EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması	
Not 2'de açıklandığı üzere, Şirket için TMS 29 "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" standardı geçerlidir. TMS 29, mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2023 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in özellikle finansal raporlamayla ilgili kontrol faaliyetlerinde değişikliğe yol açmıştır. TMS 29'un etkisi, satışların maliyetindeki ve nakit akış tablosundaki ilgili kalemlerde yer alan temel işlemlerin dalgalanma düzeyine ve enflasyon oranına bağlı olarak ortalama bazda yeniden düzenlenmesi gibi bir dizi önemli tahmine bağlıdır. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir. Yeniden düzenlemede kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Parasal olmayan kalemlerin ayrıntılı detayları temin edilmiş, tarihi maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle test edilmiştir, - Bilinen uygulamalarla karşılaştırarak ve sektör bilgisi ve deneyimimizle değerlendirerek, yönetim tarafından kullanılan tahminlerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, tahminlerin tüm dönemlerde tutarlı olarak kullanıldığı kontrol edilmiştir, - Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmiştir, - Kullanılan metodoloji ve fiyat endeksi oranları kontrol edilerek, parasal olmayan kalemlerin endekslenmesi, kapsamlı gelir, özkaynak hareket ve nakit akış tablolarının TMS 29 dikkate alınarak hazırlandığı kontrol edilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	
Şirket satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir. Şirket satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir Şirket 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemi içerisinde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsa satışlarından ve konut ve ticari ünite satışlarından 16.415.274 bin TL tutarında satış hasılatı elde etmiştir. Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir. ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunabilir. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2 ve 17'de yer almaktadır	Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirket'in satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın bireysel finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 17'de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.

4. Diğer Husus

Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 7 Mart 2023 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

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

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Nisan 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Nisan 2024

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... 3

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... 6-56

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* **31 Aralık 2023**	*Bağımsız denetimden geçmiş* **31 Aralık 2022**
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**110.897.798**	**109.168.346**
Nakit ve nakit benzerleri	3	15.258.885	9.897.374
Ticari alacaklar	6	7.609.201	5.158.411
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*24*	*3.780.698*	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		*3.828.503*	*5.158.411*
Diğer alacaklar	7	908.973	935.564
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*908.973*	*935.564*
Stoklar	8	81.559.040	87.825.852
Peşin ödenmiş giderler		1.185.940	3.209.299
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*24*	-	*2.361.537*
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*15*	*1.185.940*	*847.762*
Diğer dönen varlıklar	14	4.375.759	2.141.846
Duran varlıklar		**9.934.134**	**12.114.024**
Ticari alacaklar	6	4.485.443	6.046.431
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		*4.485.443*	*6.046.431*
Diğer alacaklar	7	1.014	1.671
Finansal yatırımlar	4	2.854.261	2.409.544
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar		*2.854.261*	*2.409.544*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.173.840	3.246.971
Maddi duran varlıklar	10	412.925	396.383
Maddi olmayan duran varlıklar	11	6.651	13.024
Toplam varlıklar		**120.831.932**	**121.282.370**

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2023	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**60.344.066**	**53.346.883**
Kısa vadeli borçlanmalar	5	955.786	1.961.149
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.181.663	2.858.352
Ticari borçlar	6	3.827.395	4.769.326
İlişkili taraflara ticari borçlar	*24*	-	*2.924.644*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		*3.827.395*	*1.844.682*
Diğer borçlar	7	1.123.607	805.955
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*1.123.607*	*805.955*
Ertelenmiş gelirler	15	51.909.701	42.504.212
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*24*	*3.517.023*	*1.680.491*
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		*48.392.678*	*40.823.721*
Kısa vadeli karşılıklar		345.914	447.889
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*13*	*95.264*	*47.911*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*12*	*250.650*	*399.978*
Uzun vadeli yükümlülükler		**1.938.278**	**5.333.016**
Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.263.329	5.068.450
Ticari borçlar		369.504	33
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*369.504*	*33*
Diğer borçlar		210.277	193.414
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*210.277*	*193.414*
Ertelenmiş gelirler		4.738	7.807
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*4.738*	*7.807*
Uzun vadeli karşılıklar		90.430	63.312
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*13*	*90.430*	*63.312*
Özkaynaklar		**58.549.588**	**62.602.471**
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları		34.332.715	34.332.715
Geri alınmış paylar (-)		(44.777)	(2.261.388)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		20.037.893	20.037.893
Diğer özkaynak payları		(1.204.612)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.007.946	5.859.882
Geçmiş yıllar zararları		(566.047)	(484.035)
Net dönem (zararı) / karı		(3.813.530)	1.317.404
Toplam kaynaklar		**120.831.932**	**121.282.370**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* **1 Ocak - 31 Aralık 2023**	*Bağımsız denetimden geçmiş* **1 Ocak - 31 Aralık 2022**
Hasılat	17	27.900.923	20.517.939
Satışların maliyeti (-)	17	(19.557.968)	(15.391.456)
Brüt kar		**8.342.955**	**5.126.483**
Genel yönetim giderleri (-)	18	(3.161.182)	(1.556.616)
Pazarlama giderleri (-)	18	(422.471)	(276.733)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.494.106	7.343.908
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(3.448.115)	(5.142.713)
Esas faaliyet karı		**3.805.293**	**5.494.329**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		6.713	17.469
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		**3.812.006**	**5.511.798**
Finansman gelirleri	21	4.010.120	1.159.921
Finansman giderleri (-)	21	(1.379.494)	(1.744.158)
Parasal (kayıp)/kazanç		(10.256.162)	(3.610.157)
Net dönem (zararı) / karı		**(3.813.530)**	**1.317.404**
Diğer kapsamlı (gider) / gelir kısmı		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Toplam kapsamlı (gider) / gelir		**(3.813.530)**	**1.317.404**
Pay başına (kayıp) / kazanç		**(0,0100)**	**0,0033**

