919	11.837
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>		15.202	15.792
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>			
<i>Banka kredileri</i>	5	1.710.064	3.076.021
Ticari borçlar		-	20
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		-	20
Diğer borçlar	7	201.882	117.382
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		201.882	117.382
Ertelenmiş gelirler	13	4.738	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		94.018	48.753
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		94.018	48.753
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	19	19.023	22.632
Özkaynaklar		22.218.578	18.368.023
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		22.218.578	18.368.023
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(31.321)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Diğer özkaynak payları		770.848	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak			
birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		984.440	882.670
Geçmiş yıllar karları		10.643.404	8.617.598
Net dönem karı		3.684.354	2.997.133
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		60.828.888	46.959.179

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

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

30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Hasılat	15	12.134.387	1.854.174	5.677.656	950.996
Satışların maliyeti (-)	15	(7.620.572)	(1.058.609)	(2.588.697)	(312.575)
Brüt kar		4.513.815	795.565	3.088.959	638.421
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.808.539)	(441.756)	(589.951)	(215.018)
Pazarlama giderleri (-)	16	(282.746)	(78.018)	(97.710)	(33.877)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	1.439.653	452.117	720.682	377.079
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(987.630)	(210.214)	(774.896)	(10.438)
Esas faaliyet karı		2.874.553	517.694	2.347.084	756.167
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		5.317	5.317	27.493	1.291
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		2.879.870	523.011	2.374.577	757.458
Finansman gelirleri	18	1.803.521	826.307	388.264	163.531
Finansman giderleri (-)	18	(1.005.475)	(265.908)	(680.486)	(275.321)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		3.677.916	1.083.410	2.082.355	645.668
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		6.438	6.479	(897)	(1.328)
<i>Dönem vergi (gideri)</i>	19	-	-	(10.220)	(80)
<i>Ertelenmiş vergi geliri</i>	19	6.438	6.479	9.323	(1.248)
Net dönem karı		3.684.354	1.089.889	2.081.458	644.340
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		3.684.354	1.089.889	2.081.458	644.340
Toplam kapsamlı gelir		3.684.354	1.089.889	2.081.458	644.340
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		3.684.354	1.089.889	2.081.458	644.340
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0097	0,0029	0,0057	0,0018

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
1 Ocak 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	-	789.174	(42)	7.754.768	1.332.323	15.746.887	-	15.746.887
Transferler	-	-	-	-	93.496	-	1.238.827	(1.332.323)	-	-	-
Temettü	-	-	-	-	-	-	(375.997)	-	(375.997)	-	(375.997)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	2.081.458	2.081.458	-	2.081.458
30 Eylül 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	-	882.670	(42)	8.617.598	2.081.458	17.452.348	-	17.452.348
1 Ocak 2023	3.800.000	(296.231)	2.366.895	-	882.670	(42)	8.617.598	2.997.133	18.368.023	-	18.368.023
Transferler	-	-	-	-	101.770	-	2.895.363	(2.997.133)	-	-	-
Temettü (Not 14) (*)	-	-	-	-	-	-	(869.557)	-	(869.557)	-	(869.557)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (azalış)(**)	-	264.910	-	-	-	-	-	-	264.910	-	264.910
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış)(**)	-	-	-	770.848	-	-	-	-	770.848	-	770.848
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	3.684.354	3.684.354	-	3.684.354
30 Eylül 2023	3.800.000	(31.321)	2.366.895	770.848	984.440	(42)	10.643.404	3.684.354	22.218.578	-	22.218.578

