

EMLAK KONUT
01 OCAK - 30 EYLÜL
FAALİYET
RAPORU

2023



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR

HER KONUTTA BİR YAŞAM, HER YAŞAMDA GELECEK VAR

ENERJİ İSRAFININ ÖNLENMESİ, KAYNAKLARIN DAHA VERİMLİ KULLANILMASI AMACIYLA YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINDAN EN ÜST SEVİYEDE YARARLANIYORUZ. GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ (GES) SAYESİNDE ENERJİYİ TÜKETİRKEN TASARRUFA DÖNÜŞTÜREN PROJELER HAYATA GEÇİRİYORUZ. YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU YALITIMLI BİNALAR İLE ISI KAYBINI MINİMUMA İNDİRİYOR, GRİ SU ARITMA VE YAĞMUR SUYU HASADI SİSTEMLERİYLE SUDAN TASARRUF EDİYORUZ.

GRİ
SU
ARITMA


EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI BAĞIMLI FİYAT İSTİKRAR KURUMU

A SINIFI ENERJİ KİMLİK BELGESİ'NE SAHİP YEŞİL PROJELER

“YEŞİL KALKINMA YOLUNDA TÜRKİYE”
VİZYONU DOĞRULTUSUNDA ÇEVREYE DUYARLI,
ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ÖN PLANDA TUTULDUĞU,
DOĞA DOSTU PROJELER HAYATA GEÇİRİYORUZ.
ENERJİNİN VE ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE
VERİMLİ KULLANILMASI, ENERJİ İSRAFININ
ÖNLENMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI İÇİN
DURMAKSIZIN ÇALIŞIYORUZ.

emlakkonut.com.tr

ELEKTRİKLİ
SARI İSTASYONLARI

GÜNEŞ ENERJİSİ
SANTRALLERİ

YENİ FIKIRTEPE
ÇINARKÖY EVLERİ
BİZİM MAHALLE
VADI EVLERİ

YAĞ AYRIŞTIRICI
SİSTEMLER

YAĞMUR
SUYU HASADI



SIFIR
ATIK
EVDE VAR SIFIR,
SIFIR ATIK
UYGULAMALARI

- ATIK AYRIŞTIRMA SİSTEMLERİ
- SIFIR NOKTASI
- KOMPOST SİSTEMLERİ
- ÇÖP POTALLERİ

YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU
YALITIMLI BİNALAR



EMLAK KONUT

- 6 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 10 Düünden Bugüne Emlak Konut
- 12 Faaliyet Konusu
- 13 İş Modelleri
- 14 Gelir Paylaşım Modelinde Çarpan
- 15 Gelir Paylaşımı Modelinde Kar Beklentileri Gelişimi
- 16 Rakamlarla EMLAK KONUT
- 17 Dönemsel Özet Rakamlar
- 18 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

GÖSTERGELER

- 20 Faaliyet Sonuçları
- 21 Satış Performansımız
- 22 Başlıca Finansal Göstergeler
- 23 Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 24 Finansal Oranlar
- 26 2023 Hedefleri

STOK DURUMU

- 57 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 61 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 62 Bina Stokları Özet Tablosu
- 65 EPP Özet Portföy Tablosu



PROJELER

- 27 2023 Yılı İhale Planlaması
- 28 Arsa Portföyü
- 30 Devam Eden Gelir Paylaşımli Modellerimiz
- 47 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 49 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 51 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 52 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller



FAALİYETLER

- 53 Güncel Gelişmeler
- 54 Organizasyon Şeması



RAPORLAR

- 66 1 Ocak – 30 Eylül 2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2023

70
.Yılı

70 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.



EMLAK KONUT



**Planlı ve Nitelikli
Çağdaş Şehircilik
Anlayışı**



**Huzurlu ve Güvenli
Yuva Sıcaklığı**



**Yeşile ve Çevreye
Olan Duyarlılık**

VİZYONUMUZ

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak.

Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

MİSYONUMUZ

Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek.

Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek.

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

1953 yılından beri ülkemizin planlı
kentleşmesine öncülük yapıyor, sizin
mutluluğunuz için yaşam alanları inşa ediyoruz.





Ankara İmar ile birleşerek
adımızın "İnşaat ve İmar
A.Ş. olarak değişmesi

Emlak Bankası'nın kontrolünde
olan hisselerin TOKİ'ye devri

1953-54

1987

1990

2001

2002

Türkiye'de gayrimenkul
geliştirmek amacıyla "Ankara
İmar ile Türkiye İnşaat
Malzemeleri (TİMLO)" kuruldu.

Türkiye Emlak Bankası'nın
bir iştiraki olan Emlak Yapı
A.Ş. ile birleşmesi sonucu
adımızın Emlak Konut A.Ş.
olarak değişti.

Emlak Bankasına ait
hisselerin TOKİ'ye
devrinin ardından
GYO statüsünün
kazanılması



70 YILLIK
TECRÜBE



256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK



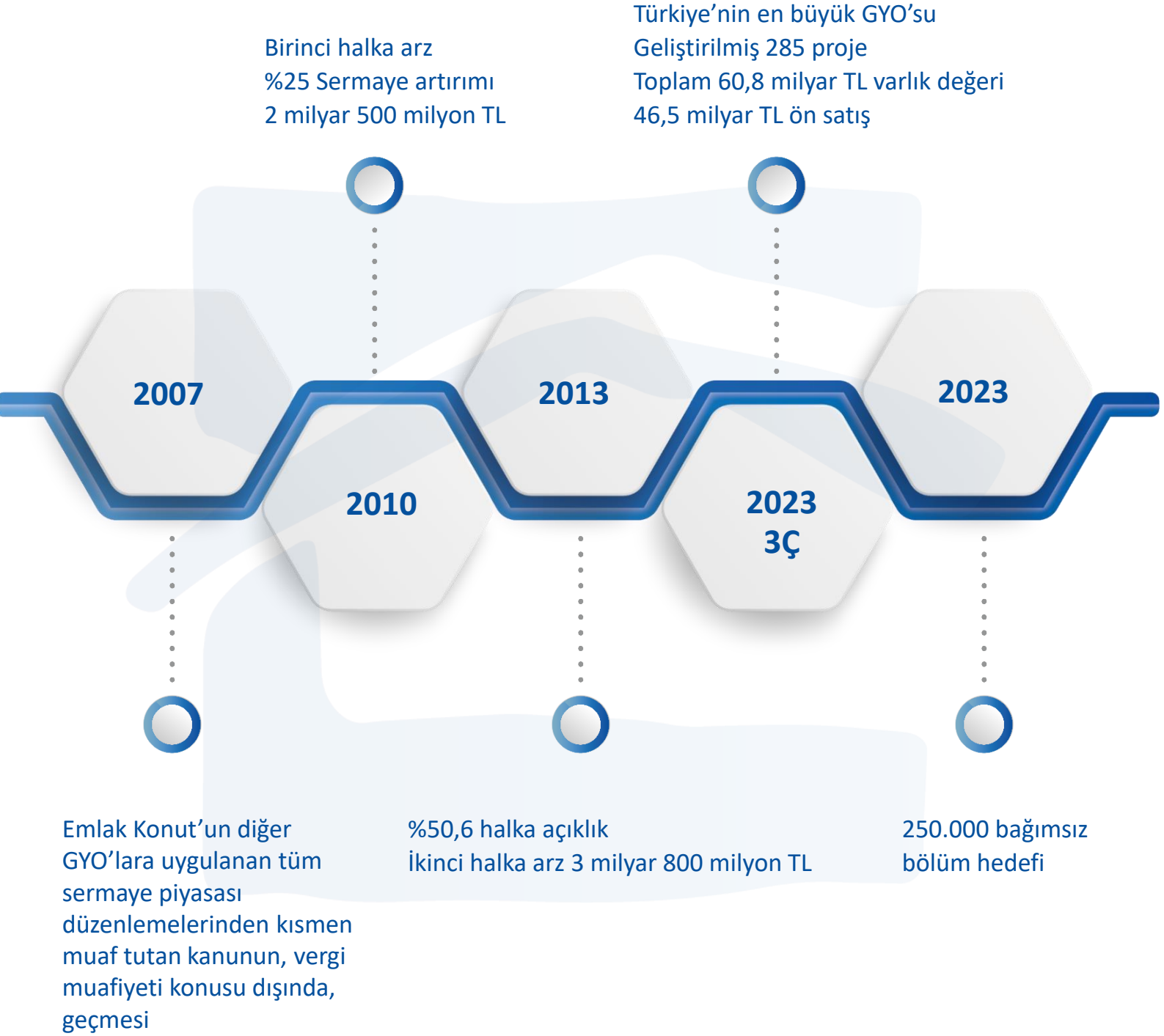
193.788
BAĞIMSIZ BÖLÜM



285 PROJE



25.000
İSTİHDAM



46
OKUL



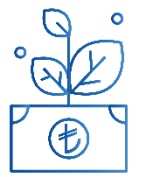
5
KREŞ



6 SAĞLIK
ÜNİTESİ



34
CAMİİ



60,8 MİLYAR TL
TOPLAM AKTİF

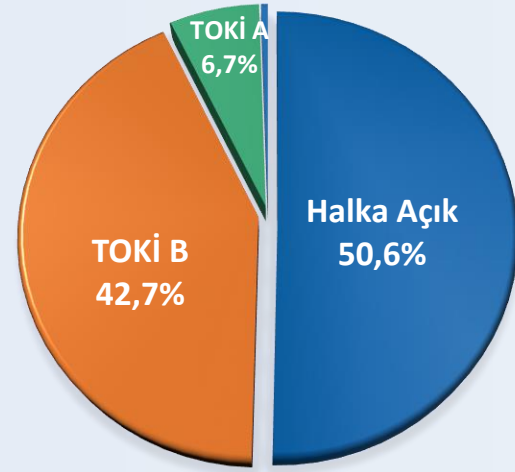


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

- (a)büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
(b)geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması; (c)yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir

gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırmayı hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımları şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.120.897,70	192.512.089.770	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	48.344,95	4.834.495	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

•Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.

•Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir. •İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.

