

EMLAK KONUT
01 OCAK - 31 MART
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 BAĞKURULU 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 POTLARI

YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU
YALITIMLI BİNALAR

f t i y i
/ekgyoas

EMLAK KONUT

- 7 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 Genel Müdür'ün Mesajı

GÖSTERGELER

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

STOK DURUMU

- 55 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 57 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 58 Bina Stokları Özet Tablosu
- 61 EPP Özet Portföy Tablosu



PROJELER

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



FAALİYETLER

- 66 Güncel Gelişmeler
- 67 Organizasyon Şeması



RAPORLAR

- 62 1 Ocak – 31 Mart 2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2023

70.Yıl

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 ürettiĐimiz her projenin temelinde mutluluĐunuz var.

1953 yılından beri ülkemizin planlı
kentleřmesine öncülük yapıyor, sizin
mutluluĐunuz 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



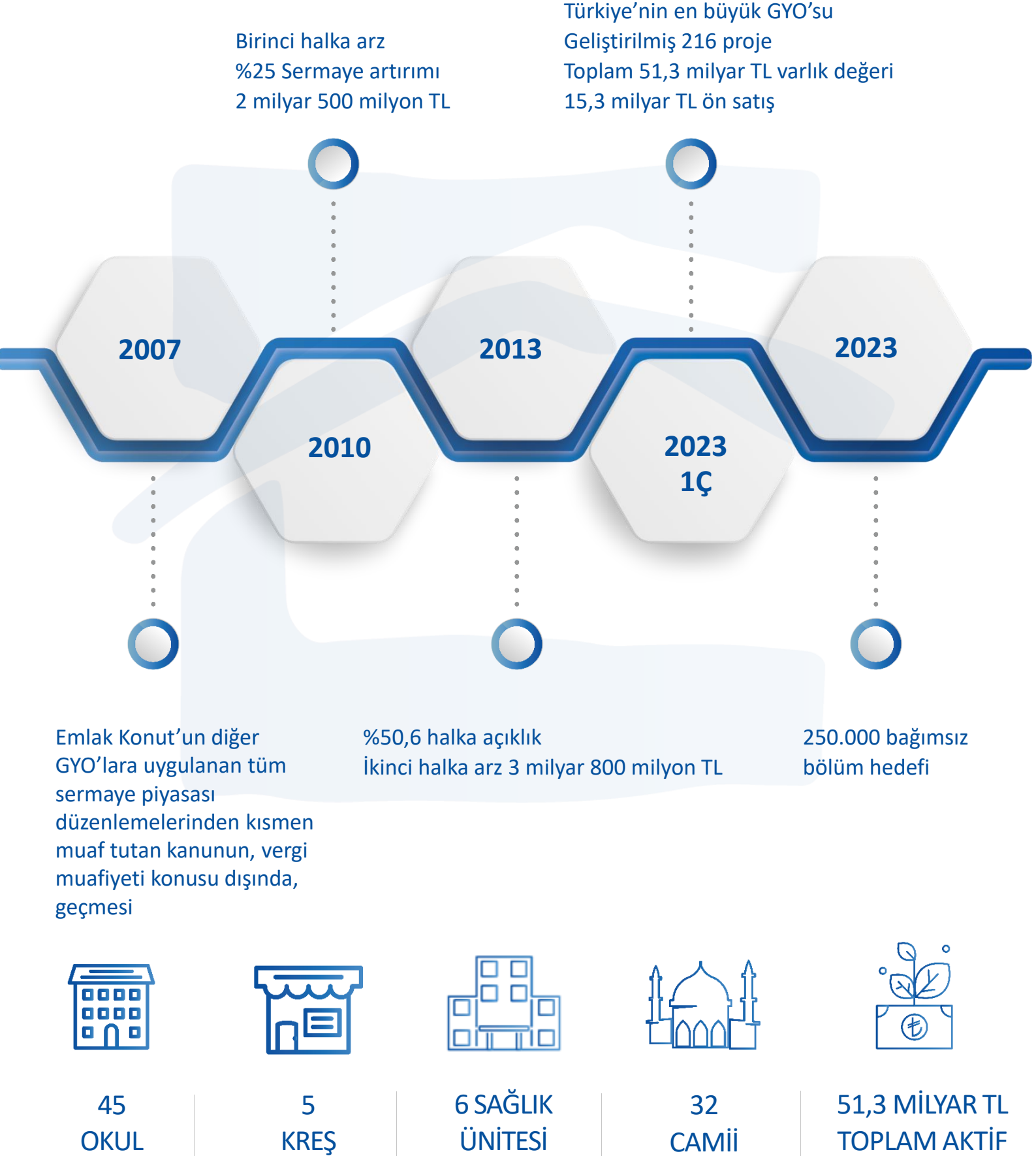
187.116
BAĞIMSIZ BÖLÜM



229 PROJE



15.000
İSTİHDAM



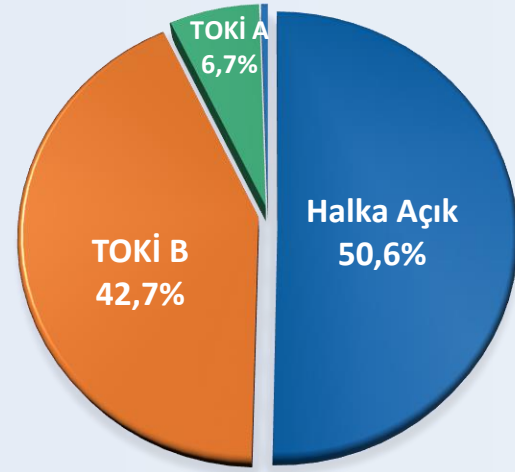


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

- (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 kırmaya 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	1.925.120.212,57	192.512.021.257	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	49.030,08	4.903.008	<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.

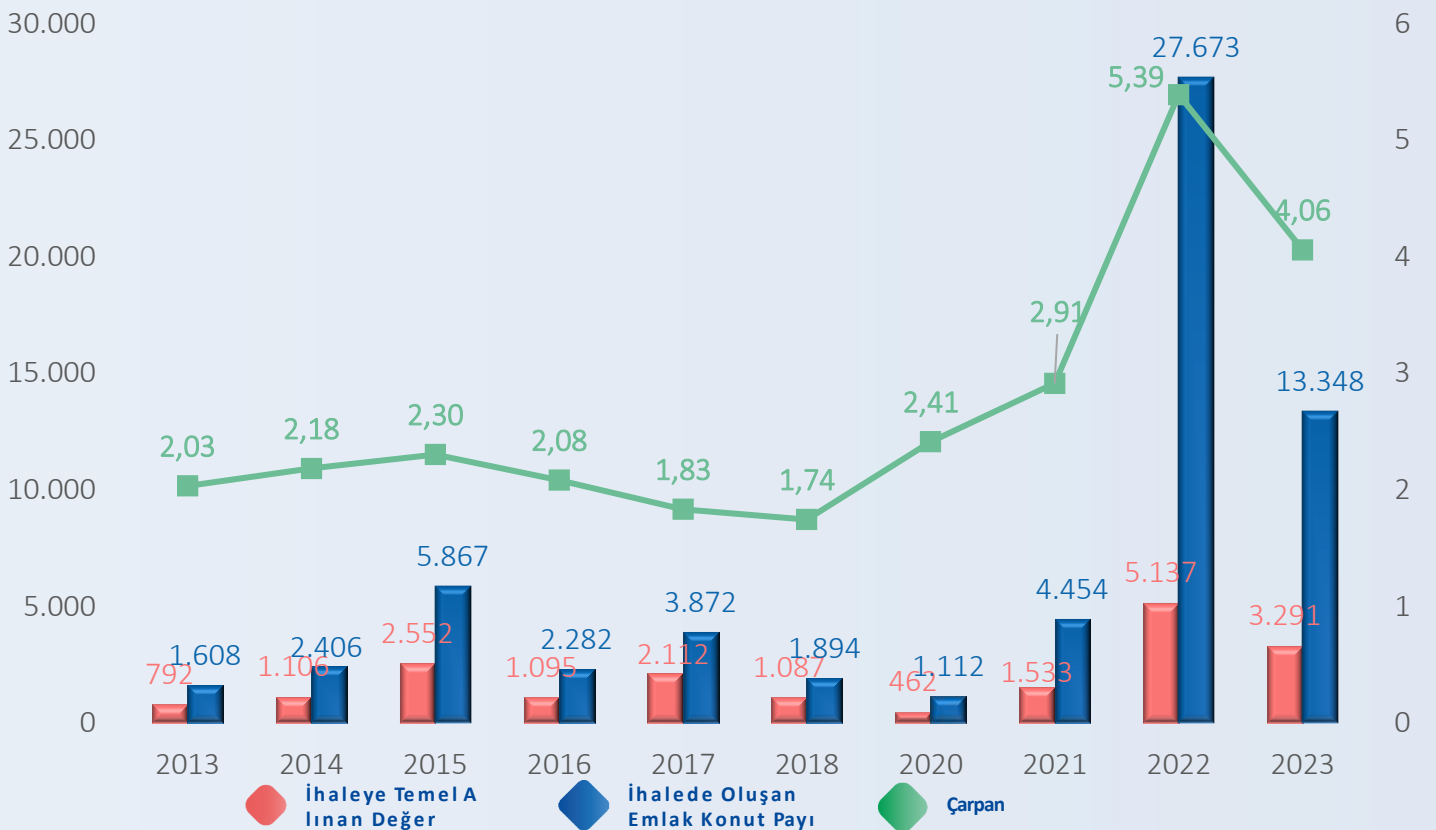
Gelir Paylaşımı Modeli

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

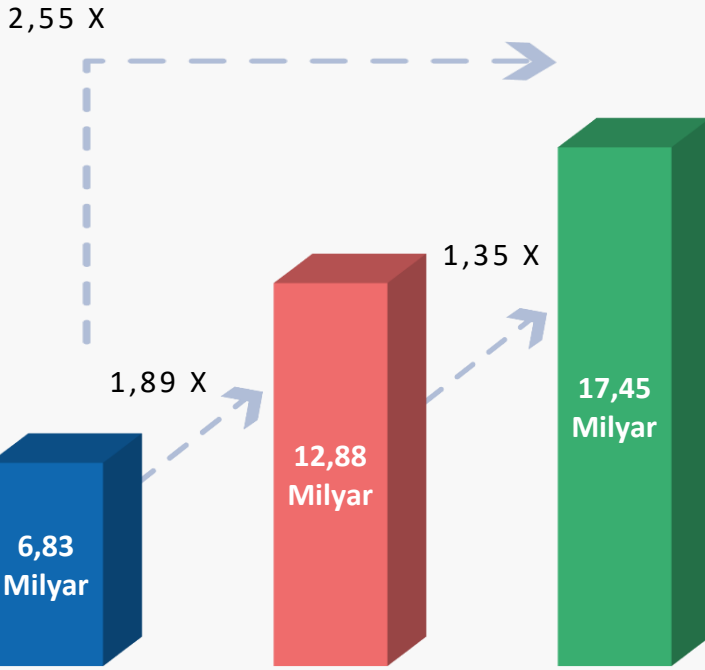
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