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem (zararı) / karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2022	**3.800.000**	**34.332.715**	**(2.261.388)**	**20.037.893**	**-**	**5.673.379**	**-**	**11.718.632**	**(11.243.475)**	**62.057.756**
Transferler	-	-	-	-	-	186.503	-	(11.429.978)	11.243.475	-
Temettü	-	-	-	-	-	-	-	(772.689)	-	(772.689)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	1.317.404	1.317.404
31 Aralık 2022	**3.800.000**	**34.332.715**	**(2.261.388)**	**20.037.893**	**-**	**5.859.882**	**-**	**(484.035)**	**1.317.404**	**62.602.471**
1 Ocak 2023	**3.800.000**	**34.332.715**	**(2.261.388)**	**20.037.893**	**-**	**5.859.882**	**-**	**(484.035)**	**1.317.404**	**62.602.471**
Transferler	-	-	-	-	-	148.064	-	1.169.340	(1.317.404)	-
Temettü (Not 16) (*)	-	-	-	-	-	-	-	(1.251.352)	-	(1.251.352)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış(**)	-	-	(663.500)	-	-	-	-	-	-	(663.500)
Pay satışı sebebi ile transferler	-	-	2.880.111	-	(2.880.111)	-	-	-	-	-
Pay satış bedeli (**)	-	-	-	-	1.675.499	-	-	-	-	1.675.499
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.813.530)	(3.813.530)
31 Aralık 2023	**3.800.000**	**34.332.715**	**(44.777)**	**20.037.893**	**(1.204.612)**	**6.007.946**	**-**	**(566.047)**	**(3.813.530)**	**58.549.588**

(*) 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2022 yılı karından satın alma gücü esasına göre düzenlenmiş olarak 1.251.352 TL (2022: 772.688 TL) nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla %4,26 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselere ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 14 Nisan 2023 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* **1 Ocak - 31 Aralık 2023**	*Bağımsız denetimden geçmiş* **1 Ocak - 31 Aralık 2022**
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem (zararı) / karı		(3.813.530)	1.317.404
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	*9, 10, 11*	77.652	59.435
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(5.602.228)	(794.763)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	*8*	*(5.602.228)*	*(794.763)*
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		172.461	300.872
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*155.605*	*89.514*
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*12, 18*	*10.667*	*209.067*
Beklenen kredi zararı karşılığı (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*18*	*7.379*	(736)
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	*6*	*(1.190)*	*3.027*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(3.652.505)	(512.897)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*18, 19*	*(5.661.514)*	*(2.255.654)*
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*18, 19*	*2.009.009*	*1.742.757*
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(6.713)	(17.469)
Maddi duran varlıkarın elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	*21*	*(6.713)*	*(17.469)*
Parasal (kayıp) / kazanç		*68.209*	*465.904*
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		**(12.756.654)**	**818.486**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		*(7.172.406)*	*(860.116)*
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(4.941.291)*	*32.142*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(2.231.115)*	*(892.258)*
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		12.898.388	(15.024.653)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.267.123	1.806.341
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*(1.687.030)*	*2.740.559*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*3.954.153*	*(934.218)*
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.597.455)	(4.208.488)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.355.812	14.642.142
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(114.980)	(378.130)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		1.282.250	126.547
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.129)	(2.326)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**3.160.949**	**(3.080.197)**
Bağlı ortaklıklar sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(444.717)	(309.414)
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(47.401)	(9.738)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		10.076	63.467
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	1.353
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(482.042)**	**(254.332)**
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		1.675.498	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(663.500)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		6.376.127	7.762.734
Kredilerden elde edilen nakit		*1.520.441*	*4.960.245*
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		*4.855.686*	*2.802.489*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(8.657.590)	(3.387.430)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(4.214.582)*	*(695.590)*
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		*(4.443.008)*	*(2.691.840)*
Ödenen faizler		(1.164.722)	(987.707)
Ödenen temettüler	15	(1.251.352)	(772.689)
Alınan faiz		3.369.314	1.158.116
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		**(316.225)**	**3.773.024**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		3.357.681	5.109.312
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		**5.720.363**	**5.547.807**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	8.541.454	2.993.647
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	**14.261.817**	**8.541.454**

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 475'dir (31 Aralık 2022 – 445).

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 17 Nisan 2024 tarihinde onaylanmıştır.