•Şirketimizin 70 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

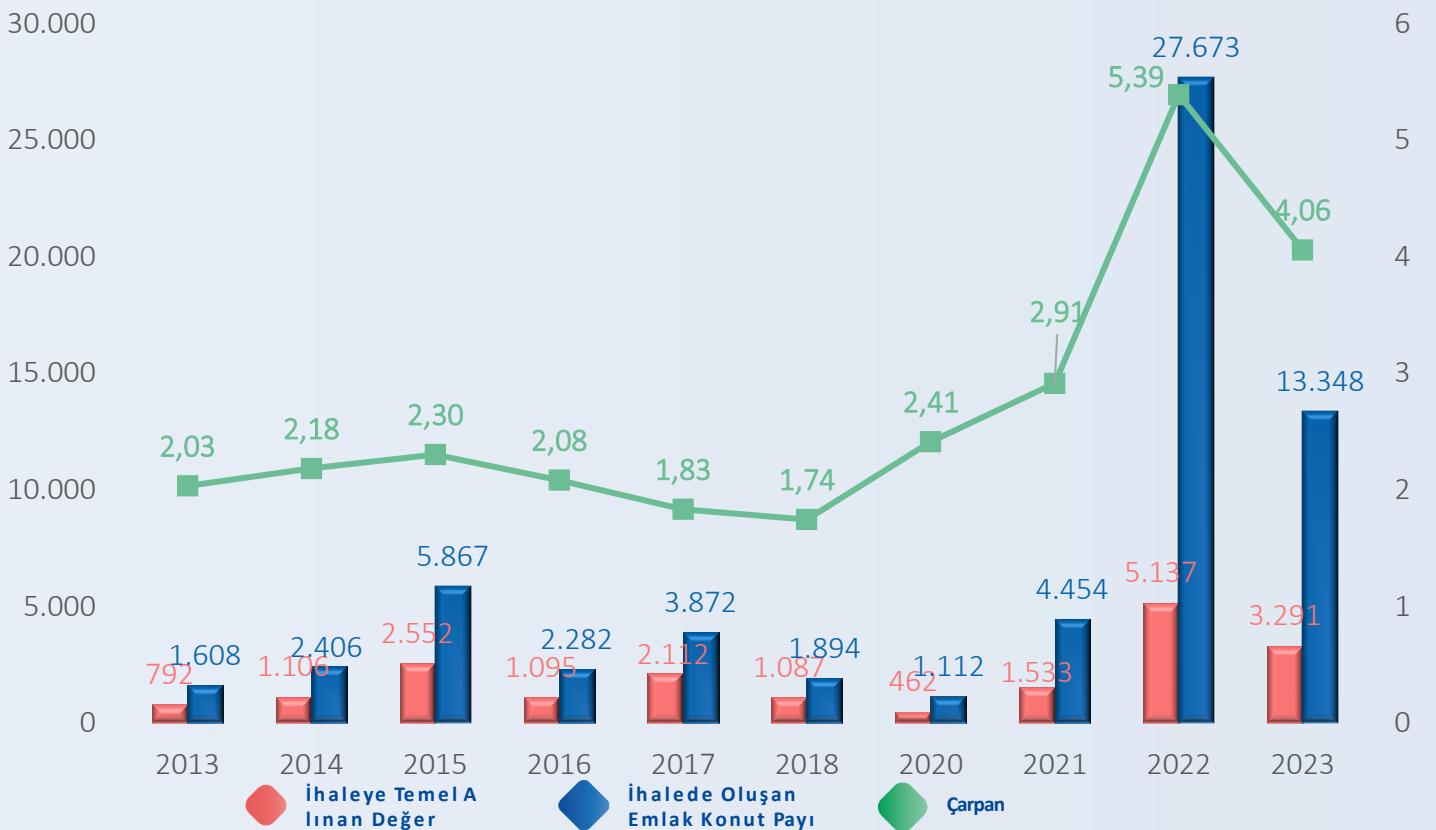
Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

Anahtar Teslimi Modeli

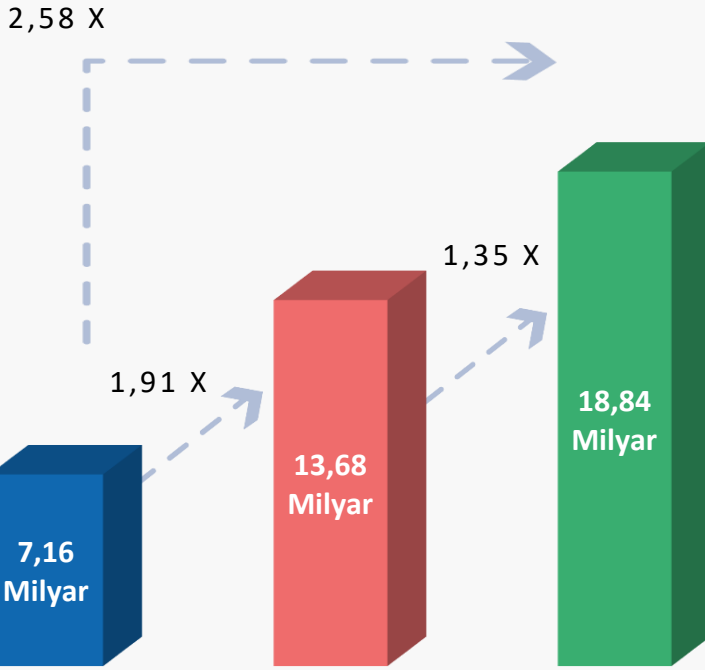
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

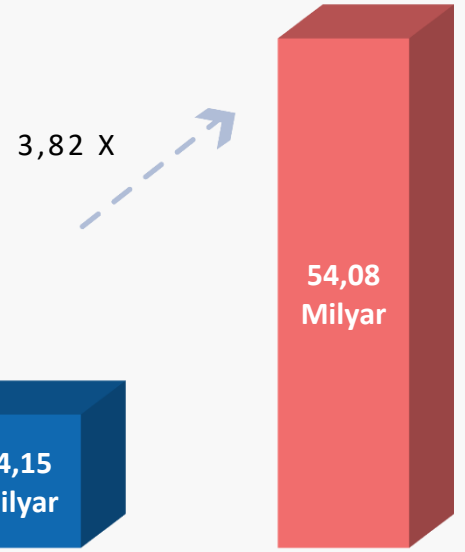


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

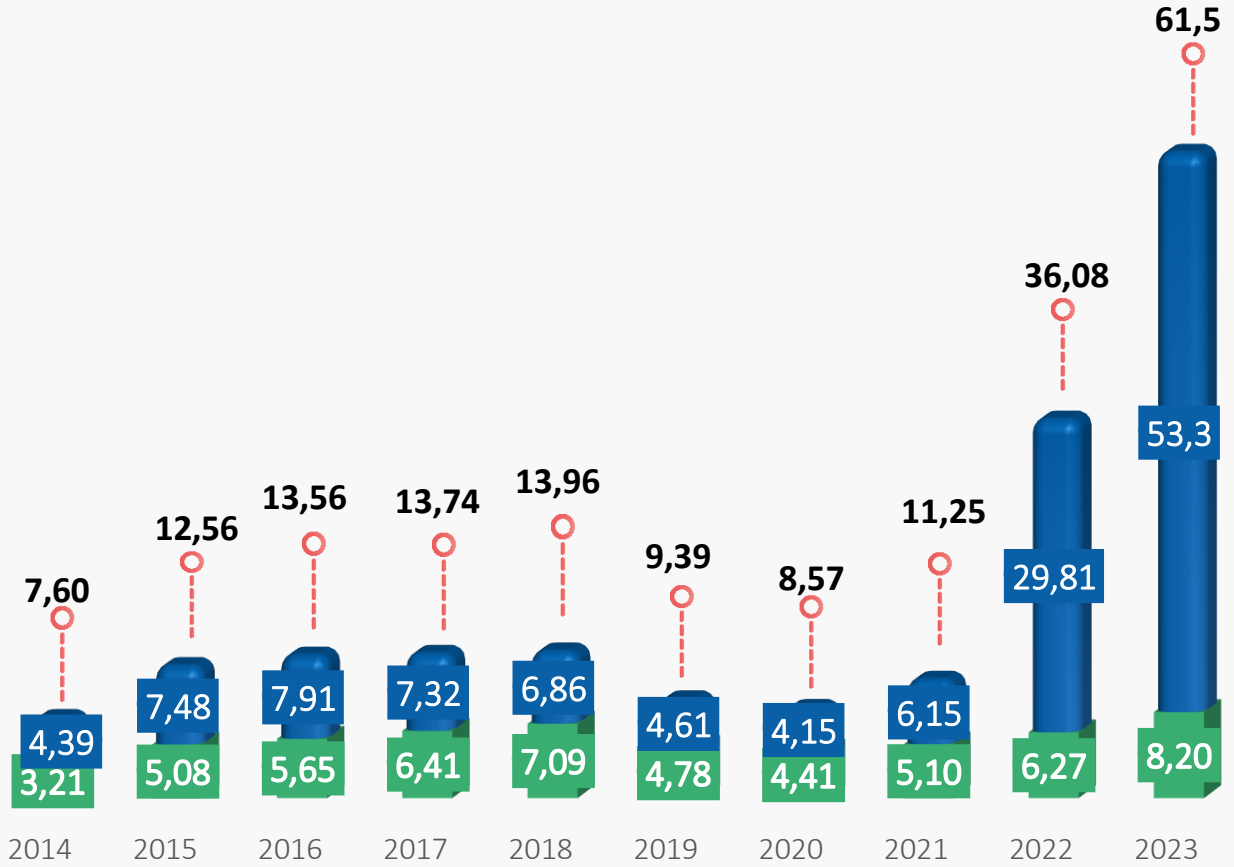
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

Elde Edilen Emlak Konut Payı

Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

Gelir paylaşımli projelerde yüksek kar hedefi



Garanti Edilen Minimum Kar

Kayıtlı Maliyet

Garanti Edilen Toplam Gelir

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 53,3 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının kâr olarak yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır.

Aşağıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.

**Türkiye'nin
lider geliştirici
firması.**

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri
243 Milyar TL

**TOKİ ile
stratejik iş
birliği.**

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
121,2 Milyar TL*

**2023'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%83.**

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
112 Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
173 Anahtar Teslim Projesi*

**2023 ilk üç
çeyreğinde
yaklaşık
4.000 adet
gayrimenkulun
teslimi
gerçekleştirildi.**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
53,3 Milyar TL

Güçlü Ön Satış Oranı
2023'de **%83**

2024'de **%62**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
194 bin bölüm

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen projeler dahildir.

TOPLAM VARLIKLAR 60.828.888.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
15.920.807.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
12.315.496.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
61.501.467.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
10.914.985.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
30.400.397.000 TL



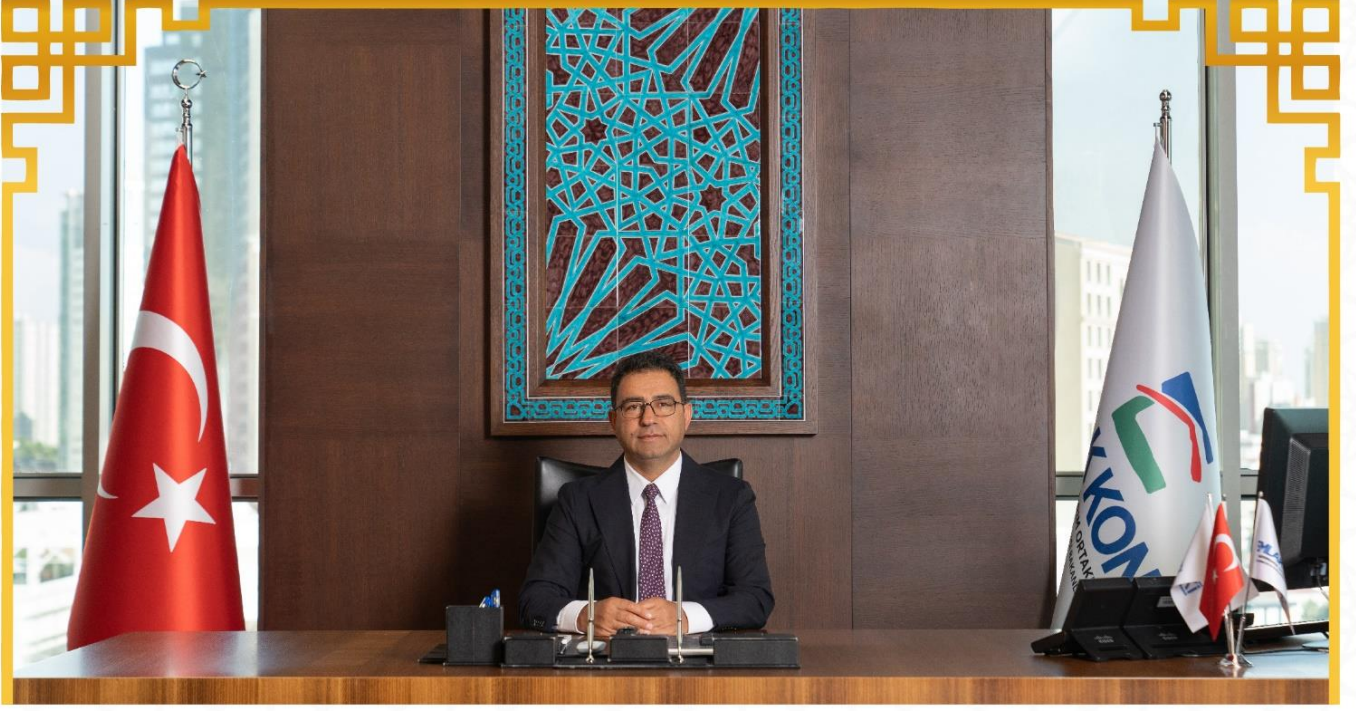
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
434.985.000 TL



Yükümlülükler
38.610.310.000 TL



TOPLAM 92.035.951.000 TL



Değerli Ortaklarımız,

Temmuz ayının ilk günlerinde genel müdürlük görev değişikliği gerçekleşti. Bu, sadece sembolik bir geçiş değil, aynı zamanda iş stratejilerimizin ve vizyonumuzun daha da güçleneceği yeni bir dönem başlangıcını işaret etmektedir.