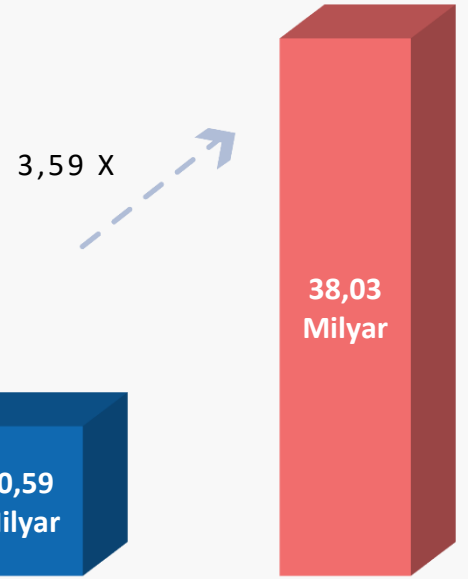


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

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

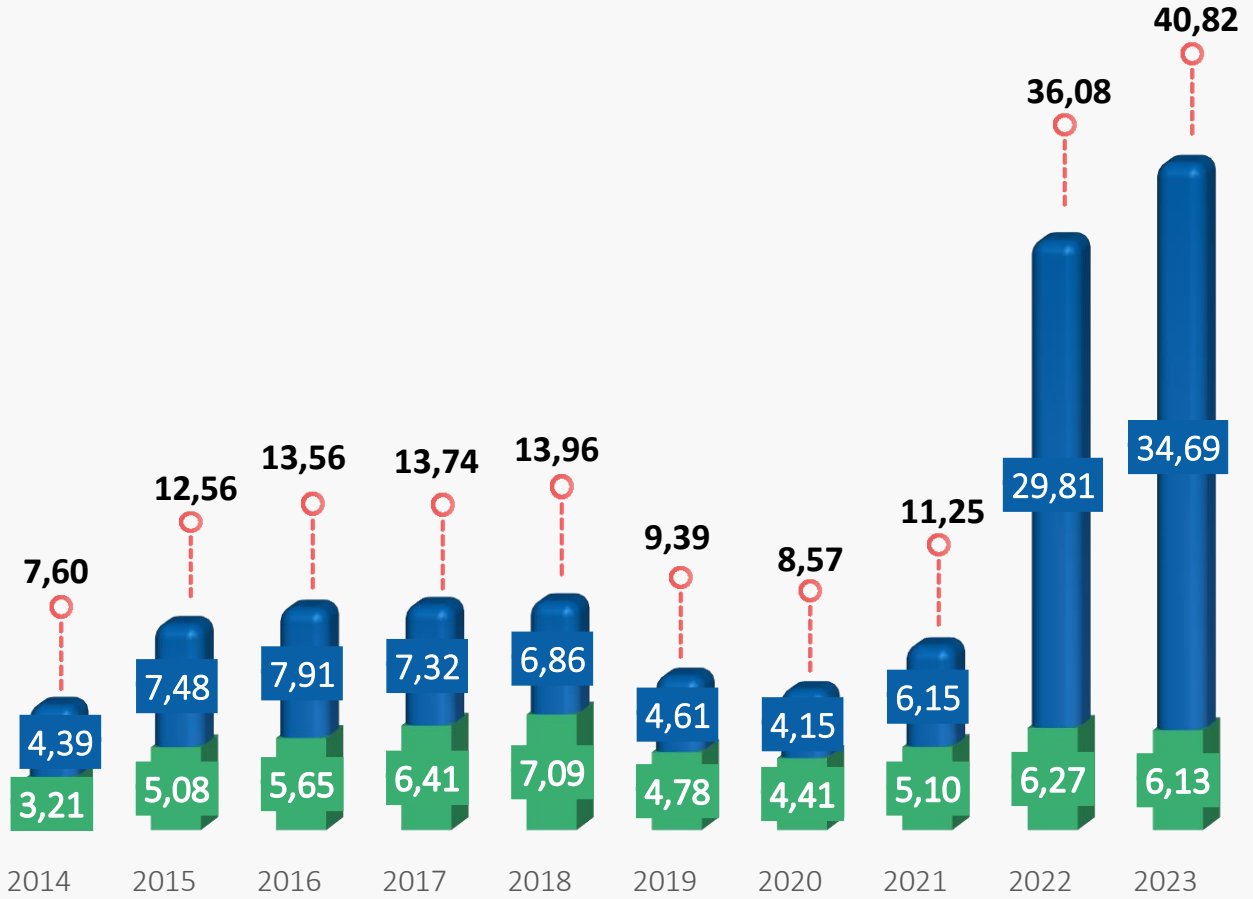
Elde Edilen Emlak Konut Payı

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 34,7 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
193,9 Milyar TL

**TOKİ ile
stratejik iş
birliği.**

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
106,7 Milyar TL*

**2023'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%85.**

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
106 Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
111 Anahtar Teslim Projesi*

**2023 ilk
çeyreğinde
1.000 adet
gayrimenkulun
teslimi.**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
34,7 Milyar TL

Güçlü Ön Satış Oranı
2023'de **%85**

2024'de **%60**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
187 bin bölüm

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

TOPLAM VARLIKLAR 51.328.184.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
21.537.918.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
16.090.052.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
40.819.768.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
7.646.251.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
30.975.220.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
805.828.000 TL



Yükümlülükler
33.117.243.000 TL



TOPLAM 72.523.884.000 TL



‘İstanbul’u depreme dayanıklı hale getirme konusunda Emlak Konut olarak, bizler de elimizden gelen tüm desteği vermeye hazırız. Bu doğrultuda, kentsel dönüşüm seferberliği kapsamında yarınlar için güvenli ve yaşanılabilir konut üretme çalışmalarımızı tüm hızımızla sürdürüyoruz.’

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın saygıdeğer yatırımcıları ve pay sahipleri, değerli iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarımız,

Ülkemizde on bir ili etkileyen depremler hepimizde büyük bir acıya sebep olmuştur. Kahramanmaraş merkezli bu deprem depremlerde yitirdiğimiz yurttaşlarımıza Allah’tan rahmet diliyorum.

Cumhuriyet tarihimizin en büyük felaketlerinden birini yaşadığımız bu dönemde devletimiz ve milletimiz el ele vererek, yaralarımızı sarmak konusunda sarsılmaz bir irade ortaya koymuştur. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı’nın öncülüğünde, Emlak Konut GYO olarak, tüm yönetim, çalışan ve yüklenicilerimiz ile bu elim ve derin acıyı paylaşıyoruz.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 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 ve kalıcı barınma, sosyal donatı alanları ve alt yapı işlerinin hayata geçirilmesine yönelik yapılacak ihalelerin, her türlü gideri Bakanlık tarafından karşılanmak üzere Şirketimiz tarafından yapılmasına karar verilmiştir. Bu bağlamda, 2023 yılı ilk çeyreğinde, Adıyaman Merkez, Kahta, Besni ve Gölbaşı ilçelerinde toplam 12 adet konut ve altyapı işlerinin ihalelerini tamamlayarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız adına 21 bin 906 adet bağımsız bölümün inşaa faaliyetlerine başladık.

Özellikle İstanbul’daki güvensiz yapı stoğunun yenilenmesi hedefiyle, Çevre, Şehircilik ve İklim

Değişikliği Bakanlığımızın koordinasyonu ile başlatılan “Yarısı Bizden” kampanyasını önemsiyoruz. İstanbul’u depreme dayanıklı hale getirme konusunda Emlak Konut olarak, bizler de elimizden gelen tüm desteği vermeye hazırız. Bu doğrultuda, kentsel dönüşüm seferberliği kapsamında yarınlar için güvenli ve yaşanılabilir konut üretme çalışmalarımızı tüm hızımızla sürdürüyoruz. Kadim şehir İstanbul’umuzda Emlak Konut olarak 18.385 bağımsız bölümden oluşan 29 adet kentsel dönüşüm projemizin yapımına devam ediyor, hak sahiplerinin kısa sürede güvenli yaşam alanlarına kavuşması için var gücümüzle çalışıyoruz.

Geçtiğimiz günlerde, Sayın Cumhurbaşkanımız ve Sayın Bakanımızın katılımlarıyla Türkiye’nin tek alanda hayata geçirilen en büyük kentsel dönüşüm projesi olan Yeni Fikirtepe’nin ilk etap anahtar teslimleri ile 2. ve 3. Etaplarının dönüşümü başlangıç törenini gerçekleştirdik. 830 bin metrekarelik bir alanda hayata geçirilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesi, güvenli yapıları, yeşil alanları, yaşayanların eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak hizmet alanları ile İstanbul’un yeni yaşam merkezi olma yolunda ilerliyor.

Yine aynı gün, kendi enerjisini üretebilen yeşil binaları, atık su yönetimi, sıfır atık altyapısı ile inşa edilen İstanbul Finans Merkezi’nin açılışını gerçekleştirdik. Planlama, projelendirme ve yapım faaliyetleri gibi tüm süreçleri Şirketimiz tarafından yürütülen ülkemizin gücüne güç katacak, İstanbul’u dünyanın finans başkenti yapacak, İstanbul Finans Merkezi, ülkemize, İstanbul’umuza, tüm vatandaşlarımıza hayırlı olsun.

Hayata geçen projelerimiz ve devam eden satışlarımız ile Emlak Konut olarak, 2023 yılının ilk 3 ayında, 295 bin m2 brüt alan karşılığı 2 bin 272 adet bağımsız bölüm ile 15 milyar 265 milyon TL ön satış değeri elde edilerek, ilk çeyrek için hedefimizin %30 üzerinde bir dönemi tamamladık.

Özellikle 2023 yılı ilk üç ayında inşaatları büyük oranda tamamlanmış ve 2024-25 yıllarında tamamlanacak gelir paylaşımı projelerimizi incelediğimizde; geçici kabullerinin yapılması ile dönemler içerisinde teslimi planlanan yaklaşık 17 bin bağımsız bölümden oluşan projelerimizin %69'unun satışı tamamlanmıştır. 2023 yıl içinde tamamlanması planlanan 8 bin 603 bağımsız bölümden oluşan tüm projelerin şimdiden %85'inin satışı yapılmıştır.

Finansal sonuçlarımıza göz attığımızda ise, inşası tamamlanan birçok önemli projemiz, satışı gerçekleşen taşınmaz ve ilgili protokoller kapsamında elde edilen müşavirlik gelirlerimiz ile birlikte, 2023 yılı ilk çeyrek net karımız öngörülerimizle uyumlu şekilde 925 milyon TL seviyesinde gerçekleşti.

Şirketimizin sürdürülebilir başarısının temel taşı olan gelir paylaşımı modeli ihalelerimizde, güçlü sektör ilgisi ve artan rekabet sayesinde İstanbul Çekmeköy Taşdelen, Eyüpsultan Kemerburgaz, Başakşehir Kayabaşı ve Bodrum Türkbükü ihalelerinden yılın ilk çeyreğinde 3.74 çarpana karşılık 14 milyar 622 milyon TL minimum Emlak Konut Payı Geliri elde edilmiştir.

Bugün itibari ile şirketimiz yaklaşık 20 milyar TL değerinde, 3 milyon 305 bin metrekare ihale edilmemiş arsayı portföyünde bulundurmaktadır. Bu doğrultuda, sahip olduğumuz arsa portföyümüz üzerinde katma değeri yüksek projeler için tüm özen ve gayretimiz ile çalışmalarımıza devam ediyoruz.

Emlak Konut Yönetim Kurulu olarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca 2010 yılından bu yana sürdürdüğümüz kar dağıtım politikamıza, 2022 yılı için de devam ederek, Nisan ayı içinde yatırımcılarımıza 908 milyon TL temettü ödemesinin dağıtımını gerçekleştirdik.

Bakanlığımız öncülüğünde ülkemizi baştan sona imar, inşa ve ihya etmek hedefleriyle kararlılıkla, azimle çalışmalarımıza devam ediyoruz. Ülkemizi, şehirlerimizi, geleceğe en güzel şekilde hazırlamaya gayret ediyoruz.

Emlak Konut, ülkemizin güvenli yarınları için yaşanabilir ve güvenli konutlar üretmeye her zaman olduğu gibi hız kesmeden devam edecektir. Emlak Konut Genel Müdürü olarak, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına siz değerli ortaklarımızı selamlar, tüm ülkemize de bizlere verdikleri katkılardan ötürü teşekkür eder, çalışmalarımızda emeği geçen herkese sağlıklı ve başarılı bir yıl dilerim.