(*) 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2022 yılı karından 869.557 TL (30 Eylül 2022: 375.997) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Grup'un kar dağıtım karar tarihi olan 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla %4,26 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Grup'un sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 14 Nisan 2023 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		3.684.354	2.081.458
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	48.307	34.786
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	19	(6.438)	897
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		480.922	620.278
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	8, 17	480.922	620.278
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		116.916	114.196
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		92.390	27.381
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11, 17	13.450	88.223
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	11.076	(1.408)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.589.305)	(28.282)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	(2.882.178)	(703.984)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	1.292.873	677.702
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(5.317)	(25.531)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(5.317)	(8.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(16.964)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit			
		2.729.439	2.797.802
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.801.047)	(92.796)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-	15.261
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(2.801.047)	(108.057)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(922.834)	(8.763.865)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.260.423)	53.530
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(2.303.298)	333.198
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.042.875	(279.668)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(201.639)	(53.871)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		12.706.515	6.685.997
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(55.040)	(723.741)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		425.831	42.311
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(12.613)	(484)
Vergi ödemeleri		(777.473)	(531.782)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
		9.830.716	(586.899)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10	(115.599)	(98.954)
Yatırımcı amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		11.138	36.888
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	500
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı			
		(104.461)	(61.566)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		1.484.710	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	14	(448.952)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.964.275	4.542.383
Kredilerden elde edilen nakit		1.149.075	2.598.133
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		2.815.200	1.944.250
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(5.201.322)	(4.177.205)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.668.072)	(2.424.605)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(2.533.250)	(1.752.600)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.480)	(4.818)
Ödenen faizler		(920.807)	(584.841)
Ödenen temettüleri	14	(869.557)	(375.997)
Alınan faiz		1.701.164	332.290
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları			
		(293.969)	(268.188)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış			
		9.432.286	(916.653)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	5.284.707	3.087.548
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri			
	4	14.716.993	2.170.895

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup’un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2023 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.279’tür (31 Aralık 2022 – 987).

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

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet Konusu

Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ("EPP") Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (*)	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	100	100	100	100

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Faaliyet Konusu

İstmarina AVM Adi Ortaklığı AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. AVM ve Ofis Yönetimi
Merkez Cadde Yönetim A.Ş. AVM ve Ofis Yönetimi

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	30	-	-
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (“TFRS”) uygulayan işletmelerin 2022 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama”yı (“TMS 29”) uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **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.

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

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

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **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.
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	141	8
Banka	15.328.596	5.881.812
- Vadesiz mevduat	72.043	19.158
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	15.256.553	5.862.654
Diğer hazır değerler	365.787	225.789
	15.694.524	6.107.609

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
	(%)	(%)
	36,49	18,16

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	15.694.524	6.107.609
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(133.430)	(22.765)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(860.785)	(805.745)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	16.684	5.608
	14.716.993	5.284.707

(*) Arsa Satış 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. 860.785 TL’lik (31 Aralık 2022: 805.745 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: bulunmamaktadır).

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	149.584	706.075
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	889.011	594.188
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.125.608	1.810.322
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	14.258	3.823
	3.178.461	3.114.408

(*) Şirket, 5 Temmuz 2023 tarihinde 5 Ekim 2023 vade sonu tarihli ve %35 kar paylı 400.000 TL nominal tutarlı, 21 Ağustos 2023 tarihinde 15 Kasım 2023 vade sonu tarihli ve %29,5 kar paylı 466.200 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	1.710.064	3.076.021
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	32.121	27.629
	1.742.185	3.103.650

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %18,89'dir (31 Aralık 2022: %15,39).

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
3 aydan kısa	1.345.152	694.818
3 - 12 ay arası	930.040	1.821.579
1 - 5 yıl arası	1.710.064	3.076.021
	3.985.256	5.592.418

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	2.486.403	1.876.417
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.632.010	945.063
Arsa satışlarından alacaklar	787.093	534.878
Alacak senetleri	135.811	962
Kiracılardan alacaklar	67.249	50.984
Diğer	16.063	9.918
Kazanılmamış finansman geliri	(273.853)	(149.840)
	4.850.776	3.268.382
Şüpheli ticari alacaklar	5.599	3.835
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(5.599)	(3.835)
	4.850.776	3.268.382
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.034.859	3.902.853
Arsa satışlarından alacaklar	1.665.330	586.454
Kazanılmamış finansman geliri	(921.169)	(759.120)
	4.779.020	3.730.187
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.065.658	435.100
Ticari borçlar	884.509	677.102
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	301.385	69.702
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	-	1.774.954
	2.251.552	2.956.858

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

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	582.611	505.962
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 20)	76.677	-
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	29.536
Diğer	68.719	42.202
	759.850	577.700

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	22.317	20.636
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	23.331	21.650

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	605.225	327.272
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ortaklara borçlar	595	593
Diğer	97.094	99.552
	791.666	516.169

(*) İzmir Mavişehir 3. Etap Projesi’nde paylaşımdan gelen daireler için yüklenici firmanın paylaşımına esas itiraz davası sebebiyle yüklenici firma tarafından faturası kesilemeyen konutların bedeli olan 88.752 TL burada yer almaktadır (31 Aralık 2022: 88.752 TL).