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

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	**Endeks**	**Düzeltme katsayısı**	**Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları**
31.12.2023	1.859,38	1.000	%268
31.12.2022	1.128,45	1.648	%156
31.12.2021	686,95	2.707	%74

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

a) Bilanço tarihi itibariyle cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

b) Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

c) Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde tarihi maliyetleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

d) Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden, gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk defa finansal tablolara yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

e) Net parasal pozisyonda genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve gelir tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

i. Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

ii. Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

iii. Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

iv. Karşılaştırmalı Rakamlar

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

vi. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

İlişkili Taraflar

Bireysel finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı iştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24- İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in, Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı TOKİ'dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 24'te açıklanmıştır.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dövizli İşlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal Yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir.

Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Bireysel finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar ve Borçlar (Devamı)

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler. Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Finansal Borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 5).

Bireysel Finansal Tabloların Hazırlanması

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Bireysel finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı (1 Ocak 2023: 19.982,83 TL) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Arsa ve Konut Stokları

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

1. Projelendirilmemiş Arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir ve Şirket'in üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Şirket'in üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Anahtar Teslim ile Projelendirilen Arsalar

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır.

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") Çerçevesinde Projelendirilen Arsalar

Şirket arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır.

4. Tamamlanmış Konutlar ve Ticari Üniteler

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

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

Şirket stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Gerçeğe uygun değerleme ölçümlemesinde piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, emsal nitelikli karşılaştırma yöntemleri kullanılarak, gerçeğe uygun değerleri değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Mevcut değer düşüklüğü oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismana tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismana tabi tutulur (Dipnot 11).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 9). Yatırım amaçlı gayrimenkuller konut ve binalardan oluşup ekonomik ömürleri 40 yıldır.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir.

Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar ve diğer gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan bireysel finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin Kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibariyle yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

(a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan, ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından ve müşavirlik gelirlerinden elde edilen gelirleri içermektedir.

1. Arsa Satışları

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gelirin Kaydedilmesi (Devamı)

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

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

4. Müşavirlik gelirleri

Şirket, ana faaliyet konusu olarak proje müşavirlik hizmeti vermektedir. Müşavirlik hizmeti kapsamında müşterilerin projelerinin üretim süreçlerinin kontrolü, projenin 3. kişilere satışı ve takibi gibi işleri üstlenmektedir. Şirket müşavirlik gelirlerini sözleşmenin özünü dikkate alarak dönemsel tahakkuk esasına göre muhasebeleştirir.

Faiz Gelir ve Gideri

Faiz gelir ve giderleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar.

Ödenmiş Sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Geri Alınmış Paylar

Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Geri alınan payların ve söz konusu yedek akçelerin finansal tablolarda gösterimi Kurul tarafından ilan edilen formatlar uyarınca yapılır. Bu fıkra kapsamında ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde gerialım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır.

Paylara İlişkin Primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Şirket'e nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

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

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") Ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye'de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket'e devredildi.

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket ayni sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket'in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den borç almıştır.

Ayrıca Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket'in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine'nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket'e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Şirket'in Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

Temettü Dağıtımı

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 29).

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Arsa ve Konut Stoklarının Net Gerçekleştirilebilir Değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Dava Karşılıkları

31 Aralık 2023 tarihi itibari ile Şirket aleyhine açılmış davalara, aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı muhtemel olan kısımları için, avukatların görüşü alınarak, karşılık ayrılmıştır. Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

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

2.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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 işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklere 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.

- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2025 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.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durum ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

ii) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

- **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 standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

Söz konusu standart ve değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	4	7
Banka	14.772.655	9.526.290
- Vadesiz mevduat	*16.553*	*19.916*
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*14.756.102*	*9.506.374*
Diğer hazır değerler	486.226	371.077
	15.258.885	**9.897.374**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesiz	16.553	19.916
3 aya kadar	14.756.102	9.506.374
	14.772.655	**9.526.290**

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
	(%)	**(%)**
Etkin faiz oranı	40,58	23,46

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	15.258.885	9.897.374
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(119.968)	(37.511)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(893.719)	(1.327.650)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	16.619	9.240
	14.261.817	**8.541.454**

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 893.719 TL'lik (31 Aralık 2022: 1.327.650 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.(*)	100	2.155.360	100	1.715.540
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	693.836	100	693.838
Toplam		**2.849.196**		**2.409.378**

(*) Şirket, 7 Eylül 2023 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. için 439.820 TL tutarında sermaye arttırım taahhüdünde bulunmuştur. İlgili bakiye, 20 Eylül 2023 tarihinde nakden ödenmiştir.

