

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-33
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-8
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI..... 8-9
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 10
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR..... 11
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR..... 12
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 13
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 14
NOT 9	STOKLAR..... 15-18
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 19-20
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 20
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 21-23
NOT 13	DİĞER VARLIK..... 24
NOT 14	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 24
NOT 15	ÖZKAYNAKLAR..... 25
NOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 26
NOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 26-27
NOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 27
NOT 19	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 27-28
NOT 20	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 28-30
NOT 21	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 30
NOT 22	TAAHHÜTLER..... 31
NOT 23	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 31
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 32-33

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		53.429.255	41.553.748
Nakit ve nakit benzerleri	4	15.105.307	6.006.675
Ticari alacaklar	7	4.672.177	3.130.618
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	20	43.583	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4.628.594	3.130.618
Diğer alacaklar	8	674.626	567.790
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		674.626	567.790
Stoklar	9	29.577.541	28.686.220
Peşin ödenmiş giderler		2.052.205	2.338.899
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	20	1.044.379	1.433.207
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	14	1.007.826	905.692
Diğer dönen varlıklar	13	1.347.399	823.546
Duran varlıklar		6.447.597	5.204.151
Ticari alacaklar	7	4.745.361	3.669.554
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4.745.361	3.669.554
Diğer alacaklar	8	1.014	1.014
Finansal yatırımlar	5	1.048.637	648.037
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar		1.048.637	648.037
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	558.574	813.086
Maddi duran varlıklar	11	91.287	68.194
Maddi olmayan duran varlıklar		2.724	4.266
Toplam varlıklar		59.876.852	46.757.899

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		35.388.806	24.978.679
Kısa vadeli borçlanmalar	6	900.401	1.190.213
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	2.125.508	1.734.722
Ticari borçlar	7	2.110.979	2.894.484
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	20	-	1.774.954
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		2.110.979	1.119.530
Diğer borçlar	8	747.853	489.131
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		747.853	489.131
Ertelenmiş gelirler	14	29.193.709	18.398.307
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	20	2.009.088	1.004.342
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		27.184.621	17.393.965
Kısa vadeli karşılıklar		310.356	271.822
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>		61.474	29.077
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	248.882	242.745
Uzun vadeli yükümlülükler		1.975.455	3.236.585
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.710.064	3.076.021
Ticari borçlar		-	20
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	-	20
Diğer borçlar		201.882	117.382
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	201.882	117.382
Ertelenmiş gelirler		4.738	4.738
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	14	4.738	4.738
Uzun vadeli karşılıklar		58.771	38.424
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		58.771	38.424
Özkaynaklar		22.512.591	18.542.635
Ödenmiş sermaye	15	3.800.000	3.800.000
Geri alınmış paylar (-)		(31.321)	(296.231)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.366.895	2.366.895
Diğer özkaynak payları		770.848	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(42)	(42)
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i>		(42)	(42)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		986.494	885.383
Geçmiş yıllar karları		10.815.962	8.745.237
Net dönem karı		3.803.755	3.041.393
Toplam kaynaklar		59.876.852	46.757.899

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Hasılat	16	11.759.677	1.762.198	5.391.880	869.072
Satışların maliyeti (-)	16	(7.267.121)	(917.594)	(2.385.052)	(253.464)
Brüt kar		4.492.556	844.604	3.006.828	615.608
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1.717.340)	(400.261)	(510.593)	(202.883)
Pazarlama giderleri (-)	17	(229.255)	(56.428)	(81.521)	(25.198)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	1.294.289	412.686	704.536	369.668
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(968.057)	(208.182)	(758.344)	(1.182)
Esas faaliyet karı		2.872.193	592.419	2.360.906	756.013
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		5.317	5.317	8.567	-
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı		2.877.510	597.736	2.369.473	756.013
Finansman gelirleri	19	1.797.327	822.365	365.095	145.573
Finansman giderleri (-)	19	(871.082)	(245.774)	(646.103)	(262.330)
Dönem karı		3.803.755	1.174.327	2.088.465	639.256
Diğer kapsamlı gelir kısmı		-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden					
Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		3.803.755	1.174.327	2.088.465	639.256
Pay başına kazanç (tam TL)		0,0100	0,0031	0,0057	0,0017