Saygılarımla,

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2023 1Ç Rakamları

<u>Kar</u>	<u>Arsa Portföy Değeri</u>
881 Milyon TL	19,9 Milyar TL

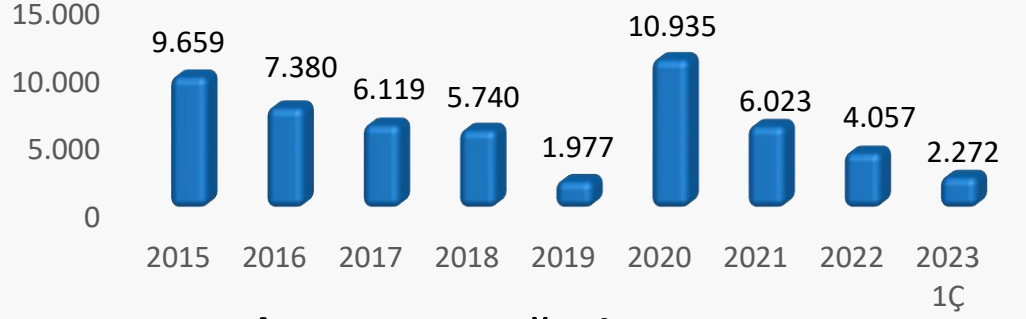
2023 1Ç Ön Satış Durumu

<u>Ön Satış Değeri</u>	<u>Yabancıya Satış</u>
15,3 Milyar TL	137 Milyon TL
<u>Brüt m² Satışı</u>	<u>Ön Satış Adedi</u>
295 Bin	2.272

2023 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

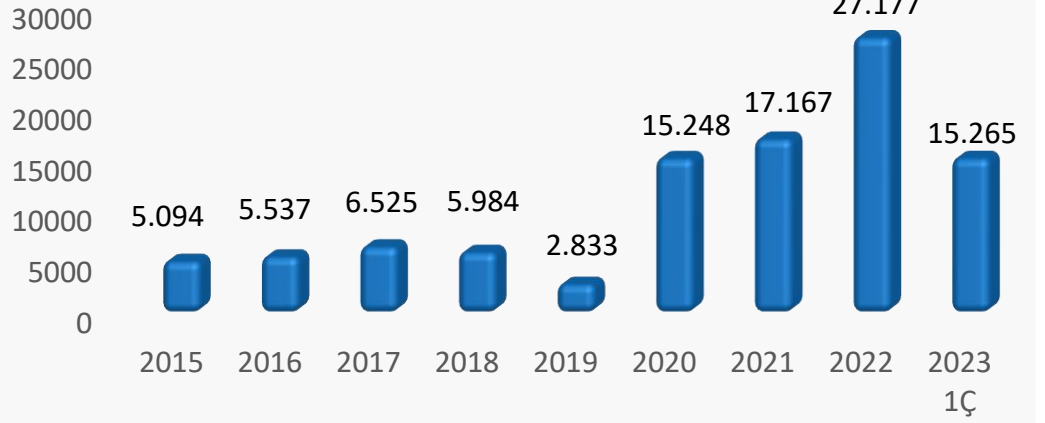
<u>Tamamlanan</u>	<u>Ortalama Çarpan</u>
5 ihale	4,06x
<u>Şirket Payı Toplam Geliri</u>	<u>İhalelerden Elde Edilen Toplam Satış Geliri</u>
13,3 Milyar TL	33,4 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



Artan faiz oranlarına rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



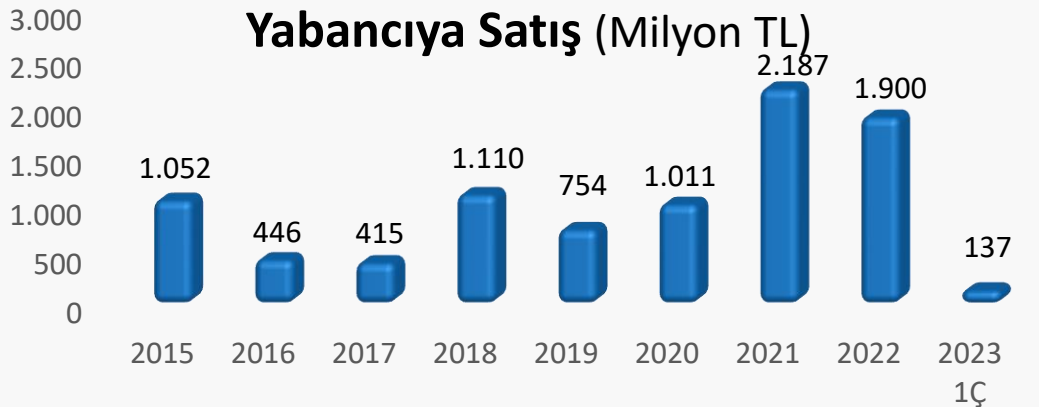
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m² Satışı ('000)

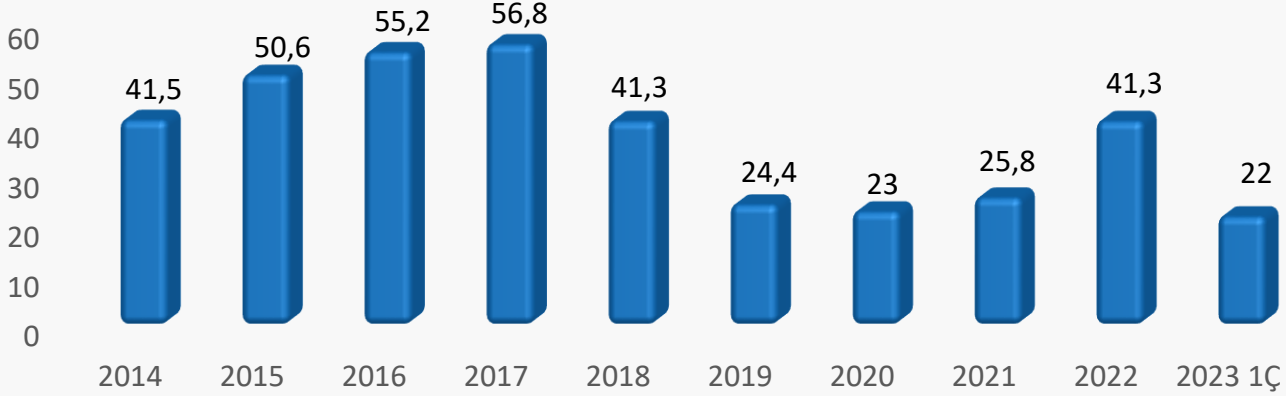


2023 ilk çeyrek hedefleri aşıldı.

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 1Ç
Net Satışlar	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	4.037,0
FAVÖK (1)*	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	889,5
FAVÖK Marjı (%) (2)*	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	22,0
Dönem Karı	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	881,1
Toplam Aktifler	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	51.328
Özsermaye	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	18.211
Hisse Başına Kar (TL)	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	0,0023
Özkaynak Karlılığı	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	0,048
Nakit Akım	956	385	494	432	1.122	3.088	5.284	7.625
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.

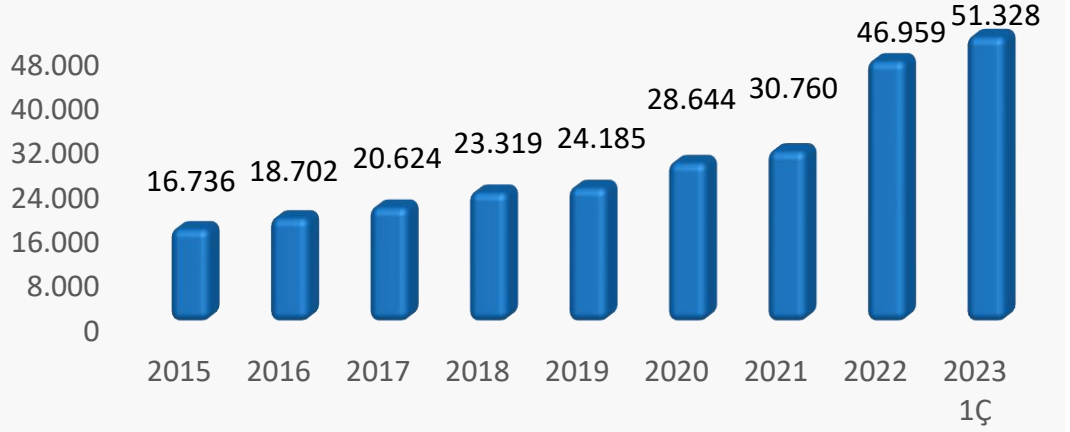
* FAVÖK marjındaki azalış; Muhasebe standartları gereği, Deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmakta olup şirketimiz olağan faaliyet karlılığını yansıtmamaktadır.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	2.798.763	5.641.270	8.440.033
2 Yıl	1.765.424	4.066.318	5.831.742
3 Yıl	1.106.902	1.881.660	2.988.562
4 Yıl	487.531	795.229	1.282.760
5 Yıl ve Üzeri	1.269.221	706.692	1.975.913
TOPLAM	7.427.841	13.091.169	20.519.010

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 12 Sayfa 26

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde **%324** artış kaydettik.

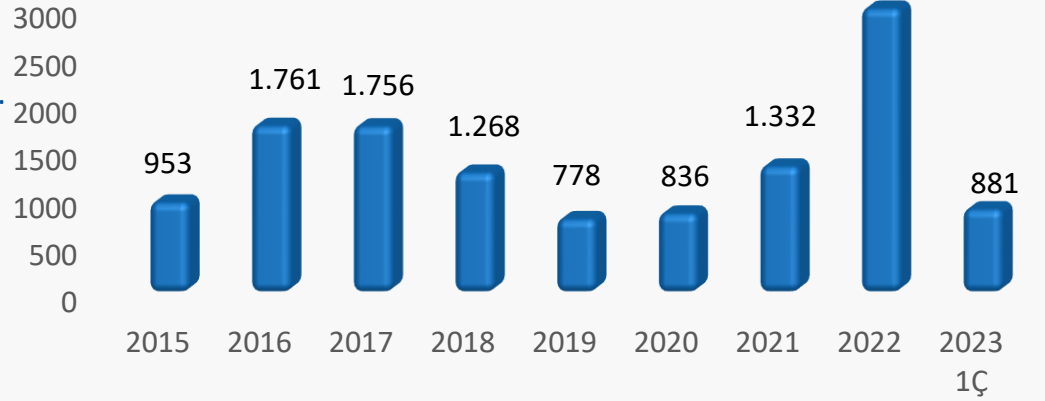
Özsermaye (Milyon TL)



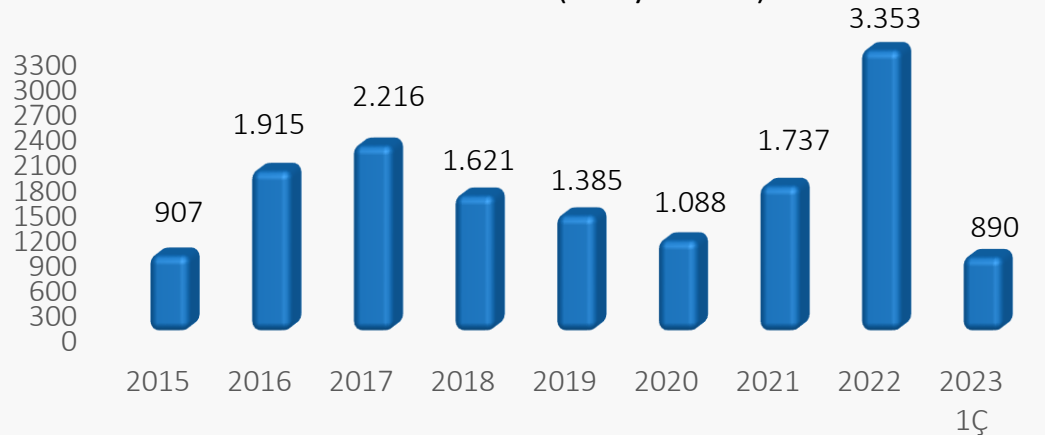
Özsermayemiz;