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	899	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	166	37	166
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	4.000	40	-
Toplam		**5.065**		**166**

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	55.786	982.088
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	900.000	979.061
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.181.663	2.858.352
	3.137.449	**4.819.501**

(*) Şirket, 5 Ekim 2023 tarihinde 3 Ocak 2024 vade son tarihli ve %38 kar paylı 400.000 TL nominal tutarlı ve 15 Kasım 2023 tarihinde 15 Şubat 2024 vade tarihli ve %40 kar paylı 500.000 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır. (2022: %19 kar paylı 633.140 TL ve %22 kar paylı 329.546 TL)

Uzun vadeli finansal borçlar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Uzun vadeli krediler	1.263.329	5.068.450
	1.263.329	**5.068.450**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %20,66'dır. (31 Aralık 2022: %15,25)**.**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
2024	-	3.082.702
2025	1.263.329	1.985.748
	1.263.329	**5.068.450**

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 aydan kısa	900.000	913.943
3 - 12 ay arası	1.337.449	2.926.497
1 - 5 yıl arası	1.263.329	5.068.450
	3.500.778	**8.908.890**

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	3.780.698	-
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.876.495	2.863.358
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.402.472	1.557.208
Arsa satışlarından alacaklar	816.699	881.334
Kiracılardan alacaklar	26.587	71.217
Diğer	8.572	10.893
Kazanılmamış finansman geliri	(302.322)	(225.599)
	7.609.201	**5.158.411**
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	3.027
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(3.027)
	7.609.201	**5.158.411**

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.021.995	6.330.938
Arsa satışlarından alacaklar	1.456.079	966.317
Kazanılmamış finansman geliri	(992.631)	(1.250.824)
	4.485.443	**6.046.431**

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	2.271.958	1.012.905
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	923.884	716.927
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	631.553	114.850
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	-	2.924.644
	3.827.395	**4.769.326**

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

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	369.504	33
	369.504	**33**

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	539.477	833.688
Resmi dairelerden alacaklar	27.997	48.667
Diğer	341.499	53.209
	908.973	**935.564**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.671
	1.014	**1.671**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.047.257	539.256
Yüklenicilere borçlar	-	146.239
Ortaklara borçlar	66	-
Diğer	76.284	120.460
	1.123.607	**805.955**

31 Aralık 2023 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 210.277 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 193.414 TL).

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arsalar	17.855.149	28.381.406
Maliyet	*23.565.511*	*32.099.215*
Değer düşüklüğü	*(5.710.362)*	*(3.717.809)*
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	33.687.663	32.284.204
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	21.517.149	19.994.850
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	*26.371.887*	*27.807.630*
Değer Düşüklüğü (*)	*(4.854.738)*	*(7.812.780)*
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	8.499.079	7.165.392
Maliyet	*9.646.699*	*12.949.751*
Değer düşüklüğü	*(1.147.620)*	*(5.784.359)*
	81.559.040	**87.825.852**

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

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	**17.314.948**	**18.109.711**
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	6.931.136	8.110.383
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(12.533.364)	(8.905.146)
Dönem sonu, 31 Aralık	**11.712.720**	**17.314.948**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	4.990.219	5.332.772
Muğla Bodrum Arsaları	3.643.812	5.123.311
İstanbul Esenler Arsaları	3.470.424	4.927.916
İstanbul Avcılar Arsaları	2.880.991	3.213.128
İstanbul Başakşehir Arsaları	627.537	2.106.478
İstanbul Çekmeköy Arsaları	481.474	1.605.472
İstanbul Arnavutköy Arsaları	443.450	1.380.000
İstanbul Eyüp Arsaları	395.854	683.999
İzmir Urla Arsaları	317.990	374.082
Muğla Milas Arsaları	147.744	147.261
İzmir Seferihisar Arsaları	118.275	137.468
İstanbul Kartal Arsaları	89.630	116.104
Tekirdağ Çorlu Arsaları	73.827	22.206
İstanbul Tuzla Arsaları	63.808	63.808
İzmir Konak Umurbey Arsaları	48.707	48.672
Ankara Çankaya Arsaları	20.939	207.401
Kocaeli Arsaları	15.127	59.302
Balıkesir Arsaları	13.073	21.541
İstanbul Sarıyer Arsaları	9.887	1.003.024
İzmir Dikili Arsaları	2.172	18.221
Denizli Merkez Efendi Arsaları	-	290.211
İstanbul Esenyurt Arsaları	-	64.607
İzmir Çeşme Arsaları	-	815.568
İstanbul Şişli Arsaları	-	576.705
Antalya Aksu Arsaları	-	41.870
Diğer	209	279
	17.855.149	**28.381.406**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nidapark İstinye Projesi	4.550.906	5.016.443
Nişantaşı Koru Projesi	3.174.104	3.172.480
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	2.532.827	2.544.761
Merkez Ankara Projesi	2.271.797	2.816.431
Nidapark Küçükyalı Projesi	2.237.829	2.132.642
Yeni Levent Projesi	1.605.640	1.604.784
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	1.475.930	1.482.884
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.397.147	-
Meydan Başakşehir Projesi	1.322.992	1.322.649
Batıyakası 2. Etap Projesi	1.195.530	1.194.577
Next Level İstanbul Projesi	1.107.098	1.107.035
Beşiktaş Akat Projesi	1.065.659	-
Ümraniye İnkılap Projesi	1.009.605	1.009.605
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	988.610	-
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	893.264	-
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	883.215	881.929
Batıyakası 1. Etap Projesi	777.753	771.574
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	669.643	670.384
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	645.015	-
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	623.672	623.639
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	615.726	614.155
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	572.274	575.585
Bodrum Türkbükü Projesi	464.367	-
Nezihpark Projesi	284.718	277.418
Antalya Aksu Projesi	249.473	246.176
Barbaros 48 Projesi	245.290	245.297
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	230.764	230.695
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	215.601	-
Cer İstanbul Projesi	142.152	140.452
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	121.122	-
Düşler Vadisi Projesi	73.596	900.692
Allsancak Projesi	27.841	27.026
Evora İzmir Projesi	14.908	13.480
İdealist Cadde Projesi	1.595	47.061
Ormanköy Projesi	-	1.157.826
Köy 4. Etap Projesi	-	384.404
Avrasya Konutları Projesi	-	660.201
Nidapark Kayaşehir Projesi	-	88.165
Ebruli Ispartakule Projesi	-	323.754
	33.687.663	**32.284.204**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çekmeköy Çınarköy Projesi	12.810.950	7.475.553
Ankara Saraçoğlu Projesi	2.249.378	1.379.510
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	2.111.260	386.142
Bizim Mahalle Projesi	1.713.002	2.113.781
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.583.378	1.029.336
Balıkesir Altıeylül Projesi	878.388	290.768
Arnavutköy Yenişehir Projesi	170.793	-
Merkez Ankara Projesi O Blok Yapım İşi	-	115.311
Köy Projesi	-	1.777.990
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	-	390.840
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	-	871.580
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	-	3.482.754
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	-	681.285
	21.517.149	**19.994.850**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Merkez Ankara Projesi	3.805.583	1.499.318
Kuzey Yakası Projesi	1.371.511	1.491.137
Maslak 1453 Projesi	968.532	1.517.287
Komşu Finans Evleri	728.762	-
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	390.146	880.691
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	357.136	137.551
Sarphan Finanspark Projesi	301.415	544.687
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	223.033	-
Emlak Konut Florya Evleri	77.431	-
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	64.468	102.680
Köy 2. Etap Projesi	55.969	172.479
Karat 34 Projesi	38.327	129.126
Nidapark İstinye Projesi	33.067	260.877
Büyükyalı Projesi	30.072	48.783
Metropol İstanbul Projesi	19.386	56.596
Evora Denizli Projesi	14.347	35.708
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	8.000	37.305
Ormanköy Projesi	3.487	-
Göl Panorama Projesi	3.061	7.151
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	2.985	2.986
Temaşehir Projesi	2.361	38.005
Avangart İstanbul Projesi	-	25.344
Avrupark Hayat Projesi	-	70.103
Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi	-	32.211
Validebağ Konakları Projesi	-	4.590
Koordinat Çayyolu Projesi	-	61.693
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	-	9.086
	8.499.079	**7.165.392**