Bu önemli görevi üstlenmenin sorumluluğuyla, geçmişte olduğu gibi bugün de ülkemize ve devletimize hizmet etme fırsatını bana sunan Sayın Cumhurbaşkanımıza ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sayın Mehmet Özhaseki'ye minnettarlığımı ifade etmek isterim. Bu görevi devralmış olmam, bana büyük bir sorumluluk yüklemiştir ve bu sorumluluğun bilincindeyim. Ülkemiz gayrimenkul ve konut sektörünün gelişerek daha da ilerlemesi ve gelişmesi için azim ve kararlılıkla çalışacağımı belirtmek isterim.

Ekonomik açıdan değerlendirildiğinde, gayrimenkul ve konut sektörü, artan faiz oranlarına bağlı olarak dalgalanmaların etkisine tabi bir seyir izliyor. Türkiye'nin finansal istikrarını sürdürme hedefine yönelik çabalar, özellikle bu sektörde karşılaştığımız zorluklar ve fırsatlar açısından büyük bir önem taşımaktadır. Faiz oranlarının dalgalanması, arz ve talep dengesindeki değişimler, uluslararası ekonomik faktörler; sektörün genel performansını etkileyen belirleyici etkenler arasında yer almaktadır.

Emlak Konut olarak, sektörün hassas denge noktalarını titizlikle gözlemleyerek, iş stratejilerimizi dikkatle şekillendirmekte ve hızla değişen koşullara uyum sağlayabilmek adına ayarlamalar yapmaktayız. Sektörün değişken doğası ve uluslararası etkilerin etkisi altında olması, bizi daha esnek ve duyarlı bir yaklaşım benimsemeye teşvik etmektedir. Bu sayede, pazardaki değişimlere etkili bir şekilde ayak uydurarak sürdürülebilir büyümeyi hedeflemekteyiz.

Misyonumuz, sağlam temellere dayalı iş stratejileri ile sektörün karmaşıklığına uygun çözümler üreterek sürdürülebilir büyümeye katkıda bulunmaktır. Bu süreçte, siz değerli yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarımızın destekleri ve katkıları, hedeflerimize ulaşma konusundaki en büyük güvencemizdir. İşbirliği ve dayanışma içinde, geleceği birlikte inşa etmeye devam edeceğiz.

Geleceği şekillendirmeye devam ederken, kazandığımız bilgi birikimi ve deneyimle, gelişim kararlılığını sürdüreceğiz. Emlak Konut olarak, geçmiş dönemin başarılarını ve öğrenilen dersleri değerlendirirken, geleceğe daha

güçlü bir perspektif ile bakma niyetindeyiz. Bu, stratejilerimizi daha da geliştirmek ve işimizi daha etkili bir şekilde yapmak adına motivasyon kaynağımızdır.

2023 yılı 11 ilimizi etkileyen bir deprem felaketi ile başladı. Bu acı olayın sonrasında, inşaat sektörümüzün dayanıklılığını ve esnekliğini bir kez daha deneyimledik. Bu zorlu koşullarda dahi sektörümüz güçlü bir şekilde ilerlemeye devam etmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Mehmet ÖZHASEKİ liderliğinde, Emlak Konut GYO olarak daha güvenli ve modern yapılar inşa etme kararlılığımızı sürdürüyoruz. Bu deneyim, daha sağlam temeller üzerine inşa edilmiş ve geleceğe yönelik daha güvenli konutlar inşa etme görevimizi daha da vurgulamaktadır. Gelecekteki projelerimizde, dayanıklılık ve güvenlik ilkelerini öncelikli olarak ele alarak, toplumumuzun yaşam kalitesini artırmayı amaçlıyoruz. Bu zorlu süreçte, kamu ve özel sektör işbirliği ile daha sağlam ve dayanıklı bir geleceğe yönelik katkı sağlama yolunda kararlılıkla ilerlemeye devam edeceğiz.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 23.02.2023 tarihli ve 126 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile yapılan mutabakat çerçevesinde, Kahramanmaraş merkezli yaşanan deprem nedeniyle gerekli geçici ve kalıcı barınma, sosyal donatı alanları ve alt yapı işlerinin hayata geçirilmesine yönelik yapılacak ihalelerin, Bakanlık tarafından karşılanacak her türlü gideri ile Şirketimiz tarafından gerçekleştirilmesine karar verildiğini duyurmuştuk.

Bugün itibarıyla, Adıyaman Merkez, Kahta, Besni, Gölbaşı ve Malatya Battalgazi ilçelerinde toplam 19 konut ve altyapı işinin ihalesi tamamlanmış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına yaklaşık 30 bin bağımsız bölümün inşaa faaliyetleri hız kesmeden devam etmektedir. Bu adımlar, acil ihtiyaçları karşılayarak bölge halkının hayatını kolaylaştırmayı ve toplumsal dayanışmayı teşvik etmeyi amaçlamaktadır.

Kadim şehrimiz İstanbul'da, Emlak Konut olarak yaklaşık 20 bin bağımsız bölümden oluşan 29 kentsel dönüşüm projesinin inşasına devam ediyor ve hak sahiplerini kısa sürede güvenli yaşam alanlarına kavuşturmak için büyük bir özveri ile çalışıyoruz.

Türkiye'nin tek alanda hayata geçirilen en büyük kentsel dönüşüm projesi olan Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, 830 bin metrekarelik bir alanda

gerçekleşmektedir. Bu proje, güvenli yapıları, yeşil alanları ve sakinlerin eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak için hizmet alanlarını içermekte ve İstanbul'un yeni yaşam merkezi haline gelme yolunda önemli bir adım atmaktadır. Şehrimizin sosyal ve ekonomik dokusunu güçlendirirken aynı zamanda yaşam kalitesini yükseltmeyi hedeflemekteyiz. Emlak Konut olarak, önceki dönemlerde olduğu gibi, hedeflerimize ulaşmak için büyük bir çaba harcamaya özen gösteriyoruz. Bu yılın ilk yarısında gerçekleştirdiğimiz 5 gelir paylaşımı ihalesinde Emlak Konut'un minimum garanti geliri 13 milyar 348 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2023 yılının üçüncü çeyreğini öngördüğümüz hedeflerimiz ile paralel geçirmiş bulunmaktayız. Toplam değeri 46 milyar 452 milyon TL'yi aşan ve 669 bin m²'yi bulan satılabilir alan büyüklüğündeki 5007 bağımsız bölümün başarılı bir şekilde satışını gerçekleştirmiş bulunuyoruz. Ayrıca, yaklaşık 4 bin bağımsız bölümün sorunsuz teslimatını tamamlamış bulunmaktayız. Bu sonuçlar, bizi daha fazla motive ederek, yılın son çeyreğinde planladığımız ihalelere ve satışına hazırlandığımız projelerimiz üzerindeki çalışmalarımıza ara vermeden devam etmemizi sağlamıştır.

Bu yıl içerisinde kısmi veya geçici kabulünü gerçekleştirmeyi hedeflediğimiz 6 gelir paylaşımı projesinin %83'ünün ön satış aşamasını başarıyla tamamlamış olmanın mutluluğunu yaşamaktayız. Bu projelerin inşaat ilerleme oranının %76 seviyesine ulaşmış olması, geleceğe olan güvenimizi daha da pekiştiren bir unsur olarak ön plana çıkmaktadır.

Aynı şekilde, 2025 yılına kadar tamamlamayı öngördüğümüz tüm projelerin %62'sinin satışını, günümüz itibarıyla başarılı bir şekilde tamamlamış bulunuyoruz. Bu başarılar, gelecekteki projelerimizi daha büyük bir istikrar ve kararlılıkla planlamamıza olanak tanımaktadır. Bu süreçte, müşterilerimize sağladığımız güven ve mükemmel hizmet anlayışımızın süreceğini temin ediyoruz.

Şirketimizin 14 milyar 261 milyon TL değerinde, 1 milyon 933 bin metrekarelik ihale edilmemiş arsa portföyü bulunmaktadır. Bu arsa portföyünün projelendirilmesi ve tamamlanmasıyla birlikte daha yüksek getiri potansiyeline sahip olduğuna inanmaktayız. Projelerimizin tamamlanmasıyla birlikte, getiri oranlarının daha da yükseleceğine olan

güvenimizden dolayı geleceğe yönelik büyük bir umutla bakmaktayız. İkinci çeyrek finansal sonuçlarımızı değerlendirdiğimizde, çevrim içi ihale yöntemiyle satış gerçekleştirdiğimiz arsalarımızın yanı sıra, konut teslimleri ve geçici kabulleri tamamladığımız gelir paylaşımı projelerimizle birlikte 3 milyar 684 milyon TL net kâr elde ettik. Bu sonuçlar, işimizin güçlü bir finansal temele dayandığını ve müşterilerimize sürdürülebilir değer sunma konusundaki kararlılığımızı yansıtmaktadır. Gelecekte de aynı başarıyı sürdürme konusundaki azmimizle yol almaya devam edeceğiz.

2023 yılının son çeyreğinde, hükümetimizin yürüttüğü başarılı politikalar ile ekonomik faaliyetlerin özellikle sanayi ve konut sektörü gibi tüm sektörler açısından hız kazanacağına ve sürdürülebilir büyümenin artacağına olan inancımızı güçlü bir şekilde yineliyoruz. Bu dönemin ekonomik iyileşme açısından daha da belirgin hale geleceğine, iş dünyasının canlanacağına ve istihdamın artacağına olan inancımız tamdır.

Sözlerimi tamamlarken, başta yönetim kurulumuz, değerli çalışanlarımız, sektördeki iş arkadaşlarımız ve siz değerli yatırımcılarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. Şirket olarak başarıyla geçirdiğimiz bu dönem, iş birliği ve dayanışma ile mümkün oldu ve gelecekte de aynı başarıları birlikte elde etmeye devam etmeyi dört gözle bekliyoruz.