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

Dönem Karı (Milyon TL)



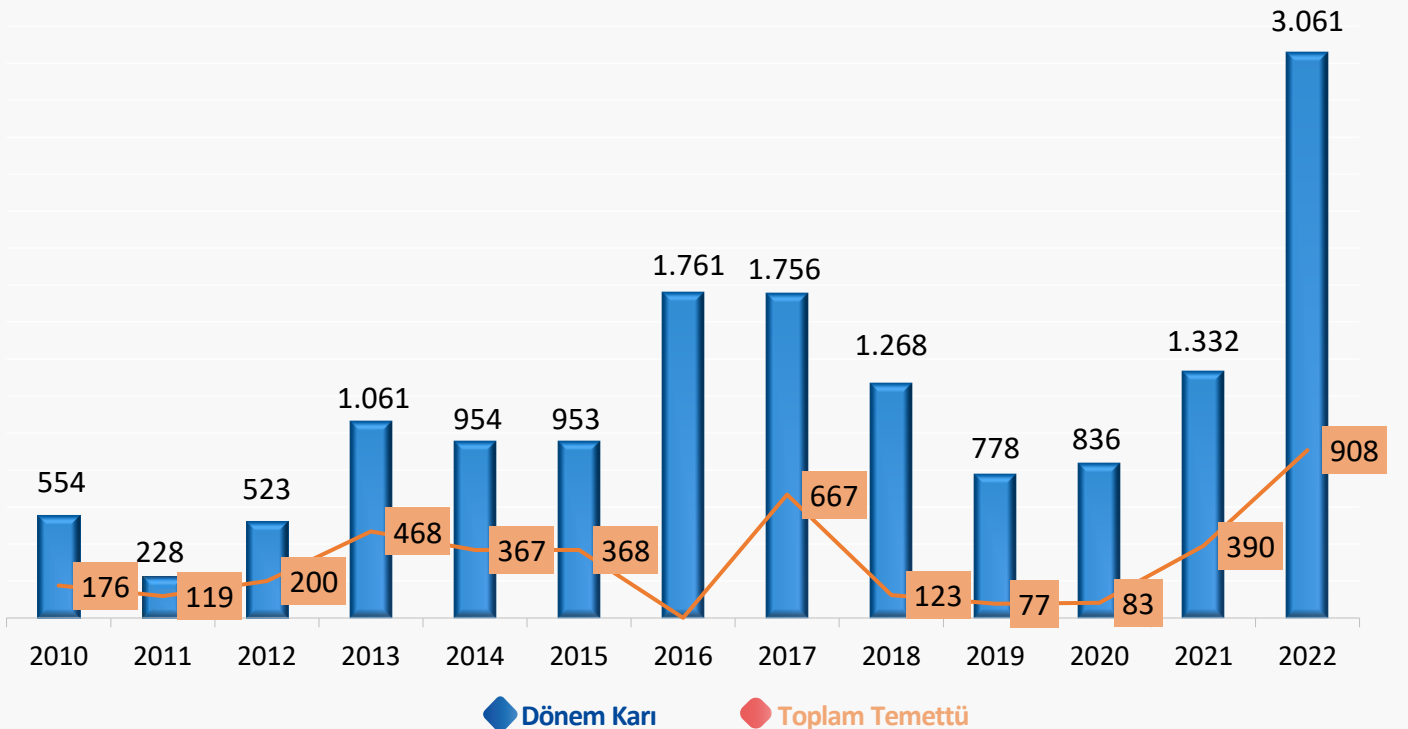
Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Sürdürülebilir;
Yüksek karlılık

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,554	0,645	0,079	0,048
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,287	1,819	0,222	0,017
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,532	0,355	0,242	0,218
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,550		0,513
			Faaliyet Kar Marjı
			0,218

◆ 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	38.433,77	51.295.186	125.871.000
	ANKARA	38.433,77	51.295.186	125.871.000
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	1.046.288,90	191.289.520	1.387.164.947
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845,28	12.637	27.120.135
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	53.782,59	29.522.077	267.810.818
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	105.475,03	672.254.647	994.420.909
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	29.915,44	448.553.405	600.000.000
7	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	52.542,66	139.237.890	315.255.600
8	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	105.071,67	535.962.925	1.595.000.000
9	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	6.355,08	29.313.841	76.260.960
10	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	105.463,86	2.400.884.773	3.025.000.000
11	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	13.020,46	28.173.655	70.462.715
12	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	233.496,93	998.972.902	3.218.446.200
13	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	8.731.010	8.731.010
14	İSTANBUL RUMELİHISARI PARSELLERİ	57.600,00	600.000.000	600.000.000
15	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	8.823,48	26.191.628	57.790.985
16	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	391.284,97	826.668.198	2.532.980.838
17	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	5.492,00	9.657.412	25.000.000
18	İSTANBUL ŞİŞLİ PARSELLERİ	6.105,00	350.000.000	350.000.000
	İSTANBUL	2.228.719,24	7.295.426.520	15.151.445.116
19	BALIKESİR PARSELLERİ	3.845,04	13.073.136	13.073.136
20	İZMİR KONAK PARSELLERİ	2.865,59	13.051.102	58.146.140
21	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	39.916,00	439.076.000	500.000.000
22	İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	361,98	1.809.900	1.882.000
23	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	13.792,09	79.473.310	83.429.079
24	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998,31	201.393.578	250.000.000
25	DENİZLİ PARSELLERİ	35.603,68	56.253.841	176.128.000
26	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663	110.000
27	KOCAELİ PARSELLERİ	36.031,69	32.074.455	37.926.970
28	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	767.317,44	2.709.607.379	3.309.194.194
29	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	17.617,89	79.475.505	150.000.000
30	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,10	9.238	35.500
31	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734	13.477.000
	DİĞER ŞEHİRLER	1.015.409,34	3.631.502.841	4.593.402.018
	TOPLAM	3.282.562	10.978.224.547	19.870.718.134

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**

TAHİNCİOĞLU - NİDA

Arsa Alanı

103.277

Satış Toplam Geliri

1.072.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

407.588.000 TL

İlerleme Oranı

%92,75

Bağımsız Bölüm

1.142

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

589.101.313 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

206.244.369,68 TL

İlerleme Oranı

%91,94

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2023

**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

%79,22

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

EBRULİ İNŞAAT

Arsa Alanı

47.168

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%95,56

Bağımsız Bölüm

776

Şirket Payı Gelir Oranı

%38,00

Bitiş Tarihi

2023

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

110.023

Satış Toplam Geliri

4.171.409.859 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.751.992.140,78 TL

İlerleme Oranı

%69,35

Bağımsız Bölüm

2.366

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

%62,05

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

%46,78

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ**Arsa Alanı**

129.242

Satış Toplam Geliri

7.533.856.108 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.849.800.471,19 TL

İlerleme Oranı

%61,08

Bağımsız Bölüm

542

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

2024

ELORA
İNİ

Yüklenici

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

46.086

Satış Toplam Geliri

3.523.762.163 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.233.316.757,05 TL

İlerleme Oranı

%35,02

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

%60,65

Bağımsız Bölüm

161

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

**Yüklenici**

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

39.032

Satış Toplam Geliri

800.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

256.000.000 TL

İlerleme Oranı

%95,03

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

2023

**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

%45,06

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

2023

BAĞIYAKASI



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

%24,26

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.03

Bitiş Tarihi

2025

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

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

%49,66

Bağımsız Bölüm

519

Şirket Payı Gelir Oranı

%37.00

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

%33,50

Bağımsız Bölüm

448

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2024

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

%4,21

Bağımsız Bölüm

51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2024

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

%10,5

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2025

KAYABAŞI
8. ETAP

İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR - KAYABAŞI - 8. ETAP



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

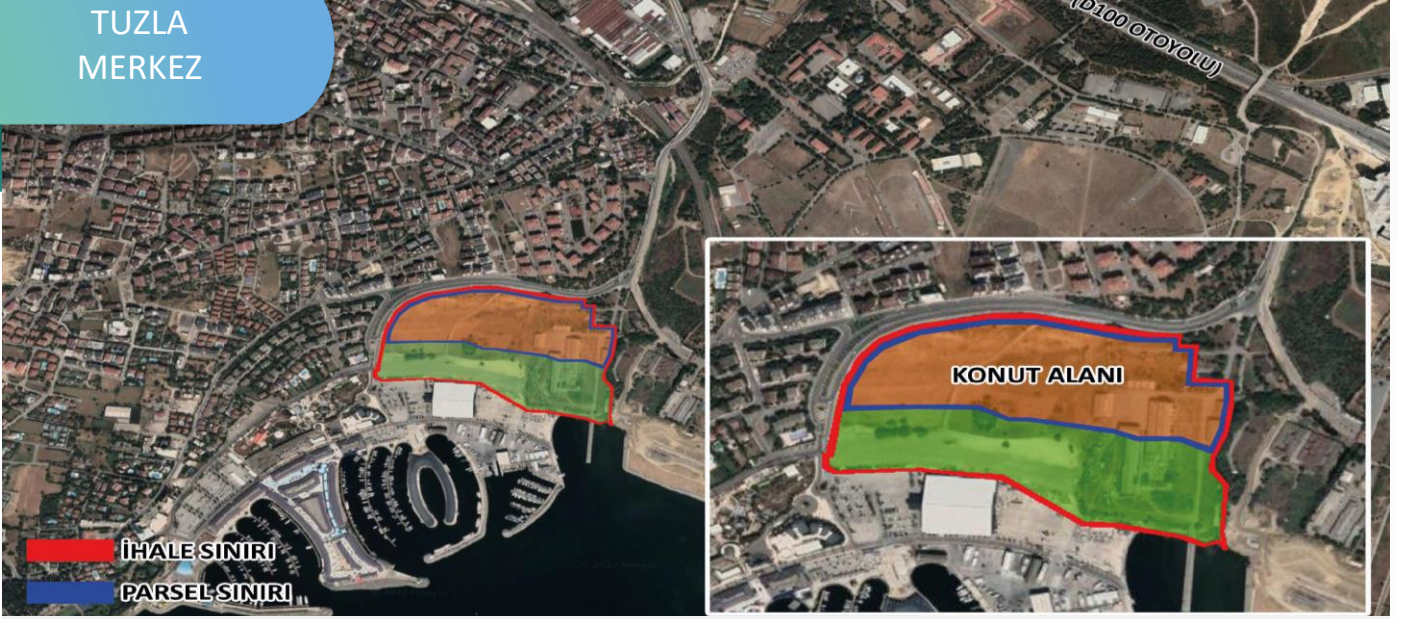
420

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2025

TUZLA
MERKEZ

Yüklenici

CEVAHİR – HB GRUP

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

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

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

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

KÖY
4. ETAP

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

104

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2025

ÜMRANIYE
İNKILAP

İSTANBUL - ÜMRANIYE - 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

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2026

ANTALYA
AKSU

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

1.640

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

AVCILAR FİRUZKÖY

1-1



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

%0.0

Bağımsız Bölüm

562

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

GÖLYAKA
İSTANBUL

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

533

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

MAJÖR GÖLYAKA



Yüklenici

CEVAHİR - HB

Arsa Alanı

187.576

Satış Toplam Geliri

4.745.714.286 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.661.000.000,10 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

617

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

BİZİM MAHALLE
2-1 2-2İSTANBUL - 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