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	3.105.835	261.201	3.367.036
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(1.068.980)	-	(1.068.980)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	39.632	-	39.632
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**2.076.487**	**261.201**	**2.337.688**
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	87.594	32.471	120.065
Dönem gideri	38.559	5.224	43.783
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**126.153**	**37.695**	**163.848**
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	**1.950.334**	**223.506**	**2.173.840**

	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	3.354.931	261.201	3.616.132
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(300.703)	-	(300.703)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	51.607	-	51.607
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	**3.105.835**	**261.201**	**3.367.036**
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	57.262	27.247	84.509
Dönem gideri	30.332	5.224	35.556
31 Aralık 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	**87.594**	**32.471**	**120.065**
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	**3.018.241**	**228.730**	**3.246.971**

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.240.824	1.101.695
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	1.827.982	717.418
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.157.148	680.000
Arsa, konut ve ticari üniteler	621.424	1.430.628
	4.847.378	**3.929.741**

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer Maddi Duran Varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	364.043	5.782	26.538	20	396.383
İlaveler	-	20.476	25.624	-	46.100
Çıkışlar (-)	(1.431)	(843)	(1.089)	-	(3.363)
Amortisman gideri (-)	(8.242)	(4.367)	(13.578)	(8)	(26.195)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**354.370**	**21.048**	**37.495**	**12**	**412.925**
Maliyet	414.745	45.430	219.640	24	679.839
Birikmiş amortisman (-)	(60.375)	(24.382)	(182.145)	(12)	(266.914)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**354.370**	**21.048**	**37.495**	**12**	**412.925**

31 Aralık 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer Maddi Duran Varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	411.352	7.680	38.911	-	457.943
İlaveler	-	-	580	23	603
Çıkışlar (-)	(45.998)	-	-	-	(45.998)
Amortisman gideri (-)	(1.312)	(1.898)	(12.953)	(3)	(16.166)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	**364.043**	**5.782**	**26.538**	**20**	**396.383**
Maliyet	416.177	25.797	195.105	23	637.102
Birikmiş amortisman (-)	(52.134)	(20.015)	(168.567)	(3)	(240.719)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	**364.043**	**5.782**	**26.538**	**20**	**396.383**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	11.646	1.378	13.024
İlaveler	1.301	-	1.301
İtfa payı gideri (-)	(7.104)	(570)	(7.674)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**5.843**	**808**	**6.651**
Maliyet	80.513	24.527	105.040
Birikmiş itfa payları (-)	(74.670)	(23.719)	(98.389)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**5.843**	**808**	**6.651**