Cengiz ERDEM
Genel Müdür

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2023 3Ç Rakamları

<u>Kar</u>	<u>Arsa Portföy Değeri</u>
3,7 Milyar TL	14,3 Milyar TL

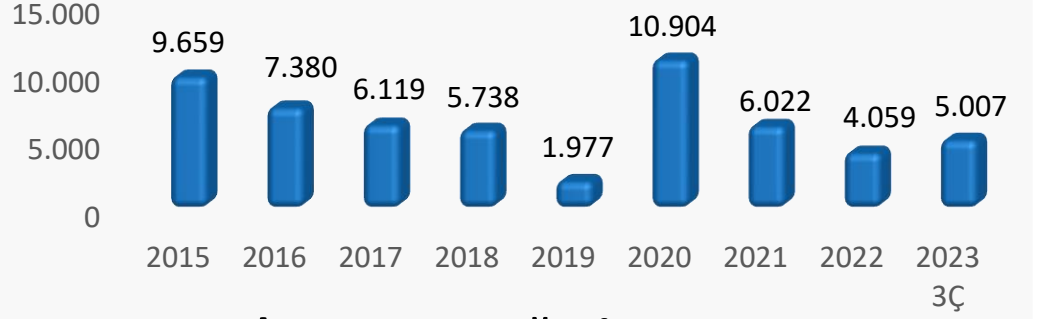
2023 3Ç Ön Satış Durumu

<u>Ön Satış Değeri</u>	<u>Yabancıya Satış</u>
46,5 Milyar TL	566 Milyon TL
<u>Brüt m² Satışı</u>	<u>Ön Satış Adedi</u>
670 Bin	5.007

2023 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

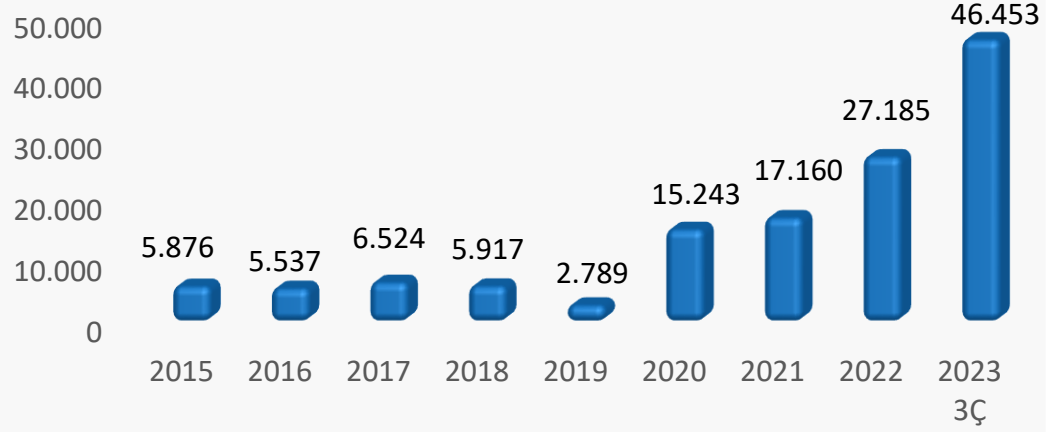
<u>Tamamlanan</u>	<u>Ortalama Çarpan</u>
5 ihale	4,06x
<u>Şirket Payı Toplam Geliri</u>	<u>İhalelerden Elde Edilen Toplam Satış Geliri</u>
13,3 Milyar TL	33,4 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



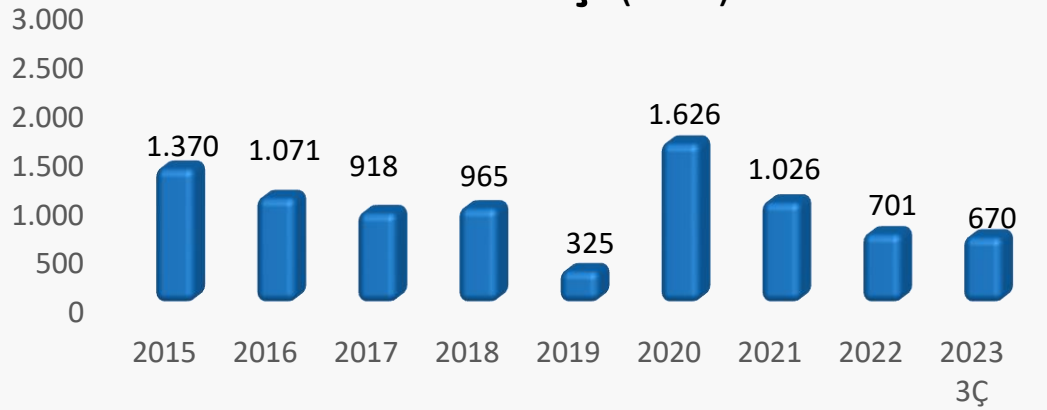
Artan faiz oranlarına rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



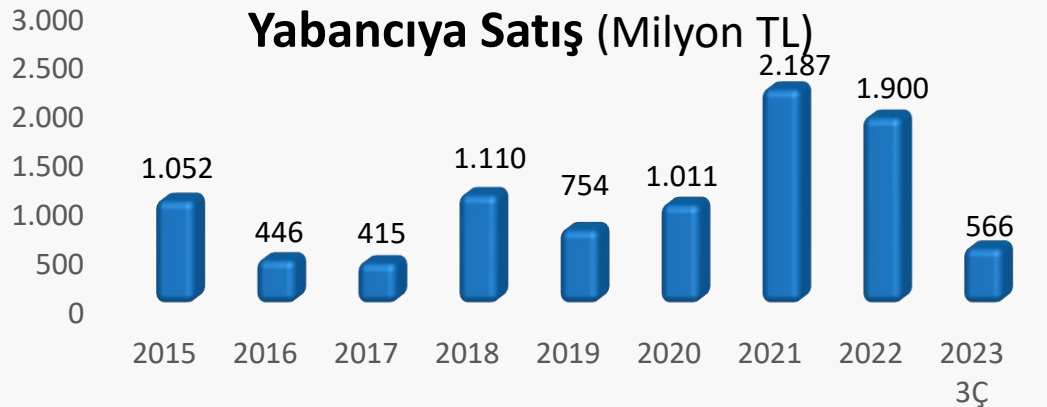
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m² Satışı ('000)

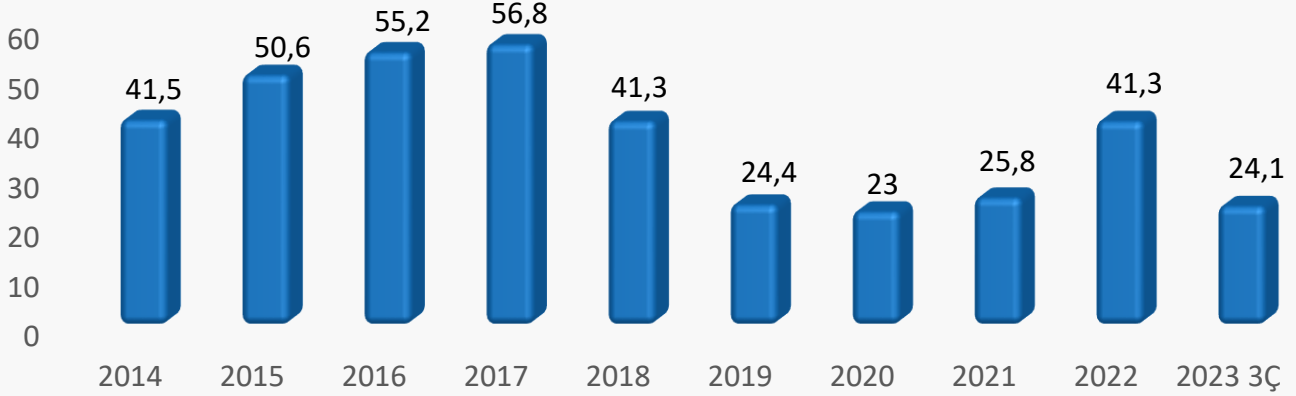


2023 üçüncü çeyrek hedefleri aşıldı.

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 3Q
Net Satışlar	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	12.134,4
FAVÖK (1)*	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	2.922,9
FAVÖK Marjı (%) (2)*	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	24,1
Dönem Karı	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	3.684,4
Toplam Aktifler	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	60.828,9
Özsermaye	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	22.218,6
Hisse Başına Kar (TL)	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	0,0097
Özkaynak Karlılığı	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	0,166
Nakit Akım	956	385	494	432	1.122	3.088	5.284	14.717
Temettü	0,0	666,9	123	76,6	82,5	390	908,2	

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman gelirleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

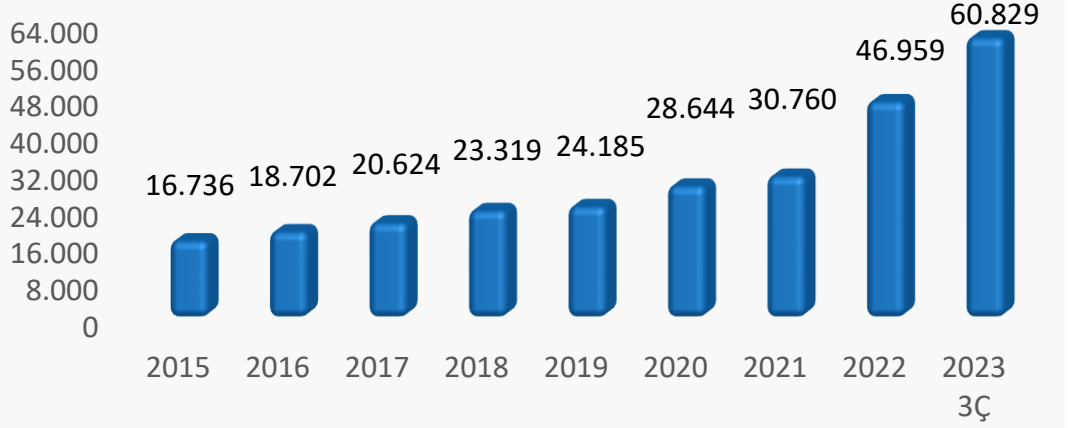
* FAVÖK marjındaki azalış; Muhasebe standartları gereği, Deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmakta olup şirketimiz olağan faaliyet karlılığını yansıtmamaktadır.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	4.118.413	9.310.494	13.428.907
2 Yıl	2.309.232	6.566.991	8.876.223
3 Yıl	1.513.412	4.325.473	5.838.885
4 Yıl	507.452	1.268.962	1.776.414
5 Yıl ve Üzeri	1.370.093	762.658	2.132.751
TOPLAM	9.818.602	22.234.578	32.053.180

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 11 Sayfa 26

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde %275 artış kaydettik.

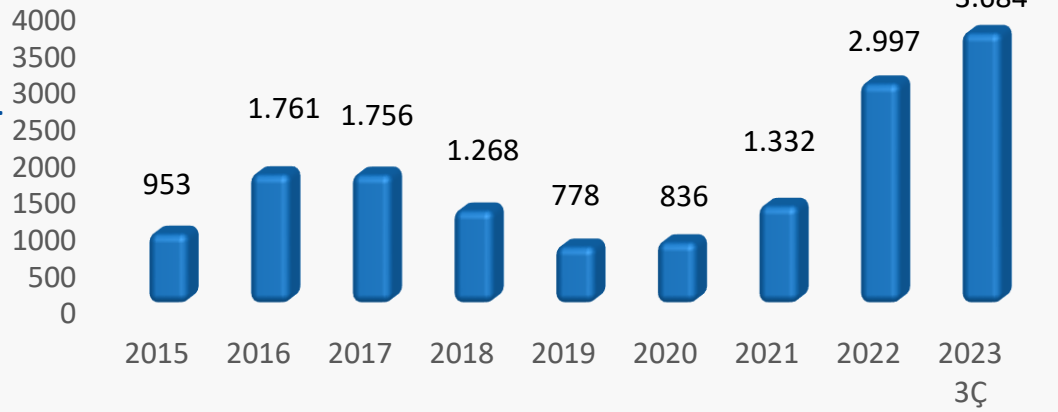
Özsermaye (Milyon TL)



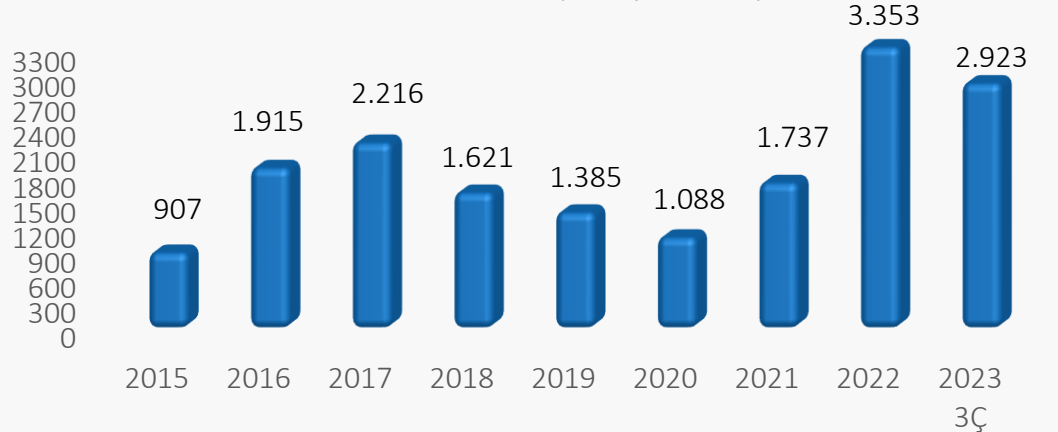
Özsermayemiz;