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Ödenmiş sermaye	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	-	794.629	(42)	7.777.801	1.434.187	15.877.239
Transferler	-	-	-	-	90.754	-	1.343.433	(1.434.187)	-
Temettü	-	-	-	-	-	-	(375.997)	-	(375.997)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	2.088.465	2.088.465
30 Eylül 2022	3.800.000	(296.231)	2.366.895	-	885.383	(42)	8.745.237	2.088.465	17.589.707
1 Ocak 2023	3.800.000	(296.231)	2.366.895	-	885.383	(42)	8.745.237	3.041.393	18.542.635
Transferler	-	-	-	-	101.111	-	2.940.282	(3.041.393)	-
Temettü (Not 15) (*)	-	-	-	-	-	-	(869.557)	-	(869.557)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (azalış)(**)	-	264.910	-	-	-	-	-	-	264.910
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış)(**)	-	-	-	770.848	-	-	-	-	770.848
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	3.803.755	3.803.755
30 Eylül 2023	3.800.000	(31.321)	2.366.895	770.848	986.494	(42)	10.815.962	3.803.755	22.512.591

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		3.803.755	2.088.465
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	25.398	17.425
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		480.922	620.278
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	9, 18	480.922	620.278
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		71.086	110.142
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		53.873	23.327
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12, 18	6.137	88.223
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	11.076	(1.408)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.598.056)	(59.002)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	(2.852.279)	(704.637)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18, 19	1.254.223	645.635
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		(5.317)	(8.567)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(5.317)	(8.567)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.777.788	2.768.741
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.367.109)	136.560
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(43.583)	14.971
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(2.323.526)	121.589
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(539.271)	(8.788.603)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.338.622)	45.127
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(2.303.298)	333.198
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		964.676	(288.071)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(472.878)	(592.801)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.906.937	7.087.823
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(55.040)	(723.741)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		425.831	42.311
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.129)	(243)
Vergi ödemeleri		(768.313)	(514.127)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		9.568.194	(538.953)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(600)	(150.000)
Bağlı ortaklıklar sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(400.000)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(36.464)	(5.548)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri		8.407	15.254
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	500
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(428.657)	(139.794)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		1.484.710	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(448.952)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.964.275	4.479.450
Kredilerden elde edilen nakit		1.149.075	2.535.200
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		2.815.200	1.944.250
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(5.204.863)	(4.110.439)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.671.613)	(2.357.839)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(2.533.250)	(1.752.600)
Ödenen faizler		(777.546)	(591.217)
Ödenen temettüleri	15	(869.557)	(375.997)
Alınan faiz		1.656.399	330.944
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		(195.534)	(267.259)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		8.944.003	(946.006)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	5.183.773	2.993.647
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	14.127.776	2.047.641

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN 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.

Şirket’in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2023 itibarıyla Şirket’in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 464’tür (31 Aralık 2022 – 445).

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

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

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

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

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

DİPNOT 2 – ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket’in özet bireysel finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

p

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

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet bireysel 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.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket, 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. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

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

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
 - **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	120	4
Banka	14.739.955	5.781.466
- Vadesiz mevduat	20.500	12.087
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	14.719.455	5.769.379
Diğer hazır değerler	365.232	225.205
	15.105.307	6.006.675

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

30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
(%)	(%)
38,33	23,46

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	15.105.307	6.006.675
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(133.430)	(22.765)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(860.785)	(805.745)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	16.684	5.608
	14.127.776	5.183.773

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (*)	100	773.000	100	373.000
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	275.000	100	275.000
Toplam		1.048.000		648.000

(*) Şirket 7 Eylül 2023 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. için 400.000 TL tutarında sermaye arttırım taahhüdünde bulunmuştur. İlgili bakiye 20 Eylül 2023 tarihinde ödenmiştir.