31 Aralık 2022	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	9.649	1.953	11.602
İlaveler	9.135	-	9.135
İtfa payı gideri (-)	(7.138)	(575)	(7.713)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	**11.646**	**1.378**	**13.024**
Maliyet	79.212	24.527	103.739
Birikmiş itfa payları (-)	(67.566)	(23.149)	(90.715)
Net defter değeri 31 Aralık 2022	**11.646**	**1.378**	**13.024**

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	250.650	399.978
	250.650	**399.978**

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 604.155 TL (31 Aralık 2022: 737.609 TL) olup, 31 Aralık 2023 itibarıyla buna karşılık 250.650 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 399.978 TL). 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	**399.978**	**686.407**
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	10.667	209.067
Parasal (kayıp)/kazanç	(159.995)	(495.496)
Dönem sonu, 31 Aralık	**250.650**	**399.978**

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir. Ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir. Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 31 Aralık 2023 itibarıyla 139.770 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır. Davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.2 Yüklenici firmanın açtığı feshin haksız olduğunun tespiti, itirazın iptali ve çeşitli alacak davalarından oluşan dava grubudur. Yargılama tek bir dosya üzerinde birleştirilmiş olup, yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş, temyiz sonucunda karar bozulmuştur. Bozma doğrultusunda bir kısım davalar yönünden kısmen kabul kısmen red kararı verilmiş olup gerekçeli karar sonrasında tekrar temyize gidilecektir. 31 Aralık 2023 itibarıyla 8.181 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddettiği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup, istinaf süreci devam etmektedir. 31 Aralık 2023 itibarıyla 11.792 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.4 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 31 Aralık 2023 itibarıyla 72.915 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

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

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 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:

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	2.693.194	9.310.494	12.003.688
2 yıl	2.051.386	6.566.991	8.618.377
3 yıl	1.549.143	4.325.473	5.874.616
4 yıl	507.452	1.268.962	1.776.414
5 yıl ve üzeri	1.370.093	762.658	2.132.751
	8.171.268	**22.234.578**	**30.405.846**

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	3.744.692	9.863.422	13.608.114
2 yıl	2.174.353	6.041.780	8.216.133
3 yıl	1.630.875	2.703.045	4.333.920
4 yıl	1.076.709	1.129.904	2.206.613
5 yıl ve üzeri	2.415.318	393.292	2.808.610
	11.041.946	**20.131.443**	**31.173.389**

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	95.264	47.911
	95.264	**47.911**

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	90.430	63.312
	90.430	**63.312**

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı (%)	3,50	4,45
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	0,99

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

İskonto oranının %1 düşük alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 9.043 TL daha fazla olacaktır.

Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha yüksek alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 4.521 TL daha fazla olacaktır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	**63.312**	**81.523**
Hizmet maliyeti	52.232	61.749
Faiz maliyeti	26.002	10.832
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(10.264)	(5.893)
Parasal (kayıp)/kazanç	(40.853)	(84.899)
Dönem sonu, 31 Aralık	**90.430**	**63.312**

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen diğer avanslar	2.248.838	784.869
Devreden KDV	1.426.478	1.180.778
Gelir tahakkukları	356.274	8.780
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	211.928	112.561
Vergi dairesinden alacaklar	132.241	54.858
	4.375.759	**2.141.846**

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	18.931.949	18.873.734
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	16.865.536	10.155.955
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	12.225.465	10.784.612
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	3.517.023	1.680.491
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	369.728	1.009.420
	51.909.701	**42.504.212**

(*) 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.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler		
Verilen stok avansları (*)	1.184.830	845.604
Gelecek aylara ait giderler	1.110	2.158
İlişkili taraflara avanslar	-	2.361.537
	1.185.940	**3.209.299**

(*) Şirket, devam eden iki projesinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 578.806 TL (31 Aralık 2022: 572.040 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	7.807
	4.738	**7.807**

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 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.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
Hissedarlar	**Pay (%)**	**TL**	**Pay (%)**	**TL**
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	**100**	**3.800.000**	**100**	**3.800.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		34.332.714		34.332.714
		38.132.714		**38.132.714**

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 ulaşılıncaya 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 değerlenen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

31 Mart 2023 tarihli Genel Kurul'da 1.251.352 TL temettü dağıtımına karar verilmiştir.

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	56.481.767	34.332.715	(22.149.052)
Paylara ilişkin primler	34.530.966	20.037.893	(14.493.073)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.278.507	6.007.946	(3.270.561)