8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Dönem Karı (Milyon TL)



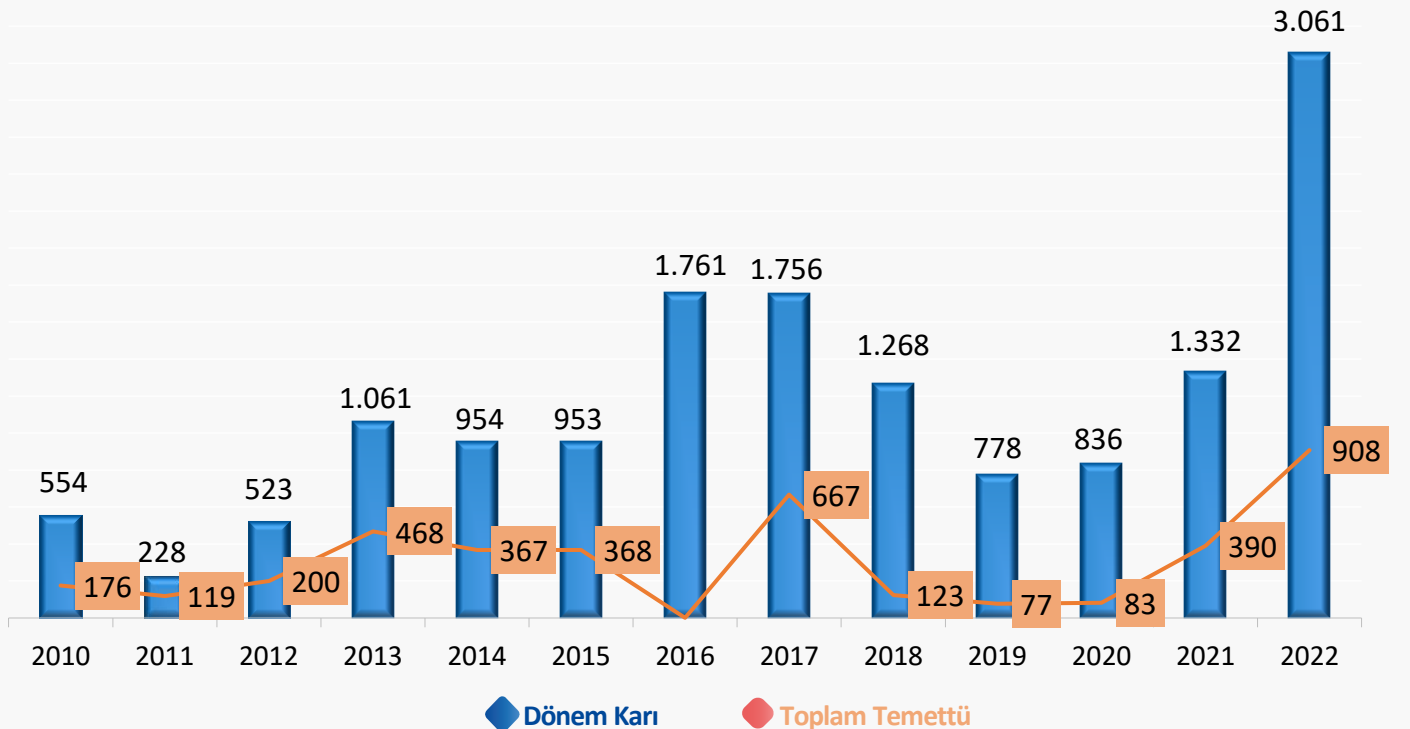
Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Sürdürülebilir; Yüksek karlılık

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,508	0,635	0,199	0,166
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,429	1,738	0,546	0,060
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,681	0,365	0,654	0,303
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,575		0,372
			Faaliyet Kar Marjı
			0,237

◆ Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



70. yıl
EMLAK
KONUT

GÜVEN
Tam 70 yıldır

GÜVENLİ YAŞAM ALANLARI,
ÜSTÜN GAYRET, VAZİFE BİLİNCİ,
EMEK VE ŞEHİRLERİMİZE NEFES
OLAN YEŞİL ALANLAR...

70 YILDIR GÜVEN BİZİM İÇİN
BİR KELİMEDEN ÇOK DAHA FAZLASI...

Detaylı bilgi 444 36 55 | emlakkonut.com.tr

f t y d i e kgyoas



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİMLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

2023 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

İlk Çeyrek	Satış Değeri 11,6 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 207 bin m2
İkinci Çeyrek	Satış Değeri 17,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 501 bin m2
Üçüncü Çeyrek	Satış Değeri 19,7 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 531 bin m2
Dördüncü Çeyrek	Satış Değeri 14,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 242 bin m2
Toplam Ön Satış Hedefi	Satış Değeri 63 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 1,5 Milyon m2
2023 Kar Hedefi	Net Kar 4,21 Milyar TL	

2023 Yılı İhaleleri

	GELİR PAYLAŞIMI MODELİ	Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP	600.000.000	2.571.000.000	4,29
2	İSTANBUL ÇEKMEKÖY	1.200.000.000	4.804.000.000	4,00
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	610.000.000	1.650.000.000	2,70
4	İSTANBUL BEŞİKTAŞ AKAT	600.000.000	2.821.000.000	4,70
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP	280.887.000	1.502.000.000	5,35
		3.290.887.000	13.348.000.000	4,06

ANAHTAR TESLİM MODELİ İHALE PLANI

1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY (1,2,3,4,5,6,7 VE 8 ETAPLARI)
2	ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY İMAR YOLLARI, SANAT YAPILARI, GENEL ALTYAPI VE ARITMA TESİSİ
3	İSTANBUL BAĞCILAR MAHMUTBEY
4	İSTANBUL ESENLER GÜNEY REZERV ALANI 1. ETAP
5	FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İMAR YOLLARI VE SANAT YAPILARI İLE GENEL ALTYAPI
6	HOŞDERE İMAR YOLLARI VE SANAT YAPILARI İLE GENEL ALTYAPI

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	14.378,64	3.757.952	10.168.000
	ANKARA	14.378,64	3.757.952	10.168.000
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	45.031,90	74.831.453	519.562.261
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845,28	12.637	27.120.135
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	18.759,50	9.782.560	93.797.500
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	85.447,74	62.257.951	385.214.659
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	52.542,66	139.237.890	315.255.600
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	46.101,12	161.327.436	395.000.000
8	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	6.355,08	29.313.841	76.260.960
9	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	105.463,86	2.400.884.773	3.025.000.000
10	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	13.020,46	28.173.655	70.462.715
11	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	233.496,93	998.972.903	3.218.446.200
12	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	8.731.010	8.731.010
13	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	8.823,48	26.191.628	57.790.985
14	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	391.284,97	826.668.198	2.532.980.838
15	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	5.492,00	9.657.412	25.000.000
	İSTANBUL	1.019.820,87	4.776.043.347	10.750.622.862
16	BALIKESİR PARSELLERİ	3.845,04	13.073.136	13.073.136
17	İZMİR KONAK PARSELLERİ	17.218,08	13.051.102	55.920.340
18	İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	361,98	1.809.900	1.882.000
19	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	13.792,09	79.473.310	83.429.079
20	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998,31	201.393.578	250.000.000
21	DENİZLİ PARSELLERİ	18.882,70	16.191.227	49.567.045
22	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663	110.000
23	KOCAELİ PARSELLERİ	28.000,40	14.684.477	19.250.364
24	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	679.310,78	2.186.272.349	2.744.317.648
25	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	17.617,89	79.475.505	150.000.000
26	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,10	9.238	35.500
27	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734	13.477.000
	DİĞER ŞEHİRLER	877.087	2.611.639.219	3.381.062.112
	TOPLAM	1.911.286	7.391.440.518	14.141.852.974

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,02	20.103.223
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500,00	5.490.111,00	18.000.000
3	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.836.147,48	81.155.000
TOPLAM		22.107	33.326.259	119.258.223



**Yüklenici**İDEALİST İNŞAAT &
İDEALİST GYO**Arsa Alanı**

18.502

Satış Toplam Geliri

233.894.181 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

51.456.719,82 TL

İlerleme Oranı

%90,97

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

1.526.710.611 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

534.501.384,91 TL

İlerleme Oranı

%91,94

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI
ORT. GRŞ.**Arsa Alanı**

110.023

Satış Toplam Geliri

5.158.888.684 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.166.733.247,28 TL

İlerleme Oranı

%72,21

Bağımsız Bölüm

2.244

Şirket Payı Gelir Oranı

%42.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

PASİFİK - ÇİFTAY

Arsa Alanı

137.249

Satış Toplam Geliri

7.337.583.939 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.201.275.181,70 TL

İlerleme Oranı

%64,72

Bağımsız Bölüm

3.359

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2025

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.075.860

Satış Toplam Geliri

8.966.286.205 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.241.571.551,25 TL

İlerleme Oranı

%52,27

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**TAHİNCIOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ**Arsa Alanı**

129.242

Satış Toplam Geliri

7.980.992.722 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.078.287.280,94 TL

İlerleme Oranı

%62,33

Bağımsız Bölüm

543

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

2024

ELORA
İZMİR

Yüklenici

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

46.086

Satış Toplam Geliri

4.775.503.635 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.671.426.272,25 TL

İlerleme Oranı

%47,34

Bağımsız Bölüm

1.195

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2023

NİŞANTAŞI KORU



Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

20.679

Satış Toplam Geliri

3.297.322.134 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.318.928.853,60 TL

İlerleme Oranı

%74,22

Bağımsız Bölüm

196

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

BAŦIYAKASI



Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

108.221

Satış Toplam Geliri

5.701.192.225 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.998.518.470,98 TL

İlerleme Oranı

%39,54

Bağımsız Bölüm

1.825

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.03

Bitiş Tarihi

2025

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir. (Kartal Esentepe)

all sancak



Yüklenici

PEKİNTAŞ & BURAKCAN

Arsa Alanı

67.620

Satış Toplam Geliri

3.020.180.262,92 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

996.659.486,76 TL

İlerleme Oranı

%56,07

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

2023

YENİ LEVENT**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

53.600

Satış Toplam Geliri

9.481.200.441 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.792.480.176,40 TL

İlerleme Oranı

%44,12

Bağımsız Bölüm

1.019

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2024

MEYDAN
BAŞAKŞEHİR**Yüklenici**İNTEK KONUT & SOM PLUS &
NURGRUP & HAK TİCARET**Arsa Alanı**

63.474

Satış Toplam Geliri

1.690.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

625.300.000 TL

İlerleme Oranı

%60,25

Bağımsız Bölüm

519

Şirket Payı Gelir Oranı

%37.00

Bitiş Tarihi

2023

NEXT
LEVEL
İSTANBUL

Yüklenici

PASİFİK - LEVENT

Arsa Alanı

17.194

Satış Toplam Geliri

6.588.855.340 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.964.984.903 TL

