

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.....	6-43
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6-7
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 8-12
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI..... 12-14
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 15
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR..... 16
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 17
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 18
NOT 8	STOKLAR..... 19-23
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 23-24
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 25
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 26
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 26-29
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 30
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR..... 30
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 31
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR..... 32
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 33
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 33-34
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 34
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 35
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 35
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... 36-38
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 38
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 39-41
NOT 25	TAAHHÜTLER..... 41
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 42
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 43

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		148.609.844	142.022.163
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.226.644	19.791.254
Ticari alacaklar		9.559.634	9.862.264
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	4.876.105	4.697.926
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	4.683.529	5.164.338
Diğer alacaklar		366.516	1.228.670
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	235	89.326
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	366.281	1.139.344
Stoklar	8	127.302.613	105.330.522
Peşin ödenmiş giderler		1.120.688	161.035
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	1.120.688	161.035
Diğer dönen varlıklar	14	2.032.078	5.642.406
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	1.671	6.012
Duran varlıklar		7.218.083	9.509.208
Ticari alacaklar		3.084.934	5.636.883
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	3.084.934	5.636.883
Diğer alacaklar		23.590	29.849
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	23.590	29.849
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		2.679	1.685
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.260.898	2.328.014
Kullanım hakkı varlıkları		4.852	6.052
Maddi duran varlıklar	10	1.751.825	1.412.872
Maddi olmayan duran varlıklar	11	89.305	75.754
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	-	18.099
Toplam varlıklar		155.827.927	151.531.371

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		82.192.742	77.618.576
Kısa vadeli borçlanmalar	5	863.325	1.310.070
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.231.293	2.722.590
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	944	1.177
<i>Banka kredileri</i>	5	2.230.349	2.721.413
Ticari borçlar		5.216.120	5.077.812
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	218.210	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	4.997.910	5.077.812
Diğer borçlar		2.151.151	1.467.350
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	602	748
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.150.549	1.466.602
Ertelenmiş gelirler		71.371.042	66.581.653
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	3.897.142	4.386.944
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	67.473.900	62.194.709
Kısa vadeli karşılıklar		359.811	459.101
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	95.325	131.442
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	264.486	327.659
Uzun vadeli yükümlülükler		1.219.300	2.526.702
Uzun vadeli borçlanmalar	5	252.622	1.582.843
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>			
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	5.640	7.035
<i>Banka kredileri</i>	5	246.982	1.575.808
Ticari borçlar		369.105	460.899
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	369.105	460.899
Diğer borçlar		344.432	262.615
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	344.432	262.615
Ertelenmiş gelirler		56.378	69.416
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	56.378	69.416
Uzun vadeli karşılıklar		161.712	150.929
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	161.712	150.929
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	22	35.051	-
Özkaynaklar		72.415.885	71.386.093
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		72.415.885	71.386.093
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		43.764.685	43.764.685
Geri alınmış paylar (-)		(55.852)	(55.852)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		24.994.183	24.994.183
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(17.190)	-
Diğer özkaynak payları		(1.502.568)	(1.502.568)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		7.503.591	7.503.591
Geçmiş yıllar zararları		(7.117.946)	(2.035.867)
Net dönem karı		1.046.982	(5.082.079)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		155.827.927	151.531.371