Şirket'in TMS 29 enflasyon muhasebesine ilk geçiş kapsamında TFRS uyarınca hazırlanan bilançosunda oluşan "Geçmiş yıllar karları veya zararları" kaleminin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022 Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	1 Ocak 2022 Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar	31 Aralık 2022 Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar (2022 Net Dönem Karı/Zararı Hariç)	31 Aralık 2022 Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
Geçmiş yıllar karları veya zararları	7.777.801	11.718.632	8.745.237	(484.035)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Satış gelirleri		
Arsa satışları	14.708.504	13.505.426
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	*4.659.833*	*10.265.808*
Arsa satış gelirleri	*10.048.671*	*3.239.618*
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	11.755.441	6.135.516
Müşavirlik gelirleri	1.429.330	778.570
Kira gelirleri	131.587	98.427
	28.024.862	**20.517.939**
Satış iadeleri	(123.939)	-
Net satış gelirleri	**27.900.923**	**20.517.939**
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(8.901.187)	(7.217.671)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	*(3.503.063)*	*(6.534.462)*
Satılan arsa maliyetleri	*(5.398.124)*	*(683.209)*
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(10.656.781)	(8.173.785)
	(19.557.968)	**(15.391.456)**
Brüt Kar	**8.342.955**	**5.126.483**

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri		
Bağış ve yardımlar(*)	(1.084.425)	(87.872)
Personel giderleri	(908.422)	(525.855)
Vergi, resim ve harçlar	(376.767)	(288.241)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(346.373)	(289.453)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(137.569)	(115.832)
Amortisman ve itfa payları	(77.652)	(59.435)
Aidat ve katılım payı giderleri	(36.775)	(30.318)
Bakım ve onarım giderleri	(32.557)	(41.803)
Seyahat giderleri	(30.277)	(29.720)
Sigorta giderleri	(19.817)	(3.210)
Mahkeme ve noter giderleri	(16.569)	(15.278)
Haberleşme giderleri	(4.669)	(4.093)
Diğer	(89.310)	(65.506)
	(3.161.182)	**(1.556.616)**

(*) 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 1.498.000 TL nakdi ve ayni bağış yapılmasına karar verilmiştir. Belirlenen yardım tutarının 1.049.000 TL'lik kısmının ödemesi yıl içerisinde gerçekleştirilmiştir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(326.591)	(189.441)
Personel giderleri	(64.572)	(63.065)
Danışmanlık giderleri	(28.535)	(20.391)
Diğer	(2.773)	(3.836)
	(422.471)	**(276.733)**

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	10.656.781	8.173.785
Arsa maliyetleri	8.901.187	7.217.671
Bağış ve yardımlar	1.084.425	87.872
Personel giderleri	972.994	588.920
Vergi, resim harçlar	376.767	288.241
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	374.908	309.844
Reklam giderleri	326.591	189.441
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	137.569	115.832
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9,10,11)	84.383	75.828
Aidat ve katılım payı giderleri	36.775	30.318
Bakım ve onarım giderleri	32.557	41.803
Sigorta giderleri	19.817	3.210
Mahkeme ve noter giderleri	16.569	15.278
Haberleşme giderleri	4.669	4.093
Diğer	115.629	82.669
	23.141.621	**17.224.805**

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	1.282.250	126.547
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü iptali	511.240	5.714.562
Vadeli satışlar finansman gelirleri	377.153	343.860
Devir komisyon ve harç gelirleri	246.267	203.959
İhale şartname satış gelirleri	1.541	5.563
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	-	627.058
Diğer	75.655	322.359
	2.494.106	**7.343.908**

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 8)	(2.790.516)	(4.880.821)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(630.988)	-
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(10.667)	(209.067)
Diğer	(15.944)	(52.825)
	(3.448.115)	**(5.142.713)**

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.369.314	1.158.116
Faiz ve güncelleme gelirleri	632.797	73
Kur farkı gelirleri	8.009	1.732
	4.010.120	**1.159.921**

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(1.310.145)	(1.561.901)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(67.876)	(180.856)
Kur farkı giderleri	(1.473)	(1.401)
	(1.379.494)	**(1.744.158)**

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2023 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	**1 Ocak - 31 Aralık 2022**
Hissedarlara ait net (zarar) / kar (TL)	(3.813.530)	1.317.404
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.938.879.862
Hisse başına (zarar) / kar	**(0,0100)**	**0,0033**

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

- Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla devlet bankalarında 8.346.154 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 8.090.001 TL). Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Çevre Şehircilik Bakanlığı (*)	3.766.338	-
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	11.887	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	2.210	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	263	-
	3.780.698	**-**

İlişkili taraflara ticari borçlar	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	-	2.924.644
	-	**2.924.644**

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

(**) 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.

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

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	3.517.023	1.680.491
	3.517.023	**1.680.491**

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

İlişkili taraflardaki mevduat	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	44.926	94.771
	44.926	**94.771**

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	-	2.361.537
	-	**2.361.537**

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	12.968	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	2.556	2.496
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	-	6.615.470
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	8.581.906
	15.524	**15.199.872**

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	1.164.453	222.443
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	32.076	-
İller Bankası A.Ş.	-	1.316.424
	1.196.529	**1.538.867**

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	40.040	36.238
	40.040	**36.238**

DİPNOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite Riski

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerin sözleşme vadelerine göre indirgenmemiş nakit akışları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	3.137.449	3.232.423	1.489.143	1.743.280	-
Ticari borçlar	3.827.395	3.827.395	3.827.395	-	-
Diğer borçlar	1.123.607	1.123.607	1.123.607	-	-
	8.088.451	**8.183.425**	**6.440.145**	**1.743.280**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.263.329	1.358.303	-	-	1.358.303
Ticari borçlar	369.504	369.504	-	-	369.504
Diğer borçlar	210.277	210.277	-	-	210.277
	1.843.110	**1.938.084**	**-**	**-**	**1.938.084**