386

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2027

NEZİHPARK
BAHÇEKENT

Yüklenici

AYDIR

Arsa Alanı

67.294

Satış Toplam Geliri

2.870.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

861.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

632

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 NİDAPARK KAYAŞEHİR	107.950.125	72.189.317	1.142	1.139	99,74
2 CER İSTANBUL	25.971.513	11.184.291	119	107	89,92
3 EBRULİ ISPARTAKULE	266.782.304	238.621.688	776	776	100,00
4 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	39.911.035	33.900.379	137	110	80,29
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.009.633.477	674.212.229	2.366	2.106	89,01
6 MERKEZ ANKARA	1.467.415.844	1.145.377.347	3.359	2.492	74,19
7 NİDAPARK İSTİNYE	2.794.511.917	2.226.876.420	543	414	76,24
8 NİŞANTAŞI KORU	1.318.928.853	677.196.867	161	132	81,99
2023	7.031.105.067	5.079.558.537	8.603	7.276	84,58
9 ALLSANCAK	199.331.897	188.520.045	1.104	697	63,13
10 EVORA İZMİR	246.663.351	246.598.705	1.195	665	55,65
11 DÜŞLER VADİSİ	399.411.310	329.610.670	1.400	757	54,07
12 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	362.080.033	519	225	43,35
13 AVRASYA KONUTLARI	284.299.262	151.552.207	500	500	100,00
2024	1.695.414.731	1.278.361.661	4.718	2.844	60,28
14 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	230.500.000	162.080.779	51	5	9,80
15 BEŞİKTAŞ ORTAKÖY	1.192.500.000	930.105.117	205	39	19,02
16 YENİ LEVENT	3.792.480.176	3.356.487.351	1.019	406	39,84
17 BATI YAKASI 1. ETAP	1.088.518.471	878.858.231	677	211	31,17
18 BATI YAKASI 2. ETAP	910.000.000	585.679.784	-	Satışta değil	0
19 KAYABAŞI 8. ETAP	703.000.000	499.449.671	-	Satışta değil	0
20 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	170.440.000	85.717.500	-	Satışta değil	0
21 TUZLA MERKEZ	2.160.999.750	1.760.849.878	-	Satışta değil	0
22 KÖY 4. ETAP	792.610.000	743.056.344	-	Satışta değil	0
23 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	894.600.000	831.838.257	-	Satışta değil	0
24 AVCILAR FİRUZKÖY 1-1	1.790.250.000	1.644.396.175	-	Satışta değil	0
25 AVCILAR FİRUZKÖY 1-2	2.527.350.000	2.368.835.713	-	Satışta değil	0
26 ANTALYA AKSU	1.515.000.000	1.380.295.283	-	Satışta değil	0
27 AVCILAR FİRUZKÖY 2	1.661.000.000	1.504.896.701	-	Satışta değil	0
28 BİZİM MAHALLE 2-1	2.340.000.000	2.136.935.947	-	Satışta değil	0
29 BİZİM MAHALLE 2-2	2.862.000.000	2.513.524.050	-	Satışta değil	0
30 ÜMRANİYE İNKILAP	1.781.000.000	1.474.976.917	-	Satışta değil	0
31 BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	861.000.000	810.822.675	632	117	18,51
32 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ	4.820.000.000	4.660.212.011	-	Satışta değil	0
2025	32.093.248.397	28.329.018.384	2.584	778	30,11
TOPLAM	40.819.768.195	34.686.938.583	15.905	10.898	68,52

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**

186.337.275 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%36,70

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**

247.770.380 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

401

İlerleme Oranı

%33,40

**Yüklenici**

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.230.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

2.488.442.610 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

1.948

İlerleme Oranı

%33,36

**Yüklenici**

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.150.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

1.054.238.428 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

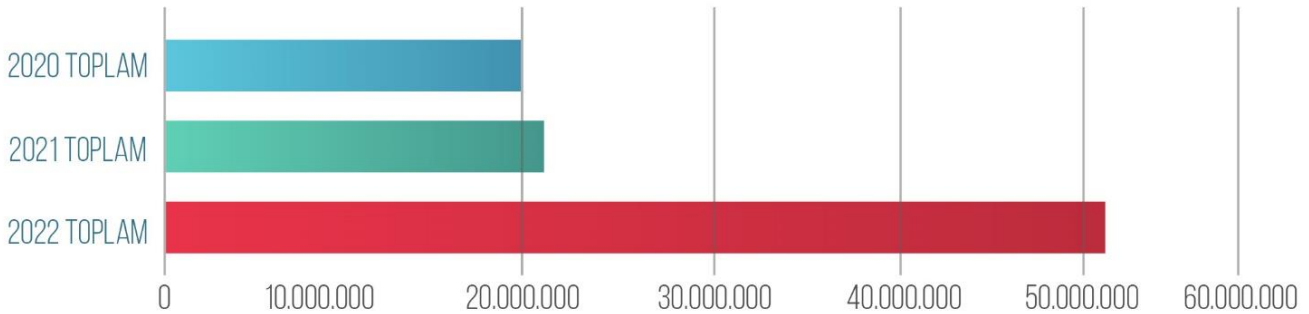
%33,16

Proje İsmi		Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2023 1Ç)
1	Ankara Saraçoğlu	954.788.031	456	-
2	Bizim Mahalle 1-3	194.167.490	401	388
3	Bizim Mahalle 1-4	178.696.307	336	327
4	Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	186.362.135	552	524
5	Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	186.201.865	390	354
6	Köy 3	845.494.967	285	285
7	Çekmeköy Çınarköy 1. Etap	1.054.238.428	141	116
8	Çekmeköy Çınarköy 2. Etap	643.622.349	489	405
9	Çekmeköy Çınarköy 3-1	361.751.999	255	66
10	Çekmeköy Çınarköy 3-2	188.307.858	173	86
11	Çekmeköy Çınarköy 3-3	377.678.510	226	10
12	Çekmeköy Çınarköy 3-4	385.332.766	338	1
13	Çekmeköy Çınarköy 4-1	213.932.737	164	65
14	Çekmeköy Çınarköy 4-2	161.604.616	123	10
15	Çekmeköy Çınarköy 4-3	156.211.775	180	126
16	İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları	46.707.163	-	-
17	Avcılar Firuzköy 5. Etap	214.911.161	-	-
18	Denizli Merkezefendi İkmal İşi	351.771.212	-	-
19	Balıkesir Altıeylül	243.901.897	-	-
20	Avcılar Firuzköy Altyapı Yapım İşi	226.793.194	-	-
21	Çekmeköy Çınarköy Satış Ofisi Yapım İşi	64.848.324	-	-
22	Çekmeköy Çınarköy Satış Ofisi Tamamlama İşi	23.583.100	-	-
23	Çekmeköy Millet Bahçesi Yapım İşi	10.720.141	-	-
24	Çınarköy Projesi Lise Yapım İşi	5.344.468	-	-
25	Çınarköy Projesi Dini Tesis Yapım İşi	95.841.715	-	-
26	Küçükçekmece Halkalı Okul Yapım İşi	27.749.524	-	-
27	Merkez Ankara O Blok Yapım İşi	244.848.434	-	-
TOPLAM		7.645.412.166	4.509	2.763

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	2023 1. ÇEYREK KİRA GETİRİSİ (TL)
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	3.931.864
ESENLER EMLAK KONUTLARI	29.579
AĞAOĞLU MASLAK 1453	904.568
SARPHAN FİNANS PARK	1.312.452
BÜYÜKYALI AVM	7.415.989
İSTMARİNA AVM	7.233.349
MUHTELİF ARSALAR	1.738.365
	22.566.165



Dönem İçi Gelişmeler

•Evora İzmir, Düşler Vadisi, Next Level, İdealist Koru-İdealist Cadde, Başakşehir Avrasya Konutları ve Yeni Levent 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 1.100.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2023 yılında toplam 1.449.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2023 yılında toplam 952.356.550 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

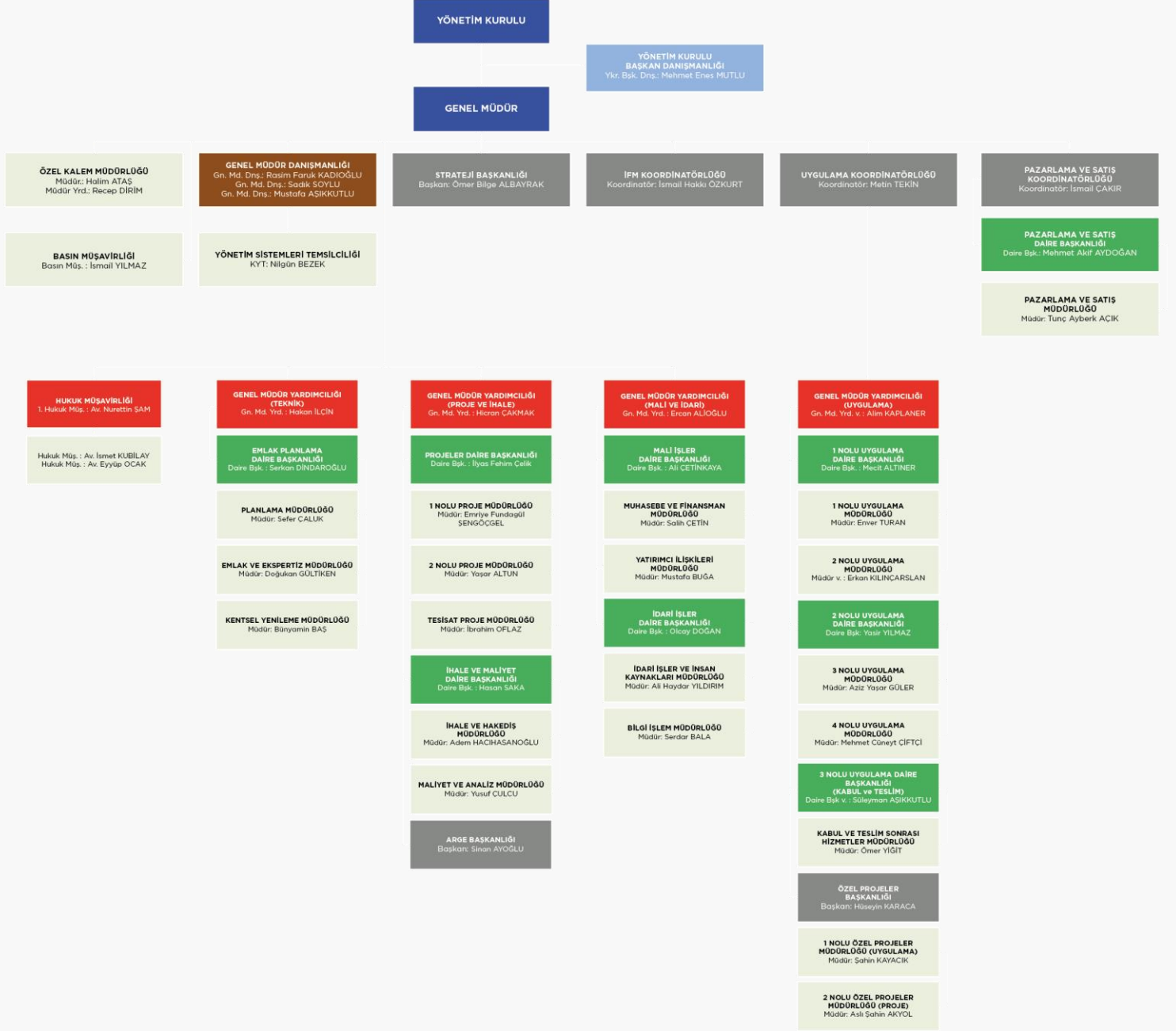
•2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 31 Mart 2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Burak DEMİRALP, İsmail ÇATAKLI ve Vedat GÜRGEN seçilmiştir.