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

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

30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2023
Hasılat	17	7.435.872	5.060.366	23.126.190	13.157.043
Satışların maliyeti (-)	17	(4.180.967)	(2.824.374)	(17.884.575)	(9.867.507)
Brüt kar		3.254.905	2.235.992	5.241.615	3.289.536
Genel yönetim giderleri (-)	18	(1.347.745)	(758.766)	(2.633.472)	(626.449)
Pazarlama giderleri (-)	18	(210.519)	(118.021)	(381.706)	(270.312)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	997.272	240.630	2.332.951	1.987.599
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(207.863)	(66.709)	(4.214.082)	(2.200.527)
Esas faaliyet karı		2.486.050	1.533.126	345.306	2.179.847
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		2.486.050	1.533.126	345.306	2.179.847
Finansman gelirleri	21	1.985.182	857.701	1.832.043	1.330.688
Finansman giderleri (-)	21	(600.965)	(166.463)	(1.378.857)	(874.868)
Parasal kayıp / kazanç		(2.764.405)	(1.249.410)	(3.836.151)	(2.212.944)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zarar)		1.105.862	974.954	(3.037.659)	422.723
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(58.880)	(16.473)	(29.540)	(4.712)
Dönem vergi gideri	22	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	22	(58.880)	(16.473)	(29.540)	(4.712)
Net dönem karı/(zararı)		1.046.982	958.481	(3.067.199)	418.011
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.046.982	958.481	(3.067.199)	418.011
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(22.920)	(22.920)	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		5.730	5.730	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi		5.730	5.730	-	-
Diğer kapsamlı gider		(17.190)	(17.190)	-	-
Toplam kapsamlı gelir		1.029.792	941.291	(3.067.199)	418.011
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.029.792	941.291	(3.067.199)	418.011
Pay başına kazanç (tam TL)		0,27519	0,25193	(0,80619)	0,10987

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler												Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar						
								Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar				
1 Ocak 2023	3.800.000	43.764.685	(2.820.733)	24.994.183	-	7.317.634	-	(1.417.962)	1.128.923	76.766.730	-	-	76.766.730	
Transferler	-	-	-	-	-	184.686	-	944.237	(1.128.923)	-	-	-	-	
Kar payları (Not 14)	-	-	-	-	-	-	-	(1.588.310)	-	(1.588.310)	-	-	(1.588.310)	
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış)(*)	-	-	(723.483)	-	81.842	-	-	-	-	(641.641)	-	-	(641.641)	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.067.199)	(3.067.199)	-	-	(3.067.199)	
30 Haziran 2023	3.800.000	43.764.685	(3.544.216)	24.994.183	81.842	7.502.320	-	(2.062.035)	(3.067.199)	71.469.580	-	-	71.469.580	
1 Ocak 2024	3.800.000	43.764.685	(55.852)	24.994.183	(1.502.568)	7.503.591	-	(2.035.867)	(5.082.079)	71.386.093	-	-	71.386.093	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(5.082.079)	5.082.079	-	-	-	-	
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(17.190)	-	1.046.982	1.029.792	-	-	1.029.792	
30 Haziran 2024	3.800.000	43.764.685	(55.852)	24.994.183	(1.502.568)	7.503.591	(17.190)	(7.117.946)	1.046.982	72.415.885	-	-	72.415.885	

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

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.046.982	(3.067.199)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	143.849	68.377
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22	58.880	29.540
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(873.236)	(4.557.740)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(873.236)	(4.557.740)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		9.757	91.346
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	7.783	63.490
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	1.801	29.198
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5	173	(1.342)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.446.429)	(1.424.722)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(2.158.022)	(3.259.815)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	711.593	1.835.093
Parasal kayıp / kazanç		4.642.130	3.704.236
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		3.581.933	(5.156.162)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(240.482)	(3.930.963)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		356.181	(2.771.536)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(596.663)	(1.159.427)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(21.098.855)	14.675.576
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.256.982	(1.248.413)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.256.982	(1.248.413)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.458.812	(2.268.148)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.993.624	10.630.895
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		4.937	(2.269.687)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(8.883)	(1.937)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(8.051.932)	10.431.161
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(429.237)	(149.767)
Alınan faiz		228.123	633.520
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(201.114)	483.753
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(641.641)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.859.189	5.670.287
Kredilerden elde edilen nakit		-	1.999.314
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		1.859.189	3.670.973
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.209.226)	(5.371.198)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.232.217)	(2.329.969)
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		(1.977.009)	(3.041.229)
Ödenen faizler		(711.593)	(1.835.093)
Ödenen temettüleri		-	(1.588.310)
Alınan faiz		1.929.899	2.626.295
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(131.731)	(1.139.660)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(2.929.809)	(2.508.826)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(11.314.586)	7.266.428
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	18.547.565	10.861.595
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	7.232.979	18.128.023

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup'un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2024 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.123'tür (31 Aralık 2023 – 1.142).