31 Aralık 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	4.819.501	5.770.053	2.281.701	3.488.351	-
Ticari borçlar	4.769.326	4.769.326	4.769.326	-	-
Diğer borçlar	805.955	805.955	659.716	146.239	-
	10.394.782	**11.345.334**	**7.710.743**	**3.634.590**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	5.068.450	5.888.412	-	-	5.888.412
Diğer borçlar	193.414	193.414	-	-	193.414
	5.261.864	**6.081.826**	**-**	**-**	**6.081.826**

DİPNOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	40,58	23,46
Ticari alacaklar	20,62	15,25
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	-	18,83
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	-	14,74

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	14.756.102	9.506.374
Finansal borçlar	4.400.778	9.887.951

Kredi Riski Açıklamaları

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

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye'de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

DİPNOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski Açıklamaları (Devamı)

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2023	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**	**Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**3.780.698**	**8.313.946**	**-**	**909.987**	**14.772.655**	**-**
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	3.780.698	7.859.578	-	909.987	14.772.655	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.780.698	7.859.578	-	909.987	14.772.655	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	3.780.698	7.859.578	-	909.987	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	454.368	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	454.368	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.837	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.837)	-	-	-	-
net değerin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2022	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**	**Vadesi 3 aydan uzun blokeli mevduatlar**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**-**	**11.204.842**	**-**	**937.235**	**9.526.290**	**-**
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	10.949.162	-	937.235	9.526.290	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.949.162	-	937.235	9.526.290	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	10.949.162	-	937.235	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	255.680	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	255.680	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	3.027	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.027)	-	-	-	-
net değerin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

DİPNOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Riski

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

Yabancı Para Pozisyonu

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

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**AVRO**
1a. Parasal Finansal Varlıklar	8.960	297	7
2. DÖNEN VARLIKLAR	8.960	297	7
3. TOPLAM VARLIKLAR	8.960	297	7
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	8.960	297	7
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	8.960	297	7

	31 Aralık 2022		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**AVRO**
1a. Parasal Finansal Varlıklar	5.064	261	4
2. DÖNEN VARLIKLAR	5.064	261	4
3. TOPLAM VARLIKLAR	5.064	261	4
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	5.064	261	4
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	5.064	261	4

DİPNOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal Borçlar	4.400.778	9.887.951
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(15.258.885)	(9.897.374)
Net Borç/(Varlık)	(10.858.107)	(9.423)
Toplam Özkaynak	58.549.588	62.602.471
Toplam Sermaye	47.691.481	62.593.048
Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı	**-23%**	**0%**

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR

31 Aralık 2023	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	15.258.885	-	15.258.885	3
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2.854.261	-	2.854.261	4
Ticari alacaklar	8.313.946	-	8.313.946	6
Diğer alacaklar	909.987	-	909.987	7
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	4.400.778	4.400.778	5
Ticari borçlar	-	4.196.899	4.196.899	6
Diğer finansal yükümlülükler	-	1.333.884	1.333.884	7

31 Aralık 2022	Itfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	9.897.374	-	9.897.374	3
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	2.409.544	-	2.409.544	4
Ticari alacaklar	11.204.842	-	11.204.842	6
Diğer alacaklar	937.235	-	937.235	7
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar	-	9.887.951	9.887.951	5
Ticari borçlar	-	1.844.715	1.844.715	6
İlişkili taraflara borçlar	-	2.924.644	2.924.644	25
Diğer finansal yükümlülükler	-	999.369	999.369	7

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

DİPNOT 27 - TAAHHÜTLER

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (*)	24.085.319	16.241.703
Alınan ipotekler (**)	752.162	545.360
	24.837.481	**16.787.063**

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A.	Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	148.368	633.555
B.	Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.	Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.	Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
	i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
	ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
		148.368	**633.555**

DİPNOT 28 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2023			2022		
	BDK	Diğer BDK	**Toplam**	BDK	Diğer BDK	**Toplam**
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.049	-	**1.049**	1.909	-	**1.909**
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	1.328	**1.328**	-	1.986	**1.986**
	1.049	1.328	**2.377**	1.909	1.986	**3.895**

DİPNOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi'nde yer alan 1 adet taşınmazın 776.679 TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile ek protokol imzalamıştır.

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.261.817	14.127.776
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	86.620.419	32.699.885
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.854.261	1.048.637
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		17.095.435	12.000.554
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**		**120.831.932**	**59.876.852**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.400.778	4.735.973
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar		58.549.588	22.512.591
EB	Diğer Kaynaklar		57.881.566	32.628.288
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	**120.831.932**	**59.876.852**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.261.817	14.127.776
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	15.258.885	15.105.307
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 Tutalan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	10.054.883	2.150.142
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1.048.000	1.048.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	148.368	147.648
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**31 Aralık 2023**	**31 Aralık 2022**
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	83%	78%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	4%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8%	22%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	2%

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.

……