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	600	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	37	37	37
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	-	40	-
Toplam		637		37

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	11.390	596.025
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	889.011	594.188
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.125.508	1.734.722
	3.025.909	2.924.935

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	1.710.064	3.076.021
	1.710.064	3.076.021

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %18,70'dir (31 Aralık 2022: %15,25).

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
3 aydan kısa	1.252.358	554.668
3 - 12 ay arası	884.540	1.776.079
1 - 5 yıl arası	1.710.064	3.076.021
	3.846.962	5.406.768

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	2.406.235	1.737.760
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.632.010	945.063
Arsa satışlarından alacaklar	787.093	534.878
Kiracılardan alacaklar	53.864	43.221
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 20)	43.583	-
Diğer	16.009	6.611
Kazanılmamış finansman geliri	(266.617)	(136.915)
	4.672.177	3.130.618
Şüpheli ticari alacaklar	1.837	1.837
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.837)	(1.837)
	4.672.177	3.130.618
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	4.001.200	3.842.220
Arsa satışlarından alacaklar	1.665.330	586.454
Kazanılmamış finansman geliri	(921.169)	(759.120)
	4.745.361	3.669.554
Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ticari borçlar	743.936	614.728
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.065.658	435.100
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	301.385	69.702
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20)	-	1.774.954
	2.110.979	2.894.484

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	582.611	505.962
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	29.536
Diğer	60.172	32.292
	674.626	567.790
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.014
	1.014	1.014
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	567.822	327.272
Yüklenicilere borçlar (*)	88.752	88.752
Ortaklara borçlar	66	-
Diğer	91.213	73.107
	747.853	489.131

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 – STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Arsalar	7.391.440	10.826.160
Maliyet	7.394.151	10.828.190
Değer düşüklüğü	(2.711)	(2.030)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	8.212.310	6.270.226
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	10.886.258	8.066.794
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	12.697.306	9.397.716
Değer Düşüklüğü	(1.811.048)	(1.330.922)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	3.087.533	3.523.040
Maliyet	3.087.648	3.523.040
Değer düşüklüğü	(115)	-
	29.577.541	28.686.220

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	1.332.952	295.170
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	546.740	651.505
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 18)	(65.818)	(31.227)
Dönem sonu, 30 Eylül	1.813.874	915.448

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir.

Arsalar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İstanbul Esenler Arsaları	2.400.885	2.400.885
Muğla Bodrum Arsaları	2.186.272	2.709.607
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	998.973	1.192.509
İstanbul Avcılar Arsaları	826.668	826.641
İstanbul Başakşehir Arsaları	211.278	769.331
İzmir Urla Arsaları	201.394	201.394
İstanbul Çekmeköy Arsaları	161.327	535.963
Muğla Milas Arsaları	79.476	79.281
İzmir Seferihisar Arsaları	79.473	79.473
İstanbul Arnavutköy Arsaları	74.831	171.408
İstanbul Esenyurt Arsaları	29.314	29.314
İstanbul Kartal Arsaları	28.174	28.174
İstanbul Tuzla Arsaları	26.192	26.192
Denizli Merkez Efendi Arsaları	16.191	56.081
Kocaeli Arsaları	14.684	32.074
Balıkesir Arsaları	13.073	13.633
İzmir Konak Umurbey Arsaları	13.051	13.051
İstanbul Eyüp Arsaları	9.657	169.445
İstanbul Sarıyer Arsaları	8.731	608.709
Tekirdağ Çorlu Arsaları	6.153	6.153
Ankara Çankaya Arsaları	3.758	51.295
İzmir Dikili Arsaları	1.810	10.986
İstanbul Ataşehir Arsaları	13	13
İzmir Çeşme Arsaları	-	439.076
İstanbul Şişli Arsaları	-	350.000
Antalya Aksu Arsaları	-	25.411
Diğer	62	61
	7.391.440	10.826.160