İlerleme Oranı

%20,07

Bağımsız Bölüm

205

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2025



BARBAROS 48



Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

461.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

230.500.000 TL

İlerleme Oranı

%15,67

Bağımsız Bölüm

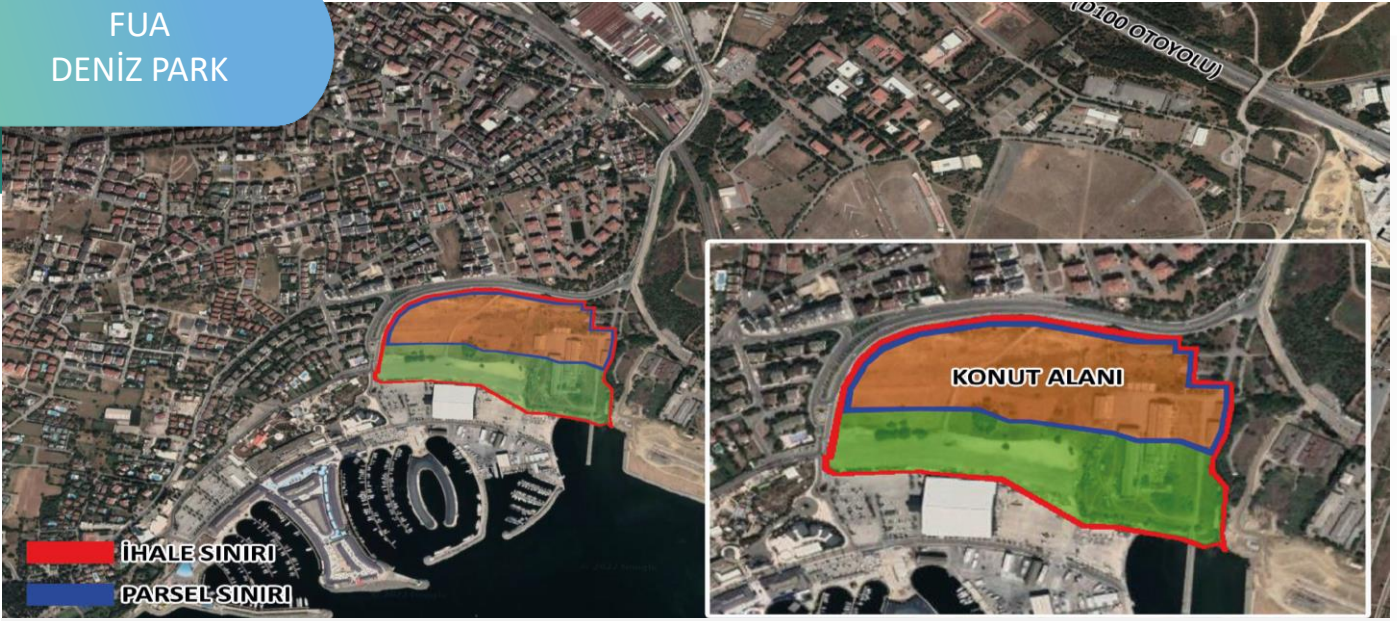
51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2024

FUA
DENİZ PARK

Yüklenici

CEVAHİR

Arsa Alanı

50.561

Satış Toplam Geliri

6.174.285.714 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.161.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

691

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

EBRULİ
KAYAŞEHİR

Yüklenici

EBRULİ

Arsa Alanı

30.056

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

296

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2025

ATAŞEHİR
KÜÇÜKBAKKALKÖY

Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

13.111

Satış Toplam Geliri

2.236.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

894.600.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

71

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

ANKARA ÇAYYOLU
2. ETAP

Yüklenici

TEKFEM

Arsa Alanı

37.932

Satış Toplam Geliri

426.100.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

170.440.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

50

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

ÜMRANİYE
İNKILAP

İSTANBUL - ÜMRANİYE - İNKILAP



Yüklenici

KİLER – BİSKON

Arsa Alanı

23.379

Satış Toplam Geliri

3.562.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.781.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

359

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2026

BATIYAKASI
KÖY

Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

14.798

Satış Toplam Geliri

2.264.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

792.610.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

212

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2025

**Yüklenici**

DAĞ

Arsa Alanı

74.368

Satış Toplam Geliri

5.115.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.790.250.000 TL

İlerleme Oranı

%5,45

Bağımsız Bölüm

537

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**

ÖZ ERKA - YİĞİT

Arsa Alanı

94.585

Satış Toplam Geliri

7.221.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.527.350.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

755

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

MAJÖR GÖLYAKA



Yüklenici

CEVAHİR

Arsa Alanı

187.576

Satış Toplam Geliri

4.745.714.286 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.661.000.000,10 TL

İlerleme Oranı

%4,46

Bağımsız Bölüm

796

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

BİZİM MAHALLE
2-1 2-2NBUL - KÜÇÜKÇEKMECE - BİZİM MAHALLE
2. ETAP 1. KISIM

Yüklenici

ÖZAK

Arsa Alanı

102.344

Satış Toplam Geliri

17.340.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

5.202.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

1.350

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir.

EYÜPSULTAN
KEMERBURGAZ

Yüklenici

CABA – MESA MESKEN –
MESA HOLDİNG

Arsa Alanı

51.113,82

Satış Toplam Geliri

12.050.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.820.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

300

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2027



Yüklenici

AYDIR

Arsa Alanı

67.294

Satış Toplam Geliri

2.870.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

861.000.000 TL

İlerleme Oranı

%14,13

Bağımsız Bölüm

632

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

MUĞLA BODRUM
TÜRKBÜKÜ

Yüklenici

PASİFİK

Arsa Alanı

51.113,82

Satış Toplam Geliri

7.770.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.496.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

60

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2026



ANTALYA AKSU 1.ETAP



Yüklenici

İZKA

Arsa Alanı

64.108

Satış Toplam Geliri

5.050.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.515.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

1.443

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

İSTANBUL
KAYABAŞI 9. ETAP

Yüklenici

BİNBAŞI & SOM

Arsa Alanı

29.915,64

Satış Toplam Geliri

6.427.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.571.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

404

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2026

ÇEKMEKÖY
ÇINARKÖY

Yüklenici

İZKA – PARK İSTANBUL

Arsa Alanı

58.970,85

Satış Toplam Geliri

12.010.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.804.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2027

BAŞAKŞEHİR
AYAZMA 4. ETAP

Yüklenici

FUZUL

Arsa Alanı

-

Satış Toplam Geliri

4.125.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.650.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40

Bitiş Tarihi

2026

BEŞİKTAŞ
AKAT

Yüklenici

YİĞİT - KUBBA

Arsa Alanı

-

Satış Toplam Geliri

7.052.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.821.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40

Bitiş Tarihi

2026

BAŞAKŞEHİR
KAYABAŞI 10. ETAP

Yüklenici

ISRA - KIRLANGIÇ

Arsa Alanı

26.333,18

Satış Toplam Geliri

3.755.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.502.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40

Bitiş Tarihi

2026

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 CER İSTANBUL	308.842.324	294.055.102	119	119	100,00
2 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	39.911.035	34.078.203	137	122	89,05
3 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	2.166.733.247	1.901.535.068	2.244	2.109	93,98
4 MERKEZ ANKARA	1.467.415.844	1.145.720.851	3.359	2.533	75,41
5 NİDAPARK İSTİNYE	4.078.287.281	3.510.651.784	543	434	79,93
6 NİŞANTAŞI KORU	1.318.928.853	667.552.034	196	132	67,35
2023	9.380.118.584	7.553.593.042	6.598	5.449	82,59
7 ALLSANCAK	199.331.897	197.596.381	1.104	727	65,85
8 EVORA İZMİR	246.663.351	246.598.705	1.195	714	59,75
9 DÜŞLER VADİSİ	399.411.310	326.917.381	1.400	779	55,64
10 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	361.849.839	519	230	44,32
2024	1.411.115.469	1.132.962.306	4.218	2.450	58,08
11 BARBAROS 48	230.500.000	162.085.777	51	13	25,49
12 NEXT LEVEL İSTANBUL	2.964.984.903	2.702.590.020	205	197	96,10
13 YENİ LEVENT	3.792.480.176	3.355.305.463	1.019	473	46,42
14 BATI YAKASI 1. ETAP	1.088.518.471	873.430.815	677	270	39,88
15 BATI YAKASI 2. ETAP	910.000.000	580.751.561		Satışta değil	0,00
16 KAYABAŞI 8. ETAP	703.000.000	499.449.671		Satışta değil	0,00
17 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	170.440.000	85.717.500		Satışta değil	0,00
18 TUZLA MERKEZ	2.160.999.750	1.759.915.045		Satışta değil	0,00
19 BATI YAKASI KÖY	792.610.000	742.661.205		Satışta değil	0,00
20 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	894.600.000	831.838.257		Satışta değil	0,00
21 TUAL GÖLYAKA	1.790.250.000	1.645.741.643	537	99	18,44
22 GÖLYAKA İSTANBUL	2.527.350.000	2.368.835.713		Satışta değil	0,00
23 PARK YAŞAM ANTALYA	1.515.000.000	1.380.295.283		Satışta değil	0,00
24 MAJÖR GÖLYAKA	1.661.000.000	1.503.385.267	796	97	12,19
25 BİZİM MAHALLE 2-1	2.340.000.000	2.136.935.947		Satışta değil	0,00
26 BİZİM MAHALLE 2-2	2.862.000.000	2.513.524.050		Satışta değil	0,00
27 ÜMRANİYE İNKILAP	1.781.000.000	1.474.976.917		Satışta değil	0,00
28 BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	861.000.000	810.822.675	632	234	37,03
29 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ	4.820.000.000	4.660.212.011	300	49	16,33
29 MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ	3.496.500.000	3.246.500.000		Satışta değil	0,00
30 KAYABAŞI 9. ETAP	2.571.000.000	2.122.446.595		Satışta değil	0,00
31 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY	4.804.000.000	4.429.364.512		Satışta değil	0,00
32 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	1.650.000.000	1.040.000.000		Satışta değil	0,00
33 BEŞİKTAŞ AKAT	2.821.000.000	2.221.000.000		Satışta değil	0,00
34 KAYABAŞI 10. ETAP	1.502.000.000	1.455.292.837		Satışta değil	0,00
2025	50.710.233.300	44.603.078.765	4.217	1.432	33,96
TOPLAM	61.501.467.353	53.289.634.113	15.033	9.331	62,07

70 Yıldır Mutluluk Tam Burada

70 yıldır mutluluğun, huzurun ve güvenin
en doğru adresi olmak için çalışıyoruz.

70. yıl
EMLAK
KONUT



EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

AHES & MİSEK

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

740.788.582,25 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

643.205.251 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%53,46

EMLAK KONUT
**BİZİM
MAHALLE**
1-3



Yüklenici

İLK YAPI - GÜRTAŞ

Arsa Alanı

29.937 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

858.956.692 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

277.979.546 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

401

İlerleme Oranı

%43,27

**Yüklenici**

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.230.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

3.974.731.230 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

1.948

İlerleme Oranı

%42,90

**Yüklenici**

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.150.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

1.333.258.024 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

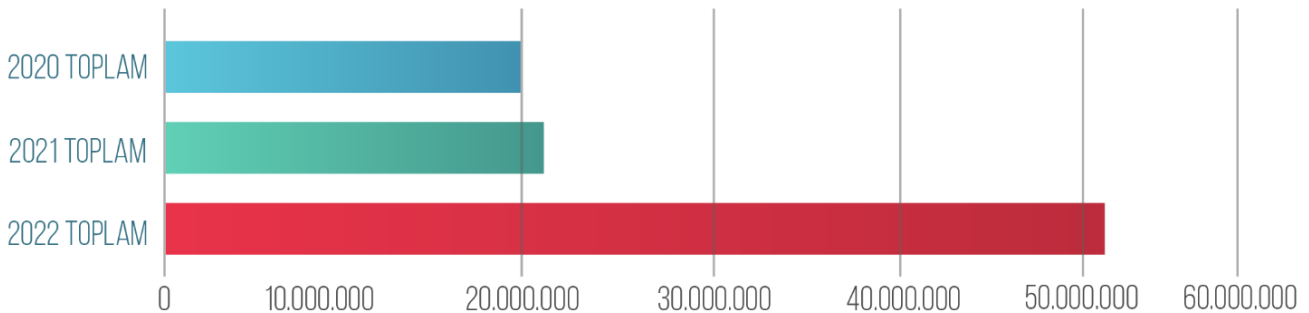
%43,95

Proje İsmi		Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2023 3Ç)
1	Ankara Saraçoğlu	1.183.304.789	456	9
2	Bizim Mahalle 1-3	277.979.546	401	388
3	Bizim Mahalle 1-4	577.736.179	336	327
4	Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	643.205.251	552	524
5	Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	303.089.124	390	356
6	Çekmeköy Çınarköy 1. Etap	1.333.258.024	141	140
7	Çekmeköy Çınarköy Konut Etapları	3.974.731.230	1.948	1.672
8	Çekmeköy Çınarköy Satış Ofisi Yapım İşi	67.825.255	-	-
9	Çekmeköy Çınarköy Satış Ofisi Tamamlama İşi	111.319.722	-	-
10	Çınarköy Projesi Lise Yapım İşi	55.658.534	-	-
11	Çınarköy Projesi Dini Tesis Yapım İşi	245.425.912	-	-
12	Çekmeköy 565 Ada 3 Parsel Park Yapım İşi	64.848.368	-	-
13	Çekmeköy Millet Bahçesi Yapım İşi	181.432.095	-	-
14	Avcılar Firuzköy 5. Etap	214.911.161	-	-
15	Balıkesir Altıeylül	458.333.346	-	-
16	Avcılar Firuzköy Altyapı Yapım İşi	405.333.504	-	-
17	Küçükçekmece Halkalı Okul Yapım İşi	101.359.342	-	-
18	Merkez Anlıkara O Blok Yapım İşi	256.379.733	-	-
19	Hoşdere Vadi Evleri Genel Altyapı İşi	131.005.060	-	-
20	Dursunköy Konut Etapları	253.152.551	-	-
21	Çekmeköy İlkokul Binası Yapım İşi	45.969.375	-	-
TOPLAM		10.886.258.101	4.224	3.416

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	2023 3. ÇEYREK KİRA GETİRİSİ(TL)
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	11.795.591
ESENLER EMLAK KONUTLARI	92.964
AĞAOĞLU MASLAK 1453	2.826.650
SARPHAN FİNANS PARK	5.392.039
BÜYÜKYALI AVM	26.075.737
İSTMARİNA AVM	25.108.615
MUHTELİF ARSALAR	4.275.657
	75.567.251



Dönem İçi Gelişmeler

•Evora İzmir, Düşler Vadisi, Next Level, İdealist Koru-İdealist Cadde, Başakşehir Avrasya Konutları, Yeni Levent, Merkez Ankara, Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye ve Cer İstanbul projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur.