•16.01.2023, 17.02.2023, 23.02.2023, 03.03.2023, 29.03.2023 ve 02.05.2023 tarihlerinde Şirketimiz tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 165.450.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %4,35 seviyesine ulaşmıştır.

•Şirketimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek, yerli milli bir dünya markası oluşturmak amacıyla şirket iştirakimiz olarak kurulan Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Konya Üretim Tesisi açılışı 30.01.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Murat Kurum, Sanayi ve Teknoloji Bakanımız Sayın Mustafa Varank ve Yönetim Kurulu üyelerimizin katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Sektördeki en büyük Ar-Ge merkezine sahip olan şirkete ait üretim tesisinde yüksek yerlilik oranı ile üretime ve tesisten sahaya sevkiyatlara başlanmış olup tesis, elektrik tüketiminin tamamını çatı GES sisteminden karşılamakta ve Sıfır Atık Belgesi'ne sahiptir.

•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.

•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.







Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
EBRULİ ISPARTAKULE	19.916	1.06.2007	28.160.616	266.782.304
DÜŞLER VADİSİ	817.290	29.06.2016	69.800.640	274.649.781
CER İSTANBUL	1.226	30.07.2012	14.787.222	25.971.513
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	64.646	226.700.416
ALL SANCAK	-	8.11.2016	10.811.852	199.331.897
MERKEZ ANKARA	15.710	3.04.2014	322.038.497	1.467.415.844
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	567.635.497	2.794.511.917
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.760.808	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	16.737	14.06.2011	335.421.248	1.009.633.477
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	6.010.656	15.451.281
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	641.731.986	277.645.684
AVRASYA KONUTLARI	39.032	7.02.2020	132.747.055	1.318.928.853
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.628.877	256.000.000
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.419.221	565.708.910
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	262.394.883	230.500.000
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	435.992.825	1.192.500.000
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	209.660.240	3.792.480.176
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	324.320.216	1.088.518.471
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	203.550.329	910.000.000
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	84.722.500	703.000.000
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	84.268	17.06.2022	400.149.872	170.440.000
KÖY 4. ETAP PROJESİ	18.497	16.06.2022	49.553.656	2.160.999.750
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	7.492	15.06.2022	62.761.743	792.610.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	62.469	25.08.2022	145.853.825	894.600.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	81.685	2.09.2022	158.514.287	1.790.250.000
ANTALYA AKSU PROJESİ	64.108	8.08.2022	134.704.717	2.527.350.000
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 2.ETAP	60.095	1.10.2022	156.103.299	1.515.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	35.697	5.12.2022	203.064.053	1.661.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	56.744	13.12.2022	348.475.950	2.340.000.000
ÜMRANİYE İNKILAP	30.680	14.11.2022	306.023.083	2.862.000.000
BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	67.294	14.10.2022	50.177.325	1.781.000.000
EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PROJESİ	51.114	30.03.2023	159.787.989	861.000.000
TOPLAM	1.952.054		6.132.829.612	40.819.768.195

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
KÖY 3. ETAP	79.216	845.494.967
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 3. KISIM	29.937	194.167.490
EMLAK KONUT VADI EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	186.201.865
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-	954.788.031
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM	24.995	178.696.307
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 1. ETAP	137.994	1.054.238.428
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	20.063	46.707.163
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	14.227	351.771.212
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 5. ETAP	93.793	214.911.161
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 2. ETAP	44.969	643.622.349
BALIKESİR ALTIEYLÜL	46.168	243.901.897
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	19.981	361.751.999
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 1. KISIM	14.694	213.932.737
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 2. KISIM	10.023	161.604.616
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 3. KISIM	13.314	156.211.775
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	14.411	188.307.858
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 3. KISIM	10.793	377.678.510
AVCILAR FİRUZKÖY ALTYAPI YAPIM İŞİ	-	226.793.194
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI OKUL YAPIM İŞİ	-	27.749.524
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ YAPIM İŞİ	10.726	64.848.324
EMLAK KONUT VADI EVLER 1. ETAP 1. KISIM İKMAL İŞİ	93.803	186.362.135
ÇINARKÖY PROJESİ DİNİ TESİS YAPIM İŞİ	-	95.841.715
MERKEZ ANKARA O BLOK YAPIM İŞİ	-	244.848.434
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 4. KISIM	30.744	385.332.766
ÇINARKÖY PROJESİ LİSE YAPIM İŞİ	-	5.344.468
ÇEKMEKÖY MİLLET BAHÇESİ YAPIM İŞİ	-	10.720.141
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ TAMAMLAMA İŞİ	-	23.583.100
TOPLAM	780.601	7.645.412.166

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	12	38.433,77	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	51.295.186	125.871.000
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	56	3.505,00	5.06.2013	191.289.520	1.387.164.947
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	1.046.288,90	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	12.637	27.120.135
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	5	6.845,28	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012 - 9.03.2022	29.522.077	267.810.818
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	13	53.782,59	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015 - 02.03.2023	672.254.647	994.420.909
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	105.475,03	9.03.2022	448.553.405	600.000.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	2	29.915,44	27.08.2021	139.237.890	315.255.600
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	9	52.542,66	30.05.2017 - 16.11.2020	535.962.925	1.595.000.000
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	105.071,67	14.06.2011 - 30.07.2012 - 9.03.2022	29.313.841	76.260.960
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	10	6.355,08	9.03.2022	2.400.884.773	3.025.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	9	105.463,86	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	28.173.655	70.462.715
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	16	13.020,46	3.04.2014	998.972.902	3.218.446.200
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	233.496,93	28.05.2014	8.731.010	8.731.010
İSTANBUL RUMELİHİSARI PARSELLERİ	1	1.155,89	26.09.2022	600.000.000	600.000.000
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	57.600,00	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	8.823,48	30.06.2019 - 12.05.2020	826.668.198	2.532.980.838
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	1	-	12.05.2020	9.657.412	25.000.000
İSTANBUL ŞİŞLİ PARSELLERİ	2	391.284,97	26.07.2022	350.000.000	350.000.000
BALIKESİR PARSELLERİ	1	56.605,82	9.03.2022	13.073.136	13.073.136
İZMİR KONAK PARSELLERİ	5	6.105,00	31.05.2000	13.051.102	58.146.140
İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	1	3.845,04	26.07.2022	439.076.000	500.000.000
İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	1	2.865,59	26.07.2022	1.809.900	1.882.000
İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	9	39.916,00	26.07.2022	79.473.310	83.429.079
İZMİR URLA PARSELLERİ	1	2.269,76	26.07.2022	201.393.578	250.000.000
DENİZLİ PARSELLERİ	5	13.792,09	5.03.2015	56.253.841	176.128.000
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	52.998,31	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012 25.02.2008 - 06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	110.000
KOCAELİ PARSELLERİ	28	35.603,68	8.03.2022 - 9.03.2022 - 26.07.2022	32.074.455	37.926.970
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	28	9.110,04	26.07.2022	2.709.607.379	3.309.194.194
MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	1	36.031,69	26.07.2022	79.475.505	150.000.000
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	767.317,44	3.04.2014	9.238	35.500
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	17.617,89	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	13.477.000
TOPLAM	263	3.282.562		10.978.224.547	19.870.718.134

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	34	6.575,98	18.221.631	83.479.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	133,65	490.101	4.200.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	3	1.712,67	4.777.684	11.640.000
KUZEY YAKASI	207	23.897,19	287.788.719	904.965.409
SEMT BAHÇEKENT 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	130	17.902,26	303.634.276	1.026.479.425
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	31	5.950,09	146.850.709	452.082.100
SEMT BAHÇEKENT 1-2	20	2.921,26	27.066.807	62.316.375
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 2. KISIM	733	105.308,52	1.599.610.457	3.182.132.100
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 1. KISIM	632	74.798,85	1.264.651.679	1.106.758.000
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	9	1.222,35	7.194.344	21.670.900
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	184,67	674.257	4.339.750

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DÜŞLER VADİSİ	12	2.775,00	102.555.006	102.555.006
KARAT 34	9	3.621,87	34.542.648	78.366.265
MERKEZ ANKARA	92	83.561,55	1.259.542.150	909.929.700
METROPOL İSTANBUL	1	506,64	3.448.400	34.348.474
NİDAPARK İSTİNYE	3	879,09	18.445.700	98.242.480
SARPHAN FİNANS PARK	58	5.093,46	100.646.703	305.715.165
BÜYÜKYALI İSTANBUL	2	677,93	9.904.595	22.090.091
TEMAŞEHİR	25	1.527,60	20.593.200	23.064.900
VALİDEBAĞ KONAKLARI	1	148,03	2.593.600	2.786.100
TOPLAM	2.108	367.712	5.605.242.629	9.513.124.160

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324,05	44.167.697	297.446.996
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.837,94	347.169.160	1.703.331.306
TOPLAM	126	42.162	391.336.857	2.000.778.302

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	300.316.146	680.000.000
SARPHAN FİNANS PARK	102	5.326	99.541.090	305.807.795
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	1.414.607	10.250.000
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	33.911.000	1.101.694.938
TOPLAM	471	107.247	580.453.131	2.924.584.778

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	2	138	709.089	9.700.000
RESMİ KURUM BİNASI	1	15.834	45.900.704	1.462.075.042
TOPLAM	5	16.481	57.296.117	1.524.461.483

Bağlı Ortaklıklar Arsalar (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.452,99	2.05.2013	540.086	2.999.199
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	148.058,12	12.01.2021	95.195.970	1.008.921.458
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	251,33	28.03.2016	404.029	4.870.000
SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	120.052,88	12.06.2013	5.905.000	151.887.346
TOPLAM	269.815,32		102.045.085	1.168.678.003

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 – 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM 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 GRUPOUN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	11-12
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 VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	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.....	34-35
NOT 21 TAAHHÜTLER.....	36
NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	37
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	38-39

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

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		<i>Bağımsız denetimden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		46.746.508	42.141.914
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.638.573	6.107.609
Ticari alacaklar	6	3.231.328	3.268.382
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>3.231.328</i>	<i>3.268.382</i>
Diğer alacaklar		892.045	577.700
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	<i>892.045</i>	<i>577.700</i>
Stoklar	8	30.758.357	28.955.350
Peşin ödenmiş giderler		1.985.496	2.374.680
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	20	<i>684.499</i>	<i>1.433.207</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	13	<i>1.300.997</i>	<i>941.473</i>
Diğer dönen varlıklar	12	1.239.554	852.225
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.155	5.968
Duran varlıklar		4.581.676	4.817.265
Ticari alacaklar	6	3.747.404	3.730.187
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>3.747.404</i>	<i>3.730.187</i>
Diğer alacaklar	7	22.182	21.650
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>22.182</i>	<i>21.650</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		841	841
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	445.541	742.683
Kullanım hakkı varlıkları		16.698	17.721
Maddi duran varlıklar	10	330.947	285.862
Maddi olmayan duran varlıklar		7.614	7.965
Ertelenmiş vergi varlıkları	19	10.449	10.356
Toplam varlıklar		51.328.184	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

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		30.078.366	25.293.981
Kısa vadeli borçlanmalar	5	2.457.696	1.300.263
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.135.258	1.814.145
Ticari borçlar	6	2.003.422	2.956.858
İlişkili taraflara ticari borçlar	20	976.954	1.774.954
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		1.026.468	1.181.904
Diğer borçlar	7	1.285.753	516.169
İlişkili taraflara diğer borçlar	20	870.150	593
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		415.603	515.576
Ertelenmiş gelirler	13	21.902.174	18.423.670
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	20	2.009.307	1.004.341
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		19.892.867	17.419.329
Kısa vadeli karşılıklar		294.063	282.876
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		40.557	35.536
Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	253.506	247.340
Uzun vadeli yükümlülükler		3.038.877	3.297.175
Uzun vadeli borçlanmalar		2.780.955	3.103.650
Ticari borçlar	6	-	20
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	20
Diğer borçlar	7	180.046	117.382
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		180.046	117.382
Ertelenmiş gelirler	13	4.738	4.738
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		50.813	48.753
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		50.813	48.753
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	19	22.325	22.632
Özkaynaklar		18.210.941	18.368.023
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		18.210.941	18.368.023
Ödenmiş sermaye	14	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(535.604)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Diğer özkaynak payları		70.728	-
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		881.120	2.997.133
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		51.328.184	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