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 9 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Çekmeköy Çınarköy Projesi	6.080.752	2.734.646
Ankara Saraçoğlu Projesi	1.183.305	615.141
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	1.077.299	372.564
Bizim Mahalle Projesi	956.468	1.251.522
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	620.245	326.642
Balıkesir Altıeylül Projesi	458.333	176.466
Merkez Ankara Projesi O Blok Yapım İş	256.380	70.754
Arnavutköy Yenişehir Projesi	253.476	-
Köy Projesi	-	679.019
Kayabaşı Emlak Konutları Projesi	-	46.706
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	-	346.587
Emlak Konut Florya Evleri Projesi	-	1.165.221
Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi	-	281.526
	10.886.258	8.066.794

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Merkez Ankara Projesi	1.262.879	1.259.542
Maslak 1453 Projesi	334.601	334.601
Komşu Finans Evleri	303.092	-
Kuzey Yakası Projesi	287.789	287.789
Köy 3. Etap Projesi	223.167	-
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	161.383	18.222
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	139.579	1.264.652
Sarphan Finanspark Projesi	76.674	108.696
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	75.925	-
Karat 34 Projesi	34.543	34.543
Emlak Konut Florya Evleri	33.234	-
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	27.067	27.067
Köy 2. Etap Projesi	22.698	42.603
Ormanköy Projesi	20.788	-
Temaşehir Projesi	20.593	20.592
Avangart İstanbul Projesi	15.381	15.381
Avrupark Hayat Projesi	13.919	13.919
Büyükyalı Projesi	9.905	14.656
Nidapark İstinye Projesi	7.164	40.156
Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi	5.411	5.411
Evora Denizli Projesi	4.667	7.194
Metropol İstanbul Projesi	3.448	3.448
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	2.462	10.670
Göl Panorama Projesi	674	674
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	490	490
Validebağ Konakları Projesi	-	2.594
Koordinat Çayyolu Projesi	-	7.604
Yeniköy Konakları İstanbul Projesi	-	2.536
	3.087.533	3.523.040

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	845.969	40.922	886.891
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(262.500)	-	(262.500)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.563	-	21.563
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	605.032	40.922	645.954
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	66.089	7.716	73.805
Dönem gideri	12.808	767	13.575
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	78.897	8.483	87.380
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	526.135	32.439	558.574
Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	898.617	40.922	939.539
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(75.906)	-	(75.906)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	21.044	-	21.044
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	843.755	40.922	884.677
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	52.349	6.694	59.043
Dönem gideri	10.275	767	11.042
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	62.624	7.461	70.085
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	781.131	33.461	814.592

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 10 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	56.001	532	11.564	97	68.194
İlaveler	4.496	15.616	16.352	-	36.464
Çıkışlar (-)	(403)	(2.596)	-	(91)	(3.090)
Amortisman gideri (-)	(2.957)	(538)	(6.786)	-	(10.281)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	57.137	13.014	21.130	6	91.287
Maliyet	74.671	18.245	53.576	6	146.498
Birikmiş amortisman (-)	(17.534)	(5.231)	(32.446)	-	(55.211)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	57.137	13.014	21.130	6	91.287

30 Eylül 2022	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2022	65.088	1.575	11.514	97	78.274
İlaveler	-	-	1.851	-	1.851
Çıkışlar (-)	(6.687)	-	-	-	(6.687)
Amortisman gideri (-)	(1.800)	(969)	(1.776)	-	(4.545)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	56.601	606	11.589	97	68.893
Maliyet	70.578	4.793	36.374	97	111.842
Birikmiş amortisman (-)	(13.977)	(4.187)	(24.785)	-	(42.949)
Net defter değeri 30 Eylül 2022	56.601	606	11.589	97	68.893

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.