•İstanbul Başakşehir Kayabaşı 9. Etap, İstanbul Çekmeköy, İstanbul Başakşehir Ayazma, İstanbul Beşiktaş Akat ve İstanbul Başakşehir Kayabaşı 10. Etap, Muğla Bodrum Türkbükü ve İstanbul Eyüpsultan Kemberburgaz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihaleleri gerçekleştirilmiş, ihalelerde toplam 13.348.000.000 TL asgari Emlak Konut payı elde edilmiştir.

•Muhtelif bankalardan 2023 yılında 1.149.074.638 TL kredi kullanılmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2023 yılında toplam 2.533.250.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2023 yılında toplam 2.665.200.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

•Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, 23.02.2023 tarih ve 126 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile varılan mutabakat çerçevesinde, Kahramanmaraş merkezli meydana gelen deprem nedeniyle, ihtiyaç duyulan geçici barınma alanları ve ticarethaneler, kalıcı konut, bunlara ait sosyal donatılar, genel altyapı, yol, çevre düzenleme vb. her türlü iş ve işlemlere yönelik hizmet alımları ile bu işler kapsamında yapılacak ihalelerin, her türlü gideri Bakanlık tarafından karşılanmak üzere Şirketimiz tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

•Yönetimi Kurulumuz, Şirketimiz ile Türk Hava Yolları A.O.'nın %50'ser hissesine sahip olduğu İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi adresinde bulunan 3,6 milyon m² arazi üzerine konut projesi geliştirme çalışmalarının başlatılmasına karar vermiştir. Proje kapsamında yer alan parsellerin ruhsat çalışmaları tamamlanmıştır.

•Şirketimizde uygulanmaya başlanan Entegre Yönetim Sistemi kapsamında, Türk Standardları Enstitüsü Tetkik Heyeti tarafından gerçekleştirilen gözetim ve belgelendirme tetkiki neticesinde, Türk Standardları Enstitüsü tarafından, TS EN ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi' nin geçerliliğinin devamına, TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi Belgesi'nin, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi Belgesi'nin ve TS ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesi'nin Şirketimize verilmesine karar verilmiştir.

•Şirketimiz mülkiyetindeki; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Florya Mahallesi'nde yer alan 292/220 Ada/Parsel sayılı taşınmaz KDV dahil 1.171.800.000 TL bedelle satılmıştır.

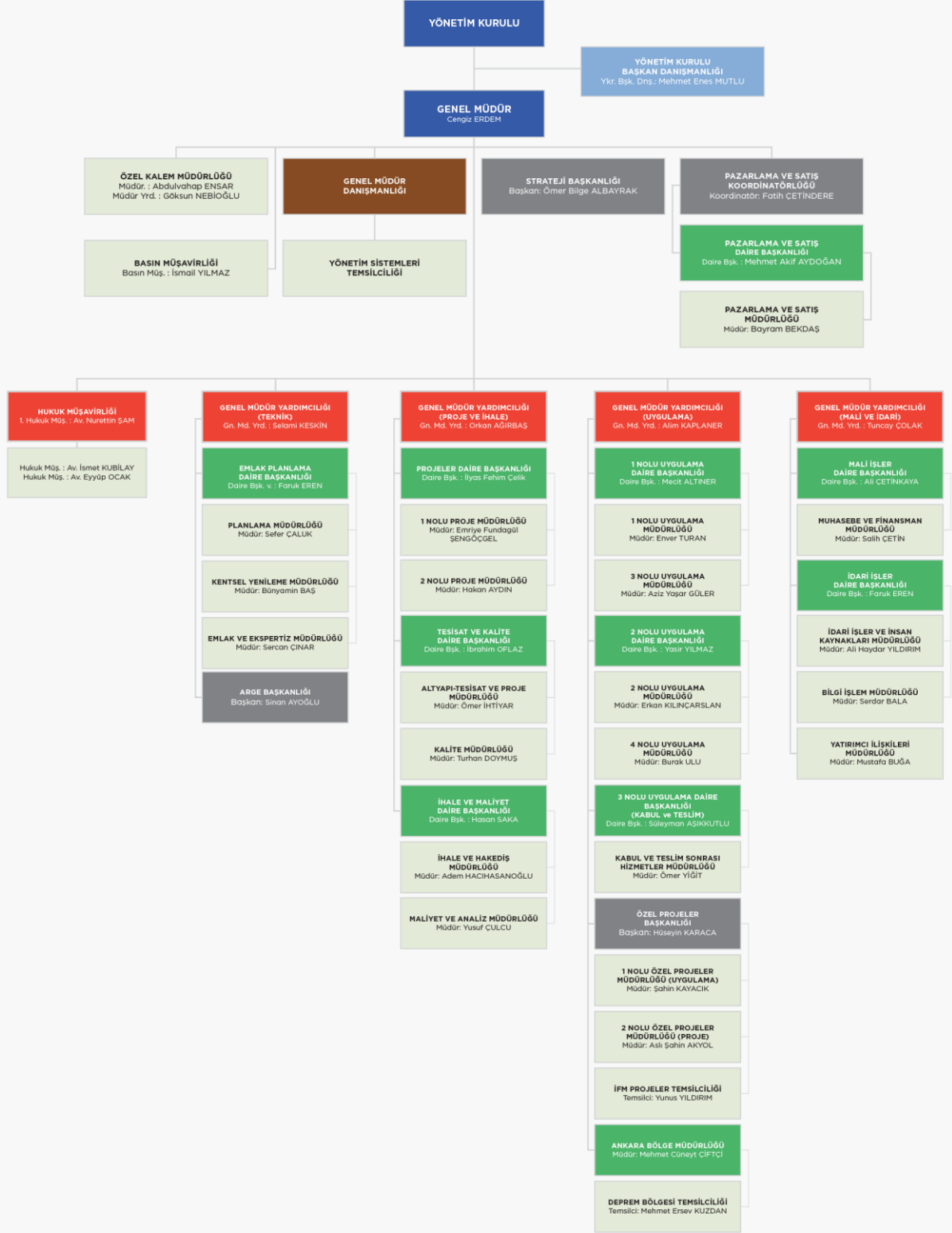
•Şirketimiz Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu üyesi Sn. Hakan GEDİKLİ emekli olacağından 06.07.2023 tarihli dilekçeleri ile hem Genel Müdürlük hem de Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmıştır. Yönetim kurulumuzun bugünkü kararlarıyla, Genel Müdürlük görevine Sn.Cengiz ERDEM'in atanmasına, Boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK.'nın 363.madde 1. fıkrası gereği Sn. Cengiz ERDEM'in ilk genel kurul toplantısının tasvibine sunulmak üzere atanmasına, Karar verilmiştir.

•Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sn. İsmail Çataklı ve Sn. Burak Demiralp 11.07.2023 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiştir. Münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçim yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde çalışmalar tamamlanmış ve Kurul'un olumsuz görüş verilmemesine ilişkin kararı doğrultusunda Sn. Refik Tuzcuoğlu ve Sn. Hakkı Alp, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri olarak görev yapmaya başlamıştır.

•İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında 1791 ada 4 parsel , KDV Dahil 4.000.000.000 TL toplam bedel ile 10.10.2023 tarihinde Yüklenici YILDIZLAR İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satışın Emlak Konut payı tutarı KDV dahil 1.400.000.000 TL'dir.

•İstanbul Beşiktaş Ortaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi kapsamında geliştirilen Next Level İstanbul projesinde yer alan 137 adet bağımsız bölüm, KDV Dahil 7.565.626.070,83 TL toplam bedel ile Yüklenici Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Söz konusu satışın Emlak Konut payı tutarı KDV dahil 3.404.531.731,87 TL'dir.

•Şirketimizin elinde bulundurduğu geri alınan paylardan, %4,92'sini temsilen 187.000.000 TL nominal değerli kısmı, Türkiye dışında yerleşik yabancı bir kurumsal yatırımcıya plasman yoluyla ve pay başına 18 Eylül 2023 tarihi kapanış fiyatına yaklaşık %7,5 iskonto oranı uygulanarak 7,50 TL'den satılmıştır. Söz konusu satış sonrası Şirket'in geri alımlar neticesinde mülkiyetinde olan bakiye EKGYO payları toplamı 4.550.291 lot pay (toplam 4.550.291 TL nominal değer) ve bu payların Şirket sermayesi içindeki oranı yaklaşık %0,12'dir.







Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
DÜŞLER VADİSİ	817.290	29.06.2016	72.493.930	399.411.310
CER İSTANBUL	1.226	30.07.2012	14.787.222	308.842.324
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	64.645	246.663.351
ALL SANCAK	-	8.11.2016	1.735.516	199.331.897
MERKEZ ANKARA	15.710	3.04.2014	321.694.993	1.467.415.844
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	567.635.498	4.078.287.281
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	16.737	14.06.2011	265.198.179	2.166.733.247
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	5.832.832	39.911.035
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	651.376.819	1.318.928.853
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.859.071	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.414.223	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	262.394.883	2.964.984.903
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	437.174.713	3.792.480.176
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	215.087.656	1.088.518.471
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	329.248.439	910.000.000
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	203.550.329	703.000.000
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	84.722.500	170.440.000
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	84.268	17.06.2022	401.084.705	2.160.999.750
KÖY 4. ETAP PROJESİ	18.497	16.06.2022	49.948.795	792.610.000
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	7.492	15.06.2022	62.761.743	894.600.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	62.469	25.08.2022	144.508.357	1.790.250.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	81.685	2.09.2022	158.514.287	2.527.350.000
ANTALYA AKSU PROJESİ	64.108	8.08.2022	134.704.717	1.515.000.000
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 2.ETAP PROJESİ	60.095	1.10.2022	157.614.733	1.661.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	35.697	5.12.2022	203.064.053	2.340.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	56.744	13.12.2022	348.475.950	2.862.000.000
ÜMRANIYE İNKILAP PROJESİ	30.680	14.11.2022	306.023.083	1.781.000.000
BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP PROJESİ	67.294	14.10.2022	50.648.948	861.000.000