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

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Eylül 2024 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin 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.	Gayrimenkul Yatırımları			
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri			
	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar	Faaliyet Konusu			
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	AVM ve Ofis Yönetimi			
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi			
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi			
	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	30	30	30
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin 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 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını SPK'nın Seri: XII, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır.

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

Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

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

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

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

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin 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 muhasebeleştirilmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirilmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin 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

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.06.2024	2.319,29	1,00000	%324
31.12.2023	1.859,38	1,24735	%268
30.06.2023	1.351,59	1,71597	%190

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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.

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

a) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

a) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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

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

• **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

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

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

b) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

• **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

b) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kasa	85	96
Banka	7.494.679	19.183.058
- Vadesiz mevduat	96.909	97.522
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	7.397.770	19.085.536
Diğer hazır değerler	731.880	608.100
	8.226.644	19.791.254

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz	96.909	97.522
3 aya kadar	7.397.770	19.085.536
	7.494.679	19.183.058

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
	(%)	(%)
Etkin yıllık faiz oranı	48,08	40,58

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	8.226.644	19.791.254
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(14.644)	(149.642)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.003.950)	(1.114.777)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	24.929	20.730
	7.232.979	18.547.565

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.003.950 TL'lik (31 Aralık 2023: 1.114.777 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: bulunmamaktadır).

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	63.325	187.459
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	800.000	1.122.611
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.230.349	2.721.413
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	944	1.177
	3.094.618	4.032.660

(*) Grup, 3 Nisan 2024 tarihinde 11 Temmuz 2024 vade son tarihli ve %53 kar paylı 400.000 TL nominal tutarlı ve 14 Mayıs 2024 tarihinde 13 Ağustos 2024 vade tarihli ve %53,50 kar paylı 400.000 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır. (2023: %38 kar paylı 498.938 TL ve %40 kar paylı 623.673 TL)

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	246.982	1.575.808
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	5.640	7.035
	252.622	1.582.843

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %20,67'dir (31 Aralık 2023: %20,66).

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun kredilerin detayı		
2025	246.982	1.575.808
	246.982	1.575.808

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
3 aydan kısa	809.134	1.240.610
3 - 12 ay arası	1.484.540	1.668.262
1 - 5 yıl arası	246.982	1.575.808
	2.540.656	4.484.680

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, ticari alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	4.876.105	4.697.926
Arsa satışlarından alacaklar	2.623.107	1.018.706
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.996.531	2.421.705
Alacak senetleri	192.731	263.685
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	174.126	1.749.368
Kiracılardan alacaklar	95.459	85.956
Diğer	8.579	11.044
Kazanılmamış finansman geliri	(407.004)	(386.126)
	9.559.634	9.862.264
Şüpheli ticari alacaklar	5.401	6.540
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(5.401)	(6.540)
	9.559.634	9.862.264

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.655.081	5.058.803
Arsa satışlarından alacaklar	585.315	1.816.234
Kazanılmamış finansman geliri	(1.155.462)	(1.238.154)
	3.084.934	5.636.883

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	3.902.849	3.137.644
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	961.905	1.152.403
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	351.366	787.765
	5.216.120	5.077.812

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	369.105	460.899
	369.105	460.899

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

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, diğer alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	277.525	672.914
Resmi dairelerden alacaklar	41.751	34.922
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	235	89.326
Diğer	47.005	431.508
	366.516	1.228.670
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	22.576	28.584
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.265
	23.590	29.849
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.971.128	1.351.008
Ortaklara borçlar	602	748
Diğer	179.421	115.594
	2.151.151	1.467.350

30 Haziran 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 344.432 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 262.615 TL).