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

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	248.882	242.745
	248.882	242.745

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2023 itibarıyla 248.882 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 242.745 TL). 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 36 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı, 1 Ocak	242.745	153.905
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 18)	6.137	88.223
Dönem sonu, 30 Eylül	248.882	242.128

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.

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

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

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

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

- 12.1.2** Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2023 itibarıyla 8.127 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 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 reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 30 Eylül 2023 itibarıyla 12.335 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 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 istinaf talebinde olup bulundu istinaf mahkemesi kararı bozdu yeniden yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın karar verilmiş olup Grup tarafından istinafa taşınmıştır. 30 Eylül 2023 itibarıyla 71.493 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

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

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

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

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

30 Eylül 2023	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı	Toplam
		ertelenmiş gelirler	
1 yıl	3.193.328	9.310.494	12.503.822
2 yıl	2.275.573	6.566.991	8.842.564
3 yıl	1.513.412	4.325.473	5.838.885
4 yıl	507.452	1.268.962	1.776.414
5 yıl ve üzeri	1.370.093	762.658	2.132.751
	8.859.858	22.234.578	31.094.436

31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı	Toplam
		ertelenmiş gelirler	
1 yıl	2.272.638	5.986.070	8.258.708
2 yıl	1.319.606	3.666.731	4.986.337
3 yıl	989.771	1.640.467	2.630.238
4 yıl	653.450	685.734	1.339.184
5 yıl ve üzeri	1.465.847	238.687	1.704.534
	6.701.312	12.217.689	18.919.001

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 13 - DİĞER VARLIKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.170.165	716.609
Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları	94.916	68.313
Vergi dairesinden alacaklar	82.318	33.293
Gelir tahakkukları	-	5.331
	1.347.399	823.546

DİPNOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	11.154.212	8.665.740
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	7.704.415	4.668.859
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	6.806.074	3.727.965
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20)	2.009.088	1.004.342
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.519.920	331.401
	29.193.709	18.398.307

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Peşin ödenmiş giderler		
İlişkili taraflara avanslar (Dipnot 20)	1.044.379	1.433.207
Verilen stok avansları (*)	1.007.541	904.382
Gelecek aylara ait giderler	285	1.310
	2.052.205	2.338.899

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Satış gelirleri				
Arsa satışları	6.300.100	320.488	3.038.128	272.538
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	1.281.545	226.748	2.293.473	267.543
Arsa satış gelirleri	5.018.555	93.740	744.655	4.995
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	4.755.667	1.226.284	2.023.534	439.679
Müşavirlik gelirleri	722.140	277.020	297.017	143.461
Kira gelirleri	75.567	30.738	33.201	13.394
	11.853.474	1.854.530	5.391.880	869.072
Satış iadeleri	(93.797)	(92.332)	-	-
Net satış gelirleri	11.759.677	1.762.198	5.391.880	869.072
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(2.150.877)	(1.482.955)	(906.629)	(96.142)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(532.139)	(73.901)	(698.531)	(95.692)
Satılan arsa maliyetleri	(1.618.738)	-	(208.098)	(450)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(5.116.244)	(843.693)	(1.478.423)	(157.322)
	(7.267.121)	(917.594)	(2.385.052)	(253.464)
Brüt Kar	4.492.556	844.604	3.006.828	615.608

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Genel yönetim giderleri				
Bağış ve yardımlar(*)	(705.561)	(437)	(14.750)	(10.000)
Personel giderleri	(449.580)	(189.757)	(181.411)	(78.892)
Vergi, resim ve harçlar	(199.135)	(45.176)	(92.616)	(24.649)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(146.278)	(74.540)	(88.615)	(26.439)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(73.189)	(26.567)	(42.375)	(16.957)
Amortisman ve itfa payları	(25.398)	(11.762)	(6.383)	(2.229)
Aidat ve katılım payı giderleri	(22.841)	(11.461)	(10.620)	(4.089)
Bilgi işlem giderleri	(16.865)	(5.947)	(6.894)	(3.672)
Seyahat giderleri	(14.781)	(6.167)	(10.062)	(2.569)
Bakım ve onarım giderleri	(14.369)	(6.828)	(16.598)	(9.635)
Sigorta giderleri	(4.386)	(4.241)	(1.334)	(156)
Mahkeme ve noter giderleri	(3.096)	(823)	(5.672)	(2.971)
Haberleşme giderleri	(2.408)	(970)	(1.318)	(469)
Diğer	(39.453)	(15.585)	(31.945)	(20.156)
	(1.717.340)	(400.261)	(510.593)	(202.883)