30 Eylül 2023 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 201.882 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 117.382 TL).

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Arsalar	7.667.379	11.014.960
<i>Maliyet</i>	7.670.090	11.016.990
<i>Değer düşüklüğü</i>	(2.711)	(2.030)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	8.212.310	6.270.226
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	10.914.899	8.092.958
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	12.725.947	9.423.880
<i>Değer düşüklüğü</i>	(1.811.048)	(1.330.922)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	3.100.066	3.530.887
<i>Maliyet</i>	3.100.181	3.530.887
<i>Değer düşüklüğü</i>	(115)	-
Emlak Konut Asansör stokları	335.580	46.319
	30.230.234	28.955.350

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Reel Değerleme Danışmanlık A.Ş., Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 31 Aralık 2022 itibarıyla değerlendirme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	1.332.952	295.170
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 17)	546.740	658.498
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 17)	(65.818)	(30.905)
Dönem sonu, 30 Eylül	1.813.874	922.763

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

Grup’un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	2.400.885
Muğla Bodrum Arsaları	2.186.272	2.709.607
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	998.973	1.192.509
İstanbul Avcılar Arsaları	826.668	826.641
İstanbul Başakşehir Arsaları	277.975	838.067
İzmir Urla Arsaları	201.394	201.394
İstanbul Çekmeköy Arsaları	161.327	535.963
İzmir Aliağa Arsaları	116.624	-
İstanbul Resneli Arsaları	81.783	109.231
Muğla Milas Arsaları	79.476	79.281
İzmir Seferihisar Arsaları	79.473	79.473
İstanbul Arnavutköy Arsaları	74.831	171.408
İstanbul Esenyurt Arsaları	29.314	29.314
İstanbul Kartal Arsaları	28.174	28.174
İstanbul Tuzla Arsaları	26.732	26.732
Denizli Merkez Efendi Arsaları	16.191	56.081
Kocaeli Arsaları	14.684	32.074
Balıkesir Arsaları	13.073	13.633
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.051
İstanbul Eyüp Arsaları	9.657	169.445
İstanbul Sarıyer Arsaları	8.731	608.709
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Sakarya Sapanca Arsaları	5.905	5.345
Yalova Arsaları	3.985	3.985
Ankara Çankaya Arsaları	3.758	51.295
İzmir Dikili Arsaları	1.810	10.986
İstanbul Ataşehir Arsaları	13	417
İzmir Çeşme Arsaları	-	439.076
İstanbul Şişli Arsaları	-	350.000
Antalya Aksu Arsaları	-	25.411
Diğer	467	620
	7.667.379	11.014.960

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nişantaşı Koru Projesi	651.381	645.636
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	610.000	-
Beşiktaş Akat Projesi	600.000	-
Nidapark İstinye Projesi	567.635	567.635
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	448.553	-
Yeni Levent Projesi	437.175	436.264
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	401.085	400.150
Çekmeköy Çınarköy Projesi	374.635	-
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	348.476	348.476
Batıyakası 2. Etap Projesi	329.248	324.320
Merkez Ankara Projesi	321.695	321.698
Ümraniye İnkılap Projesi	306.023	306.023
Nidapark Küçükyalı Projesi	265.198	335.556
Next Level İstanbul Projesi	262.395	262.395
Bodrum Türkbükü Projesi	250.000	-
Batıyakası 1. Etap Projesi	215.088	210.245
Meydan Başakşehir Projesi	203.859	203.623
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	203.550	202.853
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	203.064	203.064
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	159.788	-
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	158.514	158.514
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	157.615	156.103
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	144.508	145.854
Antalya Aksu Projesi	134.705	134.705
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	84.723
Düşler Vadisi Projesi	72.494	138.130
Barbaros 48 Projesi	68.414	68.419
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	62.762	62.582
Nezihpark Projesi	50.649	50.177
Köy 4. Etap Projesi	49.949	49.554
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	46.707	-
Cer İstanbul Projesi	14.787	14.648
İdealist Cadde Projesi	5.833	6.019
Allsancak Projesi	1.737	7.545
Evora İzmir Projesi	65	64
Avrasya Konutları Projesi	-	142.238
Nidapark Kayaşehir Projesi	-	35.761
Ebruli İspartakule Projesi	-	28.161
Ormanköy Projesi	-	219.091
	8.212.310	6.270.226