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

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	25.265.438	23.323.998
Maliyet	31.566.874	30.446.795
Değer düşüklüğü	(6.301.436)	(7.122.797)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	41.942.585	42.020.168
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	30.878.404	26.921.370
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	36.933.941	32.976.907
Değer düşüklüğü (*)	(6.055.537)	(6.055.537)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	12.172.206	10.662.196
Maliyet	13.551.811	12.093.676
Değer düşüklüğü	(1.379.605)	(1.431.480)
Emlak Konut Asansör stokları	1.481.654	924.897
Verilen stok avansları (**)	15.562.326	1.477.893
	127.302.613	105.330.522

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

(**) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 13.137.112 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 1.615 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	14.609.814	21.597.729
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	442.653	3.445.674
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(1.315.889)	(8.003.414)
Dönem sonu, 30 Haziran	13.736.578	17.039.989

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	6.224.529	6.224.529
İstanbul Avcılar Arsaları	4.561.238	3.593.592
Muğla Bodrum Arsaları	3.683.227	4.545.094
İstanbul Esenler Arsaları	3.674.261	4.328.819
İzmir Çeşme Arsaları	1.461.771	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.028.389	1.269.831
Antalya Alanya Arsaları	868.586	-
İstanbul Çekmeköy Arsaları	600.586	600.565
İstanbul Eyüp Arsaları	495.877	493.767
İstanbul Kartal Arsaları	460.091	111.800
İzmir Urla Arsaları	396.643	396.643
İzmir Aliğa Arsaları	316.536	261.169
İstanbul Arnavutköy Arsaları	266.301	553.136
Muğla Milas Arsaları	184.297	184.288
İstanbul Resneli Arsaları	180.525	198.089
Antalya Konyaaltı Arsaları	144.015	-
İzmir Seferihisar Arsaları	126.587	147.530
İzmir Karşıyaka Arsaları	122.131	-
Zonguldak Merkez Arsaları	96.370	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	92.087	92.087
İstanbul Tuzla Arsaları	79.603	84.881
İzmir Konak Umurbey Arsaları	60.756	60.756
Sakarya Sapanca Arsaları	52.708	57.838
Yalova Arsaları	35.570	-
Ankara Çankaya Arsaları	26.119	26.119
Kocaeli Arsaları	-	18.869
Balıkesir Arsaları	-	16.307
İstanbul Sarıyer Arsaları	-	12.333
Diğer	26.635	45.956
	25.265.438	23.323.998

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nidapark İstinye Projesi	5.673.406	5.676.554
Nişantaşı Koru Projesi	3.958.833	3.959.206
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	3.157.424	3.159.311
Merkez Ankara Projesi	2.832.150	2.833.717
Nidapark Küçükyalı Projesi	2.789.803	2.791.347
Yeni Levent Projesi	2.011.941	2.002.788
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	1.839.977	1.840.995
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.741.762	1.742.726
Meydan Başakşehir Projesi	1.649.316	1.650.229
Batıyakası 2. Etap Projesi	1.490.415	1.491.239
Next Level İstanbul Projesi	1.380.170	1.380.934
Beşiktaş Akat Projesi	1.358.832	1.329.245
Ümraniye İnkılap Projesi	1.258.630	1.259.327
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.232.457	1.233.139
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.113.593	1.114.209
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.101.066	1.101.675
Batıyakası 1. Etap Projesi	969.288	970.127
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	834.814	835.276
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	804.142	804.557
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	777.161	777.935
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	767.599	768.023
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	713.429	713.824
Bodrum Türkbükü Projesi	578.906	579.226
Nezihpark Projesi	354.946	355.142
Antalya Aksu Projesi	311.007	311.179
Barbaros 48 Projesi	305.793	305.961
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	287.685	287.843
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	268.781	268.929
Cer İstanbul Projesi	177.214	177.313
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	151.366	151.081
Diğer	50.679	147.111
	41.942.585	42.020.168

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Merkez Ankara Projesi	4.707.053	4.746.878
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	2.141.969	-
Kuzey Yakası Projesi	1.559.549	1.710.749
Maslak 1453 Projesi	1.205.869	1.208.094
Komşu Finans Evleri	908.067	909.018
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	399.774	486.647
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	255.584	445.472
Sarphan Finanspark Projesi	340.619	375.969
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	279.851	278.199
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	80.414	80.414
Yalova Armutlu Projesi	60.904	60.904
Köy 2. Etap Projesi	49.201	69.813
Nidapark İstinye Projesi	41.246	41.246
İdealist Cadde / Koru Projesi	35.564	-
Büyükyalı Projesi	37.510	37.510
Metropol İstanbul Projesi	24.181	24.181
Karat 34 Projesi	13.281	47.807
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	9.979	9.979
Göl Panorama Projesi	3.818	3.818
Evora Denizli Projesi	3.761	17.896
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	3.724	3.724
Temaşehir Projesi	1.625	2.945
Emlak Konut Florya Evleri	-	96.583
Diğer	8.663	4.350
	12.172.206	10.662.196