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(178.127)	(34.224)	(60.620)	(17.245)
Personel giderleri	(33.077)	(13.574)	(12.894)	(5.670)
Danışmanlık giderleri	(16.253)	(8.428)	(7.202)	(2.102)
Diğer	(1.798)	(202)	(805)	(181)
	(229.255)	(56.428)	(81.521)	(25.198)

DİPNOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	542.008	124.379	297.670	98.158
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	425.831	96.197	42.311	19.021
Devir komisyon ve harç gelirleri	128.204	40.312	68.847	21.528
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, net	92.097	92.097	237.167	212.318
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri (Dipnot 9)	65.818	41.798	31.227	322
İhale şartname satış gelirleri	1.034	17	2.122	169
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptali	-	-	1.408	3.077
Diğer	39.297	17.886	23.784	15.075
	1.294.289	412.686	704.536	369.668

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 9)	(546.740)	(183.679)	(651.503)	6.995
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(383.848)	-	-	-
dava karşılıkları (Dipnot 12)	(6.137)	(1.743)	(88.223)	(3.114)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık itfa payları (Dipnot 10)	(49)	-	(11.042)	(2.941)
Diğer	(31.283)	(22.760)	(7.576)	(2.122)
	(968.057)	(208.182)	(758.344)	(1.182)

DİPNOT 19 – FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.728.652	821.853	364.626	145.435
Faiz ve güncelleme gelirleri	63.691	-	30	-
Kur farkı gelirleri	4.984	512	439	138
	1.797.327	822.365	365.095	145.573

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 19 – FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ (Devamı)

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(825.404)	(238.673)	(505.623)	(194.668)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	(26.753)	-	(77.425)	(59.549)
Borç kapatma faiz iskontosu	(18.218)	(6.782)	(62.488)	(7.916)
Kur farkı giderleri	(707)	(319)	(468)	(197)
Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri	-	-	(99)	-
	(871.082)	(245.774)	(646.103)	(262.330)

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket’in 30 Eylül 2023 itibarıyla devlet bankalarında 14.589.546 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 4.909.788 TL). Şirket’in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4’te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	32.252	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	10.381	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	950	-
	43.583	-

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) (*)	-	1.774.954
	-	1.774.954

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

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.009.088	1.004.342
	2.009.088	1.004.342

İlişkili taraflardaki mevduat	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	110.206	57.516
	110.206	57.516

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	1.044.379	1.433.207
	1.044.379	1.433.207

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	86.932	35.043	-	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.855	698	857	219
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	-	-	3.670.304	2.372.560
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	3.910.323	-
	88.787	35.741	7.581.484	2.372.779

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	592.035	244.201	160.831	25.831
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	32.076	-	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	2.361	2.361	-	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	2.283	2.283	-	-
İller Bankası A.Ş.	-	-	743.256	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	-	2.509	-
	628.755	248.845	906.596	25.831

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	29.338	13.392	12.395	5.207
	29.338	13.392	12.395	5.207

DİPNOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Hissedarlara ait net kar (TL)	3.803.755	1.174.327	2.088.465	639.256
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
Hisse başına kar (tam TL)	0,0100	0,0031	0,0057	0,0017

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 22 - TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (*)	21.075.821	9.857.022
Alınan ipotekler (**)	956.258	330.977
	22.032.079	10.187.999

(*) 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.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	147.648	384.502
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	-	-
	147.648	384.502

DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

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

.....