31 MART 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 - 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022
Hasılat	15	4.037.039	2.230.583
Satışların maliyeti (-)	15	(1.967.126)	(1.214.743)
Brüt kar		2.069.913	1.015.840
Genel yönetim giderleri (-)	16	(1.040.142)	(132.106)
Pazarlama giderleri (-)	16	(57.843)	(28.147)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	170.547	100.005
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(262.495)	(199.593)
Esas faaliyet karı		879.980	755.999
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı		879.980	755.999
Finansman gelirleri	18	261.015	130.354
Finansman giderleri (-)	18	(260.275)	(143.964)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		880.720	742.389
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		400	(4.592)
Dönem vergi (gideri)	19	-	(7.153)
Ertelenmiş vergi geliri	19	400	2.561
Net dönem karı		881.120	737.797
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		881.120	737.797
Toplam kapsamlı gelir		881.120	737.797
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		881.120	737.797
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0023	0,0020

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

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler										
						Birikmiş Karlar					
	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
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	-	-	-	-	2.742	-	1.329.581	(1.332.323)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	737.797	737.797	-	737.797
31 Mart 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	-	791.916	(42)	9.084.349	737.797	16.484.684	-	16.484.684
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)(**)	-	(239.373)	-	-	-	-	-	-	(239.373)	-	(239.373)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış)	-	-	-	70.728	-	-	-	-	70.728	-	70.728
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	-	881.120	881.120	-	881.120
31 Mart 2023	3.800.000	(535.604)	2.366.895	70.728	984.440	(42)	10.643.404	881.120	18.210.941	-	18.210.941

(*) 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2022 yılı karından 869.557 TL (31 Mart 2022: Bulunmamaktadır) 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.

(**) 31 Aralık 2022 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

31 MART 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 - 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		881.120	737.797
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	9.567	6.180
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	19	(400)	4.592
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)		249.915	81.705
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net)	8, 17	249.915	81.705
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		16.299	80.735
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		8.210	4.542
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11, 17	6.166	75.883
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	1.923	310
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(96.509)	(46.678)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	(355.633)	(190.544)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	17, 18	259.124	143.866
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		1.059.992	864.331
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		56.273	282.448
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-	13.918
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		56.273	268.530
Stoklardaki azalışla (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.612.933)	(4.752.237)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.130.317)	4.102.933
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(972.714)	4.251.574
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(157.603)	(148.641)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(290.048)	(21.678)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.079.465	751.793
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(150.647)	62.349
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		26.557	13.059
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.129)	(484)
Vergi ödemeleri		(768.313)	(256.291)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		2.268.900	1.046.223
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10	(21.351)	(52.551)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	500
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(21.351)	(52.051)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	14	(239.373)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		2.265.328	695.000
Kredilerden elde edilen nakit		1.105.600	195.000
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		1.159.728	500.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.079.315)	(1.302.354)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(495.065)	(802.354)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(584.250)	(500.000)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.172)	(803)
Ödenen faizler		(207.940)	(253.007)
Ödenen temettüller	14	(869.557)	-
Alınan faiz		224.829	105.181
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		92.800	(755.983)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		2.340.349	238.189
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	5.284.707	3.087.548
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	7.625.056	3.325.737

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

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

31 MART 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. 31 Mart 2023 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.043’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.

31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 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

31 MART 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

	31 Mart 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
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş.Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Mart 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	600	-	-
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

31 MART 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

31 MART 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 etkiye 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

31 MART 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

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve TFRS’ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

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 31 Mart 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

31 MART 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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Mart 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.

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

31 MART 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

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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 işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

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

31 MART 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 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	91	8
Banka	8.356.563	5.881.812
- Vadesiz mevduat	37.478	19.158
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	8.319.085	5.862.654
Diğer hazır değerler	281.919	225.789
	8.638.573	6.107.609

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vadesiz	37.478	19.158
3 aya kadar	8.319.085	5.862.654
	8.356.563	5.881.812

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

31 Mart 2023	31 Aralık 2022
(%)	(%)
%26,55	%18,16

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	8.638.573	6.107.609
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(64.656)	(22.765)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(956.392)	(805.745)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	7.531	5.608
	7.625.056	5.284.707

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 956.392 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

31 MART 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	1.098.938	594.188
Kısa vadeli banka kredileri	1.358.758	706.075
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.131.207	1.810.322
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	4.051	3.823
	4.592.954	3.114.408

(*) Grup, 4 Ocak 2023 tarihinde 5 Nisan 2023 vade sonu tarihli ve %20,75 kar paylı 350.000 TL, 2 Şubat 2023 tarihinde 10 Mayıs 2023 vade sonu tarihli ve %20,75 kar paylı 180.000 TL, 28 Şubat 2023 tarihinde 1 Haziran 2023 vade sonu tarihli ve %21,25 kar paylı 59.000 TL, 17 Mart 2023 tarihinde 16 Haziran 2023 vade sonu tarihli ve %22,50 kar paylı 500.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli krediler	2.753.335	3.076.021
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	27.620	27.629
	2.780.955	3.103.650

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %15,97'dir (31 Aralık 2022: %15,25).

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
2024	1.490.006	1.870.879
2025	1.263.329	1.205.142
	2.753.335	3.076.021

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
3 aydan kısa	735.419	694.818
3 - 12 ay arası	2.754.546	1.821.579
1 - 5 yıl arası	2.753.335	3.076.021
	6.243.300	5.592.418

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

31 MART 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	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	866.315	945.063
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.932.448	1.876.417
Arsa satışlarından alacaklar	522.352	534.878
Kiracılardan alacaklar	40.528	50.984
Alacak senetleri	7.367	962
Diğer	15.811	9.918
Kazanılmamış finansman geliri	(153.493)	(149.840)
	3.231.328	3.268.382
Şüpheli ticari alacaklar	3.642	3.835
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.642)	(3.835)
	3.231.328	3.268.382
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.897.334	3.902.853
Arsa satışlarından alacaklar	586.165	586.454
Kazanılmamış finansman geliri	(736.095)	(759.120)
	3.747.404	3.730.187
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	976.954	1.774.954
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	633.640	435.100
Ticari borçlar	338.856	677.102
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	53.972	69.702
	2.003.422	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 fazın yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

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

31 MART 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	583.048	505.962
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	29.536
Diğer	277.154	42.202
	892.045	577.700

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	21.168	20.636
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	22.182	21.650

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ortaklara borçlar	870.150	593
Ödenecek vergi ve fonlar	268.096	327.272
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Diğer	58.755	99.552
	1.285.753	516.169

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

31 Mart 2023 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 180.046 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 117.382 TL).

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

**31 MART 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Arsalar	11.164.697	11.014.960
<i>Maliyet</i>	<i>11.167.610</i>	<i>11.016.991</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(2.913)</i>	<i>(2.030)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	6.132.830	6.270.226
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	7.718.125	8.092.958
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	<i>9.298.079</i>	<i>9.423.880</i>
<i>Değer düşüklüğü (*)</i>	<i>(1.579.954)</i>	<i>(1.330.922)</i>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	5.613.090	3.530.887
<i>Maliyet</i>	<i>5.613.090</i>	<i>3.530.887</i>
Emlak Konut Asansör stokları	129.615	46.319
	30.758.357	28.955.350

Grup’un “Stoklar” olarak sınıflanan varlıklarının değerlendirilmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Mart 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 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)	249.915	102.671
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 17)	-	(20.966)
Dönem sonu, 31 Mart	1.582.867	376.875

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

31 MART 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Muğla Bodrum Arsaları	2.709.607	2.709.607
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	2.400.885
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.356.265	838.067
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	998.973	1.192.509
İstanbul Avcılar Arsaları	826.668	826.641
İstanbul Sarıyer Arsaları	608.731	608.709
İstanbul Çekmeköy Arsaları	535.963	535.963
İzmir Çeşme Arsaları	439.076	439.076
İstanbul Şişli Arsaları	350.000	350.000
İzmir Urla Arsaları	201.394	201.394
İstanbul Arnavutköy Arsaları	191.290	171.408
İstanbul Resneli Arsaları	108.942	109.231
Muğla Milas Arsaları	79.476	79.281
İzmir Seferihisar Arsaları	79.473	79.473
Denizli Merkez Efendi Arsaları	56.254	56.081
Ankara Çankaya Arsaları	51.295	51.295
Kocaeli Arsaları	32.074	32.074
İstanbul Esenyurt Arsaları	29.314	29.314
İstanbul Kartal Arsaları	28.174	28.174
İstanbul Tuzla Arsaları	26.732	26.732
Balıkesir Arsaları	13.073	13.633
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.051
İstanbul Eyüp Arsaları	9.657	169.445
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Sakarya Sapanca Arsaları	5.345	5.345
Yalova Arsaları	3.985	3.985
İzmir Dikili Arsaları	1.810	10.986
İstanbul Ataşehir Arsaları	417	417
Antalya Aksu Arsaları	-	25.411
Diğer	620	620
	11.164.697	11.014.960

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

31 MART 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	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Nişantaşı Koru Projesi	641.732	645.636
Nidapark İstinye Projesi	567.635	567.635
Yeni Levent Projesi	435.993	436.264
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	400.150	400.150
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	348.476	348.476
Nidapark Küçükyalı Projesi	335.421	335.556
Batıyakası 2. Etap Projesi	324.320	324.320
Merkez Ankara Projesi	322.038	321.698
Ümraniye İnkılap Projesi	306.023	306.023
Next Level İstanbul Projesi	262.395	262.395
Batıyakası 1. Etap Projesi	209.660	210.245
Meydan Başakşehir Projesi	203.629	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	156.103	156.103
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	145.854	145.854
Antalya Aksu Projesi	134.705	134.705
Avrasya Konutları Projesi	132.747	142.238
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	84.723	84.723
Düşler Vadisi Projesi	69.801	138.130
Barbaros 48 Projesi	68.419	68.419
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	62.762	62.582
Nezihpark Projesi	50.177	50.177
Köy 4. Etap Projesi	49.554	49.554
Nidapark Kayaşehir Projesi	35.761	35.761
Ebruli Ispartakule Projesi	28.161	28.161
Cer İstanbul Projesi	14.787	14.648
Allsancak Projesi	10.812	7.545
İdealist Cadde Projesi	6.011	6.019
Evora İzmir Projesi	65	64
Ormanköy Projesi	-	219.091
	6.132.830	6.270.226

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

31 MART 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	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.599.610	-
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	1.264.652	1.264.652
Merkez Ankara Projesi	1.259.542	1.259.542
Maslak 1453 Projesi	334.601	334.601
Komşu Finans Evleri	303.634	-
Kuzey Yakası Projesi	287.789	287.789
Emlak Konut Florya Evleri	146.851	-
Düşler Vadisi Projesi	102.555	-
Sarphan Finanspark Projesi	100.647	108.696
Karat 34 Projesi	34.543	34.543
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	27.067	27.067
Köy Projesi	22.698	42.603
Temaşehir Projesi	20.593	20.592
Nidapark İstinye Projesi	18.445	40.156
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	18.222	18.222
Avangart İstanbul Projesi	15.381	15.381
Avrupark Hayat Projesi	13.919	13.919
Büyükyalı Projesi	9.905	14.656
Yalova Armutlu Projesi	7.845	7.845
Evora Denizli Projesi	7.194	7.194
Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi	5.411	5.411
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	4.778	10.670
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Validebağ Konakları Projesi	2.594	2.594
Göl Panorama Projesi	676	676
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	490	490
Koordinat Çayyolu Projesi	-	7.604
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	-	2.536
	5.613.090	3.530.887

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

31 MART 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	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Çekmeköy Çınarköy Projesi	3.743.858	2.734.646
Ankara Saraçoğlu Projesi	954.788	615.141
Köy Projesi	845.495	679.019
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	441.704	326.642
Bizim Mahalle Projesi	400.613	1.251.522
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	372.564	372.564
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	351.771	346.587
Merkez Ankara Projesi O Blok Yapım İş	244.848	70.754
Balıkesir Altıeylül Projesi	243.902	176.466
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	46.708	46.706
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	-	281.526
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	-	1.165.221
Diğer	71.874	26.164
	7.718.125	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.