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Çekmeköy Çınarköy Projesi	18.902.609	15.979.686
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	3.672.022	2.633.471
Arnavutköy Yenişehir Projesi	2.746.075	213.038
Bizim Mahalle Projesi	2.513.928	2.136.706
Balıkesir Altıeylül Projesi	1.549.331	1.095.654
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	976.776	1.975.020
Ankara Saraçoğlu Projesi	-	2.805.752
Diğer	517.663	82.043
	30.878.404	26.921.370

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

30 Haziran 2024 ve 2023 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 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	2.190.647	325.808	2.516.455
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	-	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.190.647	325.808	2.516.455
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	141.422	47.019	188.441
Dönem gideri	63.858	3.258	67.116
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	205.280	50.277	255.557
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	1.985.367	275.531	2.260.898

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin 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 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	3.474.599	325.808	3.800.407
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(1.332.992)	-	(1.332.992)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	49.435	-	49.435
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.191.042	325.808	2.516.850
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	101.478	40.503	141.981
Dönem gideri	20.658	3.258	23.916
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	122.136	43.761	165.897
30 Haziran 2023 itibarıyla net defter değeri	2.068.906	282.047	2.350.953

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

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2023
Büyükalyalı AVM bağımsız ticari üniteler	2.280.125	2.280.125
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.677.822	1.677.822
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.443.363	1.443.363
Arsa, konut ve ticari üniteler	775.131	775.131
	6.176.441	6.176.441

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	842.599	26.253	151.383	171.497	51.742	169.398	1.412.872
İlaveler	278.752	10.613	94.826	7.113	15.328	-	406.632
Çıkışlar, (net) (-)	(7.079)	-	-	(75)	-	-	(7.154)
Amortisman gideri (-)	(5.698)	(165)	(13.913)	(36.728)	(4.021)	-	(60.525)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	1.108.574	36.701	232.296	141.807	63.049	169.398	1.751.825
Maliyet	1.207.641	67.279	272.466	443.030	79.610	169.398	2.239.424
Birikmiş amortisman (-)	(99.067)	(30.578)	(40.170)	(301.223)	(16.561)	-	(487.599)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	1.108.574	36.701	232.296	141.807	63.049	169.398	1.751.825

30 Haziran 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	863.230	7.212	115.338	98.829	58.669	201.910	1.345.188
İlaveler	61.942	19.875	29.417	22.678	299	-	134.211
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	(147)	-	-	(147)
Amortisman gideri (-)	(5.398)	(2.485)	(7.309)	(16.537)	(3.749)	-	(35.478)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	919.774	24.602	137.446	104.823	55.219	201.910	1.443.774
Maliyet	999.695	52.053	155.130	356.802	64.960	201.910	1.830.550
Birikmiş amortisman (-)	(79.921)	(27.451)	(17.684)	(251.979)	(9.741)	-	(386.776)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	919.774	24.602	137.446	104.823	55.219	201.910	1.443.774

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	7.289	31.459	37.006	75.754
İlaveler	14.006	6.410	9.343	29.759
İtfa payı gideri (-)	(8.503)	(7.350)	(355)	(16.208)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	12.792	30.519	45.994	89.305
Maliyet	114.434	74.329	65.506	254.269
Birikmiş itfa payları (-)	(101.642)	(43.810)	(19.512)	(164.964)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	12.792	30.519	45.994	89.305

30 Haziran 2023	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	14.527	8.274	10.482	33.283
İlaveler	-	14.160	1.543	15.703
İtfa payı gideri (-)	(4.008)	(4.426)	(549)	(8.983)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	10.519	18.008	11.476	40.003
Maliyet	98.805	55.211	14.871	168.887
Birikmiş itfa payları (-)	(88.286)	(37.203)	(3.395)	(128.884)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	10.519	18.008	11.476	40.003