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PROJESİ	51.114	30.03.2023	159.787.989	4.820.000.000
MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ PROJESİ	59.038	12.05.2023	250.000.000	3.496.500.000
İSTANBUL KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	29.915	19.06.2023	448.553.405	2.571.000.000
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	58.971	30.05.2023	374.635.488	4.804.000.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4.ETAP	20.063	29.08.2023	610.000.000	1.650.000.000
İSTANBUL BEŞİKTAŞ AKAT	337.837	7.09.2023	600.000.000	2.821.000.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP	20.063	25.07.2023	46.707.163	1.502.000.000
TOPLAM	2.406.966		8.212.304.863	61.501.467.353

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 3. KISIM	29.937	277.979.546
EMLAK KONUT VADI EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	303.089.124
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-	1.183.304.789
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM	24.995	577.736.179
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 1. ETAP	137.994	1.333.258.024
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	-	-
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 5. ETAP	93.793	214.911.161
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 2. ETAP	44.969	1.081.197.858
BALIKESİR ALTIEYLÜL	46.168	458.333.346
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	19.981	588.903.851
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 1. KISIM	14.694	368.658.080
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 2. KISIM	10.023	243.510.702
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 3. KISIM	13.314	222.719.138
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	14.411	377.124.884
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 3. KISIM	10.793	571.184.508
AVCILAR FİRUZKÖY ALTYAPI YAPIM İŞİ	-	405.333.504
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI OKUL YAPIM İŞİ	-	101.359.342
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ YAPIM İŞİ	10.726	67.825.255
EMLAK KONUT VADI EVLER 1. ETAP 1. KISIM İKMAL İŞİ	93.803	643.205.251
ÇINARKÖY PROJESİ DİNİ TESİS YAPIM İŞİ	-	245.425.912
MERKEZ ANKARA O BLOK YAPIM İŞİ	-	256.379.733
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 4. KISIM	30.744	521.432.209
ÇINARKÖY PROJESİ LİSE YAPIM İŞİ	-	55.658.534
ÇEKMEKÖY MİLLET BAHÇESİ YAPIM İŞİ	-	181.432.095
ÇEKMEKÖY 565 ADA 3 PARSEL PARK YAPIM İŞİ	-	64.848.368
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ TAMAMLAMA İŞİ	-	111.319.722
HOŞDERE VADI EVLERİ GENEL ALTYAPI İŞİ	-	131.005.060

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
DURSUNKÖY 1. ETAP 1. KISIM	140.289	95.952.436
DURSUNKÖY 2. ETAP 1. KISIM	92.086	32.382.823
ÇEKMEKÖY İLKOKUL BİNASI VE CAMİİ YAPIM İŞİ	-	45.969.375
DURSUNKÖY 2. ETAP 2. KISIM	79.478	12.846.683
DURSUNKÖY 2. ETAP 3. KISIM	81.292	13.906.028
DURSUNKÖY 2. ETAP 4. KISIM	65.954	10.885.557
DURSUNKÖY 2. ETAP 5. KISIM	75.934	12.611.861
DURSUNKÖY 1. ETAP 2. KISIM	90.332	14.575.362
DURSUNKÖY 1. ETAP 6. KISIM	93.989	15.721.636
DURSUNKÖY 1. ETAP 5. KISIM	98.500	13.243.044
DURSUNKÖY 1. ETAP 4. KISIM	77.561	13.468.041
DURSUNKÖY 1. ETAP 3. KISIM	105.842	17.559.080
TOPLAM	1.668.352	10.886.258.101

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	5	14.378,64	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	3.757.952	10.168.000
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15	45.031,90	5.06.2013	74.831.453	519.562.261
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	6.845,28	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	12.637	27.120.135
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	18.759,50	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012 - 9.03.2022	9.782.560	93.797.500
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	13	85.447,74	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015 - 02.03.2023	62.257.951	385.214.659
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	2	52.542,66	27.08.2021	139.237.890	315.255.600
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5	46.101,12	30.05.2017 - 16.11.2020	161.327.436	395.000.000
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	6.355,08	14.06.2011 - 30.07.2012 - 9.03.2022	29.313.841	76.260.960
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	10	105.463,86	9.03.2022	2.400.884.773	3.025.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	9	13.020,46	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	28.173.655	70.462.715
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	16	233.496,93	3.04.2014	998.972.903	3.218.446.200
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.155,89	28.05.2014	8.731.010	8.731.010
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	8.823,48	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021 - 3.01.2022	26.191.628,00	57.790.985
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	22	391.284,97	30.06.2019 - 12.05.2020	826.668.198	2.532.980.838
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	1	5.492,00	12.05.2020	9.657.412	25.000.000
BALIKESİR PARSELLERİ	1	3.845,04	9.03.2022	13.073.136	13.073.136
İZMİR KONAK PARSELLERİ	2	17.218,08	31.05.2000	13.051.102	55.920.340
İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	1	361,98	26.07.2022	1.809.900	1.882.000
İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	9	13.792,09	26.07.2022	79.473.310	83.429.079
İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998,31	26.07.2022	201.393.578	250.000.000
DENİZLİ PARSELLERİ	1	18.882,70	5.03.2015	16.191.227	49.567.045
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	110.000
KOCAELİ PARSELLERİ	21	28.000,40	25.02.2008 - 06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	14.684.477	19.250.364
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	16	679.310,78	8.03.2022 - 9.03.2022 - 26.07.2022	2.186.272.349	2.744.317.648
MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	1	17.617,89	26.07.2022	79.475.505	150.000.000
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	9.238	35.500
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	13.477.000
TOPLAM	176	1.911.286		7.391.440.518	14.141.852.974

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	29.12.1999	0,02	20.103.223
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	1.500	30.05.2016	5.490.111	18.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	24.04.2013 - 22.04.2012	27.836.147	81.155.000
TOPLAM	6	22.107		33.326.259	119.258.223

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	95	18.092,37	161.382.505	458.806.200
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	133,65	490.101	4.200.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	882,67	2.462.307	6.000.000
KUZEY YAKASI	207	23.897,19	287.788.719	904.965.409
SEMT BAĞÇEKENT 1-1	6	906,50	5.410.935	19.548.838
KÖY	14	1.537,16	22.697.907	55.968.700
KOMŞU FİNANS EVLERİ	124	17.289,46	303.092.048	996.347.425
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	11	1.346,57	33.233.911	111.914.400
SEMT BAĞÇEKENT 1-2	20	2.921,26	27.066.807	62.316.375
KÖY 2. ETAP	63	10.698,73	223.166.784	347.901.400
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 2. KISIM	63	4.998,44	75.925.071	218.897.200
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 1. KISIM	57	8.015,81	139.579.452	251.770.956
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	72	23.785,46	334.601.100	920.834.559
AVANGART İSTANBUL	2	436,07	15.381.100	37.065.950
AVRUPARK HAYAT	10	1.648,33	13.918.921	42.544.872
EVORA DENİZLİ	4	1.222,35	4.666.841	21.670.900

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	184,67	674.257	4.339.750
KARAT 34	9	3.621,87	34.542.648	78.366.265
MERKEZ ANKARA	92	83.561,55	1.262.878.650	909.929.700
METROPOL İSTANBUL	1	506,64	3.448.400	34.348.474
NİDAPARK İSTİNYE	1	345,42	7.163.500	52.572.625
NİDAPARK KAYAŞEHİR	-	-	-	-
SARPHAN FİNANS PARK	40	3.608,69	76.673.663	229.960.632
BÜYÜKYALI İSTANBUL	2	677,93	9.904.595	90.875.146
TEMAŞEHİR	25	1.527,60	20.593.200	23.064.900
ORMANKÖY	4	478,84	20.788.459	20.788.459
TOPLAM	925	212.325	3.087.531.881	5.904.999.136

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DÜŞLER VADİSİ	12	2.775,00	102.555.006	131.178.902
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.837,94	347.169.160	1.703.331.306
TOPLAM	41	35.613	449.724.166	1.834.510.208

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	41.463.400	109.414.375
BÜYÜKYALI	122	26.698	103.731.978	717.417.671
İSTMARİNA	238	60.879	300.391.057	680.000.000
SARPHAN FİNANS PARK	120	6.810	123.589.041	381.562.328
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	1.632.400	10.250.000
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	35.068.347	1.101.694.938
TOPLAM	489	108.731	605.876.222	3.000.339.311

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAKÖY	1	214	3.865.640	21.186.441
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	6.820.685	31.500.000
VARYAP MERİDİAN	1	69	378.714	4.850.000
RESMİ KURUM BİNASI	1	15.834	45.900.704	1.462.075.042
TOPLAM	4	16.412	55.940.914	1.519.611.483

Bağlı Ortaklıklar Arsalar (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	2.05.2013	540.086	2.999.199
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	148.058	12.01.2021		937.500.122,70
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	251	28.03.2016	404.029	4.870.000
İZMİR ALİAĞA PARSELLERİ	55.000	15.05.2023		99.000.000
YALOVA ARSALARI	9.080			3.985.086
SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	120.053	12.06.2013	6.302.333	151.887.346
TOPLAM	324.815		7.246.448	1.200.241.754

Bağlı Ortaklıklar Binalar (EPP)	Bağımsız Bölüm	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANSPARK	2	131,14	2.032.502	11.166.900
DOĞA PARKI EVLERİ	7	407,90	8.390.119	9.857.300
TOPLAM	9	539	10.422.621	21.024.200

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

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

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-39
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	11-13
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	13
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	14
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	15
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 8 STOKLAR.....	17-21
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	21-22
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-26
NOT 12 DİĞER VARLIKLAR.....	27
NOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	27
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR.....	28
NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	29
NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	29-30
NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	30
NOT 18 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	31
NOT 19 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ).....	31-33
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	34-36
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	36
NOT 22 TAAHHÜTLER.....	36-37
NOT 23 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	37
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	38-39

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

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

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		3.684.354	2.081.458
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	48.307	34.786
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	19	(6.438)	897
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		480.922	620.278
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	8, 17	480.922	620.278
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		116.916	114.196
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		92.390	27.381
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11, 17	13.450	88.223
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	11.076	(1.408)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.589.305)	(28.282)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	(2.882.178)	(705.984)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	1.292.873	677.702
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(5.317)	(25.531)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(5.317)	(8.567)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(16.964)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.729.439	2.797.802
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.801.047)	(92.796)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-	15.261
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(2.801.047)	(108.057)
Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(922.834)	(8.763.865)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.260.423)	53.530
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(2.303.298)	333.198
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.042.875	(279.668)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(201.639)	(53.871)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		12.706.515	6.685.997
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(55.040)	(723.741)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		425.831	42.311
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(12.613)	(484)
Vergi ödemeleri		(777.473)	(531.782)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		9.830.716	(586.899)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10	(115.599)	(98.954)
Yatırımcı amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		11.138	36.888
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	500
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(104.461)	(61.566)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		1.484.710	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	14	(448.952)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.964.275	4.542.383
Kredilerden elde edilen nakit		1.149.075	2.598.133
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		2.815.200	1.944.250
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(5.201.322)	(4.177.205)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.668.072)	(2.424.605)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(2.533.250)	(1.752.600)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.480)	(4.818)
Ödenen faizler		(920.807)	(584.841)
Ödenen temettüleri	14	(869.557)	(375.997)
Alınan faiz		1.701.164	332.290
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(293.969)	(268.188)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		9.432.286	(916.653)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	5.284.707	3.087.548
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	14.716.993	2.170.895

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

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

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

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

DİPNOT 1 – GRUP’UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Konusu
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

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

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

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

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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

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

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

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

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

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

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

(*) Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 860.785 TL’lik (31 Aralık 2022: 805.745 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: bulunmamaktadır).

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

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

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

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

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

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

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

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

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

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

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

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

11.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

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

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

11.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

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

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

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

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

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

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

11.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

11.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIKLAR

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

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

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

DİPNOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

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

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

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

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

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

DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

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

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

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

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

Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

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

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

Kurumlar Vergisi (devamı)

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

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

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

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi (devamı):

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

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

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

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

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

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

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

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

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

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

DİPNOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 22 – TAAHHÜTLER(Devamı)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	280.703	413.684
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	280.703	413.684

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2023 yılı 1 Ocak – 30 Eylül faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz.

“Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle

Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