31 Mart 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	(297.886)	-	(297.886)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	3.460	-	3.460
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>474.735</u>	<u>40.922</u>	<u>515.657</u>
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	59.685	7.716	67.401
Dönem gideri	2.459	256	2.715
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>62.144</u>	<u>7.972</u>	<u>70.116</u>
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	<u>412.591</u>	<u>32.950</u>	<u>445.541</u>

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

**31 MART 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	(55.014)	-	(55.014)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	21.166	-	21.166
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	823.939	40.922	864.861
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.340	6.694	55.034
Dönem gideri	3.682	317	3.999
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	52.022	7.011	59.033
31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri	771.917	33.911	805.828

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 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 değerleme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.101.695	1.101.695
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	680.000	717.418
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	717.418	680.000
Arsa, konut ve ticari üniteler	544.730	1.430.628
	3.043.843	3.929.741

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

31 MART 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

31 Mart 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	118.154	-	41.987	36.644	23.144	65.933	285.862
İlaveler	-	13.267	2.466	5.498	39	-	21.270
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	323	-	-	(323)	-
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	-	(720)	-	(720)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler	29.213	-	-	-	-	-	29.213
Amortisman gideri (-)	(609)	(805)	(1.404)	(1.252)	(609)	-	(4.678)
Net defter değeri 31 Mart 2023	146.758	12.462	43.372	40.890	21.854	65.610	330.947
Maliyet	168.332	18.036	53.681	74.308	24.343	65.610	404.310
Birikmiş amortisman (-)	(21.574)	(5.574)	(10.309)	(33.418)	(2.489)	-	(73.363)
Net defter değeri 31 Mart 2023	146.758	12.462	43.372	40.890	21.854	65.610	330.947

31 Mart 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	-	-	-	2.636	-	45.843	48.479
Amortisman gideri (-)	(600)	(323)	-	(404)	-	-	(1.327)
Net defter değeri 31 Mart 2022	103.520	559	-	20.674	-	75.012	199.765
Maliyet	119.483	4.793	-	50.005	-	75.012	249.293
Birikmiş amortisman (-)	(15.963)	(4.234)	-	(29.331)	-	-	(49.528)
Net defter değeri 31 Mart 2022	103.520	559	-	20.674	-	75.012	199.765

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	253.506	247.340
	253.506	247.340

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2023 itibarıyla 253.506 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 247.340 TL). 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 3 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 8 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 3 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

**31 MART 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

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	247.340	156.150
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 17)	6.166	75.883
Dönem sonu, 31 Aralık	253.506	232.033

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. 31 Mart 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. 31 Mart 2023 itibarıyla 8.032 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

31 MART 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. 31 Mart 2023 itibarıyla 11.969 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. 31 Mart 2023 itibarıyla 69.000 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

11.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 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 31 Mart 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**

**31 MART 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 138.195 TL) İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 Esas numaralı dosyasından görülmekte olup 14.06.2023 tarihinde duruşması bulunmaktadır.

11.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

11.3.1 Grup'un 31 Mart 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 bilanço'ya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	2.798.763	5.641.270	8.440.033
2 yıl	1.765.424	4.066.318	5.831.742
3 yıl	1.106.902	1.881.660	2.988.562
4 yıl	487.531	795.229	1.282.760
5 yıl ve üzeri	1.269.221	706.692	1.975.913
	7.427.841	13.091.169	20.519.010

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	12.217.689	19.118.291

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

**31 MART 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	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	1.116.170	735.509
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	67.017	68.313
Vergi dairesinden alacaklar	43.702	33.293
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	10.175	4.178
Gelir tahakkukları	138	8.154
Diğer	2.352	2.778
	1.239.554	852.225

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	9.667.619	8.732.212
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	5.486.814	4.658.983
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	4.484.615	3.696.732
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	2.009.307	1.004.341
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	253.819	331.402
	21.902.174	18.423.670

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

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

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen stok avansları (*)	1.232.815	904.677
İlişkili taraflara avanslar (Dipnot 20)	684.499	1.433.207
Gelecek aylara ait giderler	59.439	28.053
Verilen sipariş avansları (**)	8.743	8.743
	1.985.496	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 Nidapark İstinye projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 480.460 TL (31 Aralık 2022: 391.337 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

(**) 31 Mart 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**

**31 MART 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 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

31 MART 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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Satış gelirleri		
Arsa satışları	2.198.655	1.264.546
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	455.136	661.897
Arsa satış gelirleri	1.743.519	602.649
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.589.094	903.926
Müşavirlik gelirleri	230.240	44.163
Kira gelirleri	21.411	19.862
	4.039.400	2.232.497
Satış iadeleri	(2.107)	(1.635)
Satış iskontoları	(254)	(279)
Net satış gelirleri	4.037.039	2.230.583
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(667.922)	(341.289)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(249.527)	(173.522)
Satılan arsa maliyetleri	(418.395)	(167.767)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.299.204)	(873.454)
	(1.967.126)	(1.214.743)
Brüt Kar	2.069.913	1.015.840

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Bağış ve yardımlar(*)	(700.000)	(4.490)
Personel giderleri	(125.263)	(56.048)
Vergi, resim ve harçlar	(94.630)	(25.924)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(47.581)	(11.042)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(19.281)	(6.732)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10)	(9.567)	(7.905)
Bilgi işlem giderleri	(7.717)	(939)
Aidat ve katılım payı giderleri	(5.937)	(1.553)
Seyahat giderleri	(4.360)	(2.181)
Bakım ve onarım giderleri	(4.116)	(2.878)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.480)	(223)
Haberleşme giderleri	(764)	(24)
Diğer	(19.446)	(12.167)
	(1.040.142)	(132.106)

(*) 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

31 MART 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 - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(35.865)	(20.529)
Personel giderleri	(11.163)	(4.807)
Danışmanlık giderleri	(3.673)	(2.387)
Diğer	(7.142)	(424)
	(57.843)	(28.147)

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	70.504	47.631
Devir komisyon ve harç gelirleri	62.657	14.666
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	26.557	13.059
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	2.783	20.966
İhale şartname satış gelirleri	627	139
Diğer	7.419	3.544
	170.547	100.005
	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 8)	(249.915)	(102.671)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11)	(6.166)	(75.883)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık	-	(310)
Diğer	(6.414)	(20.729)
	(262.495)	(199.593)

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

**31 MART 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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	258.511	129.824
Kur farkı gelirleri	2.443	298
Faiz ve güncelleme gelirleri	61	30
Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri	-	202
	261.015	130.354
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(247.335)	(129.527)
Borç kapatma faiz iskontosu	(7.902)	(1.066)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(2.147)	(10.357)
Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri	(1.740)	(2.817)
Kur farkı giderleri	(1.151)	(98)
Alacakların temlik faiz ve komisyon giderleri	-	(99)
	(260.275)	(143.964)

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Mart 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**

**31 MART 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 %20’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.

	31 Mart	31 Aralık
<u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Peşin ödenen kurumlar vergisi	1.155	5.968
	<u>1.155</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 muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2023 yılında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %20, 2023 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 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.

	31 Mart	31 Aralık
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Satın alınan iştiraklerdeki stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi	22.325	22.632
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(9.648)	(9.648)
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	1.247	928
Kıdem tazminatı karşılıkları	(2.048)	(1.636)
	<u>11.876</u>	<u>12.276</u>

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

31 MART 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):

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

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(12.276)	(20.160)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	400	2.561
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	(11.876)	(17.599)
	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
<u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	-	(7.153)
Ertelenmiş vergi geliri	400	2.561
Toplam vergi geliri	400	(4.592)
<u>Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:</u>		
	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	880.720	742.389
Gelir vergisi oranı 2023: %20 (2022: %23)	(176.144)	(170.749)
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	185.073	177.365
- vergi oranının %23'den %20'e değişim etkisi	(885)	(2.217)
- diğer	(7.644)	(8.991)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri	400	(4.592)

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

31 MART 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 Konut Spor Kulübü Derneği
11. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
12. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
13. İller Bankası A.Ş.
14. Emlak Basın Yayın A.Ş.
15. 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 31 Mart 2023 itibarıyla devlet bankalarında 7.049.016 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 4.909.788 TL). Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara finansal borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	16.144	15.660
	16.144	15.660
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	976.954	1.774.954
	976.954	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.

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

**31 MART 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)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	869.557	-
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	593	593
	870.150	593
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.009.307	-
	2.009.307	-
İlişkili taraflardaki mevduat	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	554.178	57.516
	554.178	57.516
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	684.499	1.433.207
	684.499	1.433.207
İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Emlak Basın Yayın A.Ş.	481	309
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	-	1.297.744
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	3.910.323
	481	1.298.053
İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	174.775	-
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	32.076	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.362	5.834
İller Bankası A.Ş.	-	743.256
	214.213	749.090
İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. Grupta kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:		
Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	8.020	4.171
	8.020	4.171

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

31 MART 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 21 – TAAHHÜTLER

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (*)	13.631.579	9.927.314
Alınan ipotekler (**)	323.718	330.977
	13.955.297	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.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	417.925	413.684
Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
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	-	-
	417.925	413.684

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

**31 MART 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 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup 06.04.2023 tarihinde yaptığı İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalesinde en yüksek teklifi 4.4125.000 TL Toplam Satış Geliri, 1.650.000 TL Şirket payı geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile Fuzul Yapı İnşaat Paz. A.Ş. tarafından verilmiştir.

Grup 14.04.2023 tarihinde yaptığı İstanbul Beşiktaş Akat Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalesinde en yüksek teklifi 7.052.500 TL Toplam Satış Geliri, 2.821.000 TL Şirket payı geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile Yiğit Enerji İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından verilmiştir.

Grup 02.05.2023 tarihinde 5,93 – 6,08 TL fiyat aralığından (6 TL ortalama fiyat) 3.720.000 adet pay geri alım işlemi gerçekleştirmiştir. Bu işlemle birlikte, Şirket tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 165.450.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %4,35 seviyesine ulaşmıştır.

Grup 04.05.2023 tarihinde yaptığı İstanbul Kayabaşı 10. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalesinde en yüksek teklifi 3.755.000 TL Toplam Satış Geliri, 1.502.000 TL Şirket payı geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile İsrâ Group İnş. A.Ş. & Kırlangıç Proje Elek. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı tarafından verilmiştir.

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

**31 MART 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	31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.533.259	5.183.773
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	33.471.475	32.063.076
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	648.637	648.037
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		9.383.799	8.863.013
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	51.037.170	46.757.899
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.160.988	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	18.429.800	18.542.635
D	Diğer Kaynaklar		25.446.382	22.214.308
	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	51.037.170	46.757.899
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	7.533.259	5.183.773
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.546.776	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)	3.178.328	2.604.293
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	648.000	648.000
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	388.734	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**

**31 MART 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	31 Mart 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)	80,34	80	>50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1,27	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)	6,23	6	<20%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	1,270	1,386	<10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	40,96	34	<500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1,99	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 – 31 Mart 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