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	264.486	327.659
	264.486	327.659

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2024 itibarıyla 264.486 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 327.659 TL). 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 1 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	327.659	552.091
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı	1.801	29.198
Parasal kayıp / kazanç	(64.974)	(136.988)
Dönem sonu, 30 Haziran	264.486	444.301

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir. Ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir. Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 30 Haziran 2024 itibarıyla 139.770 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır. Davanın kısmet kabul kısmen reddine karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

12.1.2 Yüklenici firmanın açtığı feshin haksız olduğunun tespiti, itirazın iptali ve çeşitli alacak davalarından oluşan dava grubudur. Yargılama tek bir dosya üzerinde birleştirilmiş olup, yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş, temyiz sonucunda karar bozulmuştur. Bozma doğrultusunda bir kısım davalar yönünden kısmen kabul kısmen red kararı verilmiş olup gerekçeli karar sonrasında tekrar temyize gidilecektir. 30 Haziran 2024 itibarıyla 8.181 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.3 İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddettiği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup, istinaf süreci devam etmektedir. 30 Haziran 2024 itibarıyla 11.792 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.4 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 30 Haziran 2024 itibarıyla 72.915 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Haziran 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

12.2.2 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 135.615 TL) İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 Esas numaralı dosyasından görülmekte olup yargılama devam etmektedir..

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	4.562.780	9.181.583	13.744.363
2 yıl	1.773.129	6.216.196	7.989.325
3 yıl	795.083	3.477.821	4.272.904
4 yıl	518.576	1.216.288	1.734.864
5 yıl ve üzeri	1.161.651	500.091	1.661.742
	8.811.219	20.591.979	29.403.198

30 Haziran 2023	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	4.619.638	11.613.406	16.233.044
2 yıl	1.773.129	8.191.309	9.964.438
3 yıl	795.083	5.395.361	6.190.444
4 yıl	518.576	1.582.835	2.101.411
5 yıl ve üzeri	1.153.608	951.298	2.104.906
	8.860.034	27.734.209	36.594.243

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	95.325	131.442
	95.325	131.442
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	161.712	150.929
	161.712	150.929

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İskonto Oranı (%)	3,50	3,50
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	1,10

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.744.232	1.935.076
Gelir tahakkukları	117.527	455.874
Vergi dairesinden alacaklar	75.109	164.950
Yüklenici firmalara verilen avaslar	64.833	3.069.426
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	8.208	8.849
Diğer	22.169	8.231
	2.032.078	5.642.406

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	28.042.502	25.448.775
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	23.724.829	21.035.372
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	15.066.667	15.249.384
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	3.897.142	4.386.944
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	639.902	461.178
	71.371.042	66.581.653

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan diğer avanslar	56.378	69.416
	56.378	69.416

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yüklenicilere verilen avanslar	916.798	-
Gelecek aylara ait giderler	203.890	161.035
	1.120.688	161.035

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

Grup'un 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları		43.764.685		43.764.685
		47.564.685		47.564.685

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	72.032.396	43.764.685	(28.267.712)
Paylara ilişkin primler	41.262.148	24.994.183	(16.267.965)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.087.183	7.503.591	(3.583.592)

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Satış gelirleri				
Arsa satışları	3.449.118	2.992.646	13.692.224	8.227.901
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	592.579	506.623	2.549.018	1.432.696
Arsa satış gelirleri	2.856.539	2.486.023	11.143.206	6.795.205
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.370.561	242.612	7.989.799	4.102.560
Müşavirlik gelirleri	2.479.456	1.721.071	1.281.878	711.727
Asansör satış gelirleri	60.886	51.045	74.018	74.018
Kira gelirleri	82.496	55.105	101.433	48.633
	7.442.517	5.062.479	23.139.352	13.164.839
Satış iade ve iskontoları	(6.645)	(2.113)	(13.162)	(7.796)
Net satış gelirleri	7.435.872	5.060.366	23.126.190	13.157.043
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(2.686.579)	(2.269.547)	(8.332.832)	(5.571.223)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(394.963)	(313.304)	(3.237.091)	(2.205.390)
Satılan arsa maliyetleri	(2.291.616)	(1.956.243)	(5.095.741)	(3.365.833)
Müşavirlik maliyetleri	(455.432)	(455.432)	(187.080)	(187.080)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.038.956)	(99.395)	(9.364.663)	(4.109.204)
	(4.180.967)	(2.824.374)	(17.884.575)	(9.867.507)
Brüt Kar	3.254.905	2.235.992	5.241.615	3.289.536