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Merkez Ankara Projesi	1.262.879	1.259.542
Maslak 1453 Projesi	334.601	334.601
Komşu Finans Evleri	303.092	-
Kuzey Yakası Projesi	287.789	287.789
Köy 3. Etap Projesi	223.167	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İşİ Projesi	161.383	18.222
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	139.579	1.264.652
Sarphan Finanspark Projesi	76.674	108.696
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	75.925	-
Karat 34 Projesi	34.543	34.543
Emlak Konut Florya Evleri	33.234	-
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	27.067	27.067
Köy 2. Etap Projesi	22.698	42.603
Ormanköy Projesi	20.788	-
Temaşehir Projesi	20.593	20.592
Avangart İstanbul Projesi	15.381	15.381
Avrupark Hayat Projesi	13.919	13.919
Yalova Armutlu Projesi	12.532	7.845
Büyükyalı Projesi	9.905	14.656
Nidapark İstinye Projesi	7.164	40.156
Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi	5.411	5.411
Evora Denizli Projesi	4.667	7.194
Metropol İstanbul Projesi	3.447	3.448
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	2.462	10.670
Göl Panorama Projesi	676	676
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	490	490
Validebağ Konakları Projesi	-	2.594
Koordinat Çayyolu Projesi	-	7.604
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	-	2.536
	3.100.066	3.530.887

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Çekmeköy Çınarköy Projesi	6.080.752	2.734.646
Ankara Saraçoğlu Projesi	1.183.305	615.141
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	1.077.299	372.564
Bizim Mahalle Projesi	956.468	1.251.522
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	620.245	326.642
Balıkesir Altıeylül Projesi	458.333	176.466
Merkez Ankara Projesi O Blok Yapım İşİ	256.380	70.754
Arnavutköy Yenişehir Projesi	253.476	-
Köy Projesi	-	679.019
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	-	46.706
Denizli Merkez Efendi İkmal İşİ Projesi	-	346.587
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	-	281.526
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	-	1.165.221
Diğer	28.641	26.164
	10.914.899	8.092.958

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.

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	769.162	40.922	810.084
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(315.686)	-	(315.686)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.563	-	21.563
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>475.039</u>	<u>40.922</u>	<u>515.961</u>
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	59.685	7.716	67.401
Dönem gideri	12.808	767	13.575
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>72.493</u>	<u>8.483</u>	<u>80.976</u>
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	<u>402.546</u>	<u>32.439</u>	<u>434.985</u>

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	857.787	40.922	898.709
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(100.907)	-	(100.907)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	21.044	-	21.044
Çıkışlar (-)	(4.985)	-	(4.985)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>772.939</u>	<u>40.922</u>	<u>813.861</u>
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
Dönem gideri	10.418	767	11.185
Çıkışların (-)	(2.221)	-	(2.221)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>56.537</u>	<u>7.461</u>	<u>63.998</u>
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	<u>716.402</u>	<u>33.461</u>	<u>749.863</u>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş olan Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketinin hazırladığı 31 Aralık 2022 itibarıyla değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.101.695	1.101.695
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	717.418	717.418
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	680.000	680.000
Arsa, konut ve ticari üniteler	544.730	1.430.628
	<u>3.043.843</u>	<u>3.929.741</u>

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	118.154	-	41.987	36.644	23.144	65.933	285.862
İlaveler	4.899	17.616	17.521	39.226	4.113	-	83.375
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	-	3.460	-	(3.460)	-
Çıkışlar, (net) (-)	(403)	(4.596)	-	(11)	(720)	(91)	(5.821)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	53.186	-	-	-	-	-	53.186
Amortisman gideri (-)	(4.822)	(538)	(4.816)	(11.589)	(2.095)	-	(23.860)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	171.014	12.482	54.692	67.730	24.442	62.382	392.742
Maliyet	196.801	17.789	68.413	111.485	28.417	62.382	485.287
Birikmiş amortisman (-)	(25.787)	(5.307)	(13.721)	(43.755)	(3.975)	-	(92.545)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	171.014	12.482	54.692	67.730	24.442	62.382	392.742