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(817.169)	(489.439)	(564.562)	(323.065)
Amortisman ve itfa payları	(143.849)	(59.640)	(68.377)	(12.651)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(108.802)	(29.023)	(89.830)	(52.596)
Vergi, resim ve harçlar	(87.143)	(79.503)	(296.643)	(113.904)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(85.145)	(43.789)	(98.957)	(6.790)
Aidat ve katılım payı giderleri	(31.812)	(13.887)	(21.927)	(10.462)
Seyahat giderleri	(31.434)	(15.896)	(16.597)	(8.177)
Bilgi işlem giderleri	(12.705)	(12.705)	(21.036)	(6.134)
Sigorta giderleri	(10.483)	(9.020)	(279)	(279)
Bakım ve onarım giderleri	(7.311)	(2.602)	(14.530)	(6.582)
Haberleşme giderleri	(3.599)	(1.759)	(2.771)	(1.296)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.040)	(1.299)	(4.380)	(1.522)
Bağış ve yardımlar	-	-	(1.378.170)	(26.408)
Diğer	(5.253)	(204)	(55.413)	(56.583)
	(1.347.745)	(758.766)	(2.633.472)	(626.449)

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla pazarlama giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(115.903)	(67.798)	(268.301)	(199.464)
Personel giderleri	(57.668)	(38.680)	(57.043)	(35.617)
Danışmanlık giderleri	(23.065)	(11.375)	(14.589)	(7.539)
Diğer	(13.883)	(168)	(41.773)	(27.692)
	(210.519)	(118.021)	(381.706)	(270.312)

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Arsa maliyetleri	2.686.579	2.269.547	8.332.832	5.571.223
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	1.038.956	99.396	9.364.663	4.109.204
Personel giderleri	874.837	528.119	621.605	358.682
Müşavirlik maliyetleri	455.432	455.432	187.080	187.080
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	143.849	59.640	68.377	12.651
Reklam giderleri	115.903	67.798	268.301	199.464
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	108.802	29.023	89.830	52.596
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	108.210	55.164	113.546	14.330
Vergi, resim harçlar	87.143	79.503	296.643	113.904
Aidat ve katılım payı giderleri	31.812	13.887	21.927	10.462
Bilgi işlem giderleri	12.705	12.705	21.036	6.134
Sigorta giderleri	10.483	9.020	279	279
Bakım ve onarım giderleri	7.311	7.311	14.530	14.530
Haberleşme giderleri	3.599	1.759	2.771	1.296
Mahkeme ve noter giderleri	3.040	1.299	4.380	1.522
Bağış ve yardımlar	-	-	1.378.170	26.408
Diğer	50.570	11.558	113.783	84.503
	5.739.231	3.701.161	20.899.753	10.764.268

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	456.068	-	549.916	549.916
Vadeli satışlar finansman gelirleri	226.653	91.982	802.636	667.314
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	148.167	75.909	38.704	38.704
Devir komisyon ve harç gelirleri	114.766	61.136	168.919	48.658
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	1.470	250	633.520	582.546
Diğer	50.148	11.353	139.256	100.461
	997.272	240.630	2.332.951	1.987.599

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(173.507)	(54.147)	(651.132)	(651.132)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(1.801)	-	(29.198)	145.725
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 8)	-	-	(3.445.674)	(1.632.691)
Diğer	(32.555)	(12.562)	(88.078)	(62.429)
	(207.863)	(66.709)	(4.214.082)	(2.200.527)

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.306.361	480.889	1.704.254	1.207.587
Faiz ve güncelleme gelirleri	623.538	327.647	119.405	119.405
Kur farkı gelirleri	55.283	49.165	8.384	3.696
	1.985.182	857.701	1.832.043	1.330.688
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(538.086)	(166.463)	(1.134.082)	(676.553)
Kur farkı giderleri	(62.879)	-	(174.988)	(132.648)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	-	-	(49.879)	(45.759)
Borç kapatma faiz iskontosu	-	-	(19.908)	(19.908)
	(600.965)	(166.463)	(1.378.857)	(874.868)

(*) Bu tutar, 30 Haziran 2024 itibarıyla Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı için tahakkuk ettirilen faiz giderlerinden oluşmaktadır.