30 Eylül 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	104.120	882	-	18.442	-	29.169	152.613
İlaveler	-	-	5.582	6.789	-	77.973	90.344
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	41.642	7.403	-	(49.045)	-
Çıkışlar, (net) (-)	(6.687)	-	-	-	-	-	(6.687)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	29.054	-	-	-	-	-	29.054
Amortisman gideri (-)	(4.202)	(882)	(7.830)	(4.543)	-	-	(17.457)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	122.285	-	39.394	28.091	-	58.097	247.867
Maliyet	141.850	4.355	47.224	58.385	-	58.097	309.911
Birikmiş amortisman (-)	(19.565)	(4.355)	(7.830)	(30.294)	-	-	(62.044)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	122.285	-	39.394	28.091	-	58.097	247.867

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
Machinery and equipment	5

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	260.790	247.340
	260.790	247.340

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2023 itibarıyla 260.790 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 247.340 TL). 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 36 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	247.340	156.150
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 17)	13.450	85.109
Dönem sonu, 30 Eylül	260.790	241.259

11.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

11.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

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

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

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2023 itibarıyla 139.770 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

11.1.2 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2023 itibarıyla 8.127 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

11.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

11.1.3 İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 30 Eylül 2023 itibarıyla 12.335 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

11.1.4 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinaf talebinde olup bulundu istinaf mahkemesi kararı bozdu yeniden yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın karar verilmiş olup Grup tarafından istinafa taşınmıştır. 30 Eylül 2023 itibarıyla 71.493 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

11.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2023 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 2023 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

11.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

11.2.2 İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 E. Anadolu Yakası Ticaret Lojistik ve Yapı A.Ş. davacı tarafından Şirketimize açılan halen TOKİ adına kayıtlı İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mah. 120 Ada 1 Numaralı 260.489,41 m² alanlı parselin ¼ payının (65.122,35 m²) TOKİ uhdesinden iptali ile davacı adına tescili, mümkün olmaması halinde şimdilik 117.220-TL taşınmaz pay değerinin devir tarihlerinden mümkün olmaması halinde dava tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte tahsili talepli dava (faiz dahil toplam tutar 143.567 TL) İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 Esas numaralı dosyasından görülmekte olup 08.11.2023 tarihinde duruşması bulunmaktadır.

11.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

11.3.1 Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	4.118.413	9.310.494	13.428.907
2 yıl	2.309.232	6.566.991	8.876.223
3 yıl	1.513.412	4.325.473	5.838.885
4 yıl	507.452	1.268.962	1.776.414
5 yıl ve üzeri	1.370.093	762.658	2.132.751
	9.818.602	22.234.578	32.053.180

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	2.411.295	5.986.070	8.397.365
2 yıl	1.405.578	3.666.731	5.072.309
3 yıl	964.431	1.640.467	2.604.898
4 yıl	653.450	685.734	1.339.184
5 yıl ve üzeri	1.465.848	238.686	1.704.534
	6.900.602	12.217.688	19.118.290

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	1.242.646	735.509
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	94.916	68.313
Vergi dairesinden alacaklar	82.318	33.293
Gelir tahakkukları	3.971	8.154
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.717	4.178
Diğer	3.650	2.778
	1.431.218	852.225

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	11.910.807	8.732.212
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	7.704.415	4.658.983
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	6.851.717	3.696.732
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	2.009.088	1.004.342
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.519.920	331.401
	29.995.947	18.423.670

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan diğer avanslar	4.738	4.738
	4.738	4.738

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara avanslar (Dipnot 20)	1.044.379	1.433.207
Verilen stok avansları (*)	1.007.541	904.677
Gelecek aylara ait giderler	81.531	28.053
Verilen sipariş avansları (**)	1.321	8.743
	2.134.772	2.374.680

(*) Şirket ile Tarış Kooperatif Birlikleri arasında, Tarış Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 289.459 TL (31 Aralık 2022: 289.459 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükyalı ve Düşler Vadisi projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 449.724 TL (31 Aralık 2022: 391.337 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

(**) 30 Eylül 2023 itibarıyla verilen sipariş avansları Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sipariş avanslarından oluşmaktadır.

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2022: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2022: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000

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

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

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

31 Mart 2023 tarihinde Genel Kurul 908.200 TL temettü dağıtımına karar vermiştir. Bu temettünün 38.643 TL'si geri alınan paylara ilişkindir ve özkaynak altında netleştirilerek gösterilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satış gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Arsa satışları	6.531.029	361.229	3.098.764	333.174
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>1.512.474</i>	<i>267.489</i>	<i>2.354.109</i>	<i>328.179</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>5.018.555</i>	<i>93.740</i>	<i>744.655</i>	<i>4.995</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	4.858.304	1.265.742	2.242.839	491.744
Müşavirlik gelirleri	722.140	277.020	305.023	116.816
Asansör satış gelirleri	46.528	13.625	-	-
Kira gelirleri	76.538	30.859	38.760	11.046
	12.234.539	1.948.475	5.685.386	952.780
Satış iadeleri	(100.120)	(94.283)	(7.715)	(1.784)
Satış iskontoları	(32)	(18)	(15)	-
Net satış gelirleri	12.134.387	1.854.174	5.677.656	950.996
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(2.150.877)	(73.901)	(906.629)	(96.142)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(532.139)</i>	<i>(73.901)</i>	<i>(698.531)</i>	<i>(95.692)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(1.618.738)</i>	-	<i>(208.098)</i>	<i>(450)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(5.469.695)	(984.708)	(1.682.068)	(216.433)
	(7.620.572)	(1.058.609)	(2.588.697)	(312.575)
Brüt Kar	4.513.815	795.565	3.088.959	638.421

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Bağış ve yardımlar(*)	(715.713)	(437)	(14.750)	(10.000)
Personel giderleri	(508.562)	(215.552)	(229.499)	(96.308)
Vergi, resim ve harçlar	(199.135)	(45.176)	(93.062)	(24.736)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(116.650)	(65.291)	(73.994)	(9.506)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(73.189)	(26.567)	(47.517)	(16.957)
Amortisman ve itfa payları	(48.307)	(18.509)	(23.601)	(10.530)
Aıdat ve katılım payı giderleri	(22.841)	(11.461)	(11.786)	(4.089)
Bilgi işlem giderleri	(16.865)	(5.947)	(6.894)	(3.672)
Seyahat giderleri	(14.781)	(6.167)	(12.893)	(3.304)
Bakım ve onarım giderleri	(14.369)	(6.828)	(16.751)	(9.729)
Sigorta giderleri	(4.386)	(4.241)	(3.710)	(1.030)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.096)	(823)	(5.672)	(2.971)
Haberleşme giderleri	(2.408)	(970)	(1.385)	(114)
Diğer	(68.237)	(33.787)	(48.437)	(22.072)
	(1.808.539)	(441.756)	(589.951)	(215.018)

(*) Yönetim Kurulu'nun almış olduğu 15 Şubat 2023 tarihli karar ile merkez üssü Kahramanmaraş olan ve on bir ili etkileyen depremler nedeniyle başlatılan yardım kampanyasına 1.000.000 TL nakdi ve aynı bağış yapılmasına karar verilmiştir. Belirlenen yardım tutarının 700.000 TL'lik kısmı ara dönem sonu itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(178.127)	(34.224)	(60.620)	(17.245)
Personel giderleri	(51.249)	(20.654)	(23.949)	(10.173)
Danışmanlık giderleri	(16.253)	(8.428)	(7.202)	(2.102)
Diğer	(37.117)	(14.712)	(5.939)	(4.357)
	(282.746)	(78.018)	(97.710)	(33.877)

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	542.008	124.379	297.670	98.158
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	425.831	96.197	42.311	19.021
Devir komisyon ve harç gelirleri	128.204	40.312	68.847	20.445
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	115.802	115.802	237.167	212.318
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	65.818	41.798	31.227	322
İhale şartname satış gelirleri	1.034	17	2.122	169
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	-	1.408	3.077
Diğer	160.956	33.612	39.930	23.569
	1.439.653	452.117	720.682	377.079

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(383.848)	-	-	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 8)	(546.740)	(183.679)	(651.503)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(13.450)	(1.869)	(88.223)	(3.114)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	(49)	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller itfa payları (Dipnot 9)	-	-	(11.185)	(2.941)
Diğer	(43.543)	(24.666)	(23.985)	(4.383)
	(987.630)	(210.214)	(774.896)	(10.438)

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.734.846	825.795	365.973	145.904
Faiz ve güncelleme gelirleri	63.691	-	21.395	17.088
Kur farkı gelirleri	4.984	512	863	539
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	-	-	33	-
	1.803.521	826.307	388.264	163.531

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(863.163)	(254.884)	(532.525)	(206.312)
Kur farkı giderleri	(96.450)	(4.333)	(2.784)	(1.544)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(26.753)	-	(77.425)	(59.549)
Borç kapatma faiz iskontosu	(15.629)	(4.951)	(62.488)	(7.916)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(3.480)	(1.740)	(5.165)	-
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	-	-	(99)	-
	(1.005.475)	(265.908)	(680.486)	(275.321)

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 30 Eylül 2023 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

DİPNOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

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

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %25’tür (31 Aralık 2022: %23).