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – 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.

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20'den %25'e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30'a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır.

Grup'un 30 Haziran 2024 tarihli itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	1.671	6.012
	1.671	6.012

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<u>Ertelenmiş vergi (yükümlülüğü)/varlığı</u>		
Stoklar ile ilgili düzeltmeler	(59.991)	9.832
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	785	536
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(10.851)	(13.510)
Ertelenmiş gelirlerle ilgili düzeltmeler	18.064	8.554
Kıdem tazminatı karşılıkları	16.942	12.687
	(35.051)	18.099

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
<u>Ertelenmiş vergi (yükümlülüğü)/varlığı hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	18.099	(166.674)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(58.880)	184.773
Diğer kapsamlı gelirlerde muaseleştirilen	5.730	-
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(35.051)	18.099
	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	(58.880)	(29.540)
Toplam vergi gideri	(58.880)	(29.540)

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı):

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	1.105.862	(3.037.659)
Gelir vergisi oranı 2024: %25 (2023: %23)	(276.466)	698.662
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	151.238	(445.807)
- parasal kayıp kazanç	46.546	(306.517)
- diğer	19.802	24.122
Vergi gideri	(58.880)	(29.540)

DİPNOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL)	1.046.982	958.481	(3.067.199)	418.011
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar/(zarar) (tam TL)	0,2752	0,2519	(0,8062)	0,1099

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - 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.

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

- Grup mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 30 Haziran 2024 itibarıyla devlet bankalarında 6.788.910 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 10.410.575 TL). Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	4.876.105	4.697.926
	4.876.105	4.697.926

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

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

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Şua İnşaat Adi Ortaklığı	211	11.608
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Güneri Adi Ortaklığı	24	32
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Ferzan Adi Ortaklığı	-	77.657
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	-	29
	235	89.326

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	3.897.142	4.386.944
	3.897.142	4.386.944

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	602	748
	602	748

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardaki mevduat		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	102.009	56.038
	102.009	56.038

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	15.707.854	1.564.182	8.251.779	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	508.148	-	10.704.605	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	-	3.113	-
	16.216.002	1.564.182	18.959.497	-

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	50.376	-	13.381	6.547
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	-	-	632.208	354.745
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	58.300	58.300
İller Bankası A.Ş.	-	-	1.642.036	-
	50.376	-	2.345.925	419.592

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	26.033	14.100	35.153	19.726
	26.033	14.100	35.153	19.726

DİPNOT 25 – TAAHHÜTLER

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	34.060.791	30.074.249
Alınan ipotekler (**)	752.162	938.206
	34.812.953	31.012.455

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

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

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 – TAAHHÜTLER

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	279.336	366.099
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	279.336	366.099

DİPNOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi Cengiz ERDEM'in emekli olmasından dolayı, 09 Temmuz 2024 tarihinde hem Genel Müdürlük hem de Yönetim Kurulu Üyeliğinden ayrılmış olup Genel Müdürlük görevine Yasir Yılmaz atanmıştır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.646.453	17.789.418
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	114.619.749	108.045.624
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.560.251	3.560.251
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		29.823.449	21.323.919
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		154.649.902	150.719.212
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.340.556	5.489.292
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar		73.601.801	73.031.588
EB	Diğer Kaynaklar		77.707.545	72.198.332
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	154.649.902	150.719.212
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.646.453	17.789.418
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.640.118	19.033.107
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)	12.890.288	12.541.917
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	3.555.261	1.307.218
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	154.527	185.066
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
1	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	78%	83%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
4	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	8%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5%	8%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	1%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz			

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.

.....