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	3.838	5.968
	3.838	5.968

Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2023 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %25, 2023 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %25 kullanılmıştır (2022 : %23)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:		
Satın alınan iştiraklerdeki stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	19.023	22.632
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(4.689)	(9.648)
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	2.459	928
Kıdem tazminatı karşılıkları	(10.955)	(1.636)
	5.838	12.276

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Ertelenmiş Vergi (devamı):

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(12.276)	(20.160)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	6.438	9.323
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(5.838)</u>	<u>(10.837)</u>

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	-	(10.220)
Ertelenmiş vergi geliri	6.438	9.323
Toplam vergi geliri	<u>6.438</u>	<u>(897)</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	<u>3.677.916</u>	<u>2.082.355</u>
Gelir vergisi oranı 2023: %25 (2022: %23)	(919.479)	(478.942)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	950.939	480.347
- vergi oranının %23'den %25'e değişim etkisi	(3.069)	-
- diğer	(21.953)	(2.302)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	<u>6.438</u>	<u>(897)</u>

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2023 itibarıyla devlet bankalarında 15.138.210 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 4.909.788 TL). Grup'un 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	31.177	15.660
	31.177	15.660
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	-	1.774.954
	-	1.774.954

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

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022		
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar				
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Ferzan Adi Ortaklığı	61.609	-		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Şua İnşaat Adi Ortaklığı	15.023	-		
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	23	-		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Güneri Adi Ortaklığı	22	-		
	76.677	-		
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	595	593		
	595	593		
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.009.088	1.004.341		
	2.009.088	1.004.341		
İlişkili taraflardaki mevduat	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	110.206	57.516		
	110.206	57.516		
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	1.044.379	1.433.207		
	1.044.379	1.433.207		
İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.855	698	857	219
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	-	-	3.670.304	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	3.910.323	-
	1.855	698	7.581.484	219
İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	592.035	244.201	160.831	25.831
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	32.076	-	-	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.362	-	5.834	-
İller Bankası A.Ş.	-	-	743.256	-
	631.473	244.201	909.921	25.831

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Üst yönetime sağlanan faydalar				
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	35.283	15.942	14.668	5.334
	35.283	15.942	14.668	5.334

DİPNOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Hissedarlara ait net kar (TL)	3.679.298	1.084.834	2.081.458	644.340
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
Hisse başına kar (tam TL)	0,0097	0,0029	0,0057	0,0018

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (*)	21.181.874	9.927.314
Alınan ipotekler (**)	956.258	330.977
	22.138.132	10.258.291

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

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER(Devamı)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	280.703	413.684
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	-	-
	280.703	413.684

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin, İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul projesinde yer alan 137 adet bağımsız bölümü, KDV Dahil 7.565.626 TL toplam bedel ile 2 Ekim 2023 tarihinde Yüklenici Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satışta şirketin payı KDV dahil 3.404.532 TL'dir.

Şirketin, İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında 1791 ada 4 parsel, KDV Dahil 4.000.000 TL toplam bedel ile 10 Ekim 2023 tarihinde Yüklenici Yıldızlar İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satışta şirketin payı KDV dahil 1.400.000 TL'dir.

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.127.776	5.183.773
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	32.699.885	32.063.076
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.048.637	648.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		12.000.554	8.863.013
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	59.876.852	46.757.899
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.735.973	6.000.956
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	22.512.591	18.542.635
D	Diğer Kaynaklar		32.628.288	22.214.308
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	59.876.852	46.757.899
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.127.776	5.183.773
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	15.105.307	6.006.675
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	2.150.142	2.604.293
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1.048.000	648.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	147.648	384.502
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

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

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	<10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	78,21	80	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,75	1,39	<50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	<49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	3,59	6	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1,750	1,386	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	21,69	34	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1,63	1,76	<10%

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

.....