

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Eylül 2024

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
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.....	6-38
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-9
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI..... 9-11
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 12
NOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR..... 13
NOT 6	FİNANSAL BORÇLAR..... 14
NOT 7	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 15
NOT 8	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 16
NOT 9	STOKLAR..... 17-20
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 21-22
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 22
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 23
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 24-26
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 27
NOT 15	DİĞER VARLIKLAR..... 27
NOT 16	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 28
NOT 17	ÖZKAYNAKLAR..... 29
NOT 18	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 30
NOT 19	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 30-31
NOT 20	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 31
NOT 21	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 32
NOT 22	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 32
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... 33
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 33-35
NOT 25	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 35-36
NOT 26	TAAHHÜTLER..... 36
NOT 27	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 37
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 38

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		144.587.390	138.327.911
Nakit ve nakit benzerleri	4	7.640.118	19.033.107
Ticari alacaklar		9.298.737	9.491.305
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	4.876.105	4.715.838
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	4.422.632	4.775.467
Diğer alacaklar	8	351.305	1.133.804
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		351.305	1.133.804
Stoklar	9	124.611.476	103.210.226
Peşin ödenmiş giderler		920.106	1.384
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	16	920.106	1.384
Diğer dönen varlıklar	15	1.765.648	5.458.085
Duran varlıklar		10.062.512	12.391.301
Ticari alacaklar		3.092.977	5.594.899
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	3.092.977	5.594.899
Diğer alacaklar	8	1.014	1.265
Finansal yatırımlar		3.560.251	3.560.251
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	5	3.560.251	3.560.251
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.683.060	2.711.530
Maddi duran varlıklar	11	720.271	515.060
Maddi olmayan duran varlıklar	12	4.939	8.296
Toplam varlıklar		154.649.902	150.719.212

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		79.973.189	75.269.922
Kısa vadeli borçlanmalar	6	863.325	1.192.196
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	2.230.249	2.721.288
Ticari borçlar		5.500.129	4.774.085
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	218.210	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	5.281.919	4.774.085
Diğer borçlar		1.814.207	1.401.527
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	1.814.207	1.401.527
Ertelenmiş gelirler		69.233.843	64.749.352
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	3.897.142	4.386.944
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	16	65.336.701	60.362.408
Kısa vadeli karşılıklar		331.436	431.474
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	79.348	118.827
Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	252.088	312.647
Uzun vadeli yükümlülükler		1.074.912	2.417.702
Uzun vadeli borçlanmalar	6	246.982	1.575.808
Ticari borçlar		369.105	460.899
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	369.105	460.899
Diğer borçlar		344.170	262.288
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	344.170	262.288
Ertelenmiş gelirler		4.738	5.910
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	16	4.738	5.910
Uzun vadeli karşılıklar		109.917	112.797
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	109.917	112.797
Özkaynaklar		73.601.801	73.031.588
Ödenmiş sermaye	17	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	17	43.764.685	43.764.685
Geri alınmış paylar (-)		(55.852)	(55.852)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		24.994.183	24.994.183
Diğer özkaynak payları		(1.502.568)	(1.502.568)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		7.493.987	7.493.987
Geçmiş yıllar zararları		(5.462.847)	(706.056)
Net dönem karı/(zararı)		570.213	(4.756.791)
Toplam kaynaklar		154.649.902	150.719.212

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL 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.)

		<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2024</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023</i>	<i>Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2023</i>
	Dipnot referansları	30 Haziran 2024	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023	30 Haziran 2023
Hasılat	18	7.198.126	4.914.060	22.620.944	12.678.342
Satışların maliyeti (-)	18	(4.755.765)	(3.353.324)	(17.457.409)	(9.543.113)
Brüt kar		2.442.361	1.560.736	5.163.535	3.135.229
Genel yönetim giderleri (-)	19	(1.069.433)	(606.288)	(2.533.315)	(575.885)
Pazarlama giderleri (-)	19	(163.047)	(88.334)	(323.203)	(232.373)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	826.358	173.154	2.148.205	1.837.336
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(186.708)	(57.238)	(4.180.736)	(2.181.712)
Esas faaliyet karı		1.849.531	982.030	274.486	1.982.595
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		1.849.531	982.030	274.486	1.982.595
Finansman gelirleri	22	1.898.750	794.026	1.822.474	1.332.589
Finansman giderleri (-)	22	(539.320)	(226.505)	(1.174.629)	(697.601)
Parasal (kayıp)/kazanç		(2.638.748)	(1.257.564)	(3.855.117)	(2.247.340)
Dönem karı/(zararı)		570.213	291.987	(2.932.786)	370.243
Net dönem karı/(zararı)		570.213	291.987	(2.932.786)	370.243
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		570.213	291.987	(2.932.786)	370.243
Pay başına kazanç (tam TL)	25	0,1499	0,0767	(0,7709)	0,0973

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	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 zararları	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2023	3.800.000	43.764.685	(2.820.733)	24.994.183	-	7.309.300	-	(603.757)	1.643.257	78.086.935
Transferler	-	-	-	-	-	184.687	-	1.458.570	(1.643.257)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(1.588.308)	-	(1.588.308)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen azalış	-	-	(723.483)	-	81.842	-	-	-	-	(641.641)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.932.786)	(2.932.786)
30 Haziran 2023	3.800.000	43.764.685	(3.544.216)	24.994.183	81.842	7.493.987	-	(733.495)	(2.932.786)	72.924.200
1 Ocak 2024	3.800.000	43.764.685	(55.852)	24.994.183	(1.502.568)	7.493.987	-	(706.056)	(4.756.791)	73.031.588
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(4.756.791)	4.756.791	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	570.213	570.213
30 Haziran 2024	3.800.000	43.764.685	(55.852)	24.994.183	(1.502.568)	7.493.987	-	(5.462.847)	570.213	73.601.801

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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/(zararı)		570.213	(2.932.786)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	20	53.125	44.513
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(1.315.889)	(8.003.414)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	9, 21	(1.315.889)	(8.003.414)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(9.867)	14.677
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(11.472)	(14.521)
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	21	1.605	29.198
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.415.280)	(1.403.249)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21, 22	(2.126.873)	(3.206.798)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21, 22	711.593	1.803.549
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		4.751.593	3.492.084
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.633.895	(8.788.175)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(326.173)	(4.051.646)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		(1.202.720)	(43.631)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		876.547	(4.008.015)
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(20.038.891)	18.488.977
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.768.321	(1.309.980)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		171.740	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış		1.596.581	(1.309.980)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		2.754.928	(1.565.879)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		5.045.760	9.790.140
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(121.030)	(1.969.303)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(8.883)	(1.937)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(8.292.073)	10.592.197
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(226.509)	(21.339)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
satımından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	-	120
Alınan faiz		1.470	614.343
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(225.039)	593.124
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı			
araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(641.641)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri			
Kredilerden elde edilen nakit		1.732.590	5.231.998
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		-	1.887.569
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		1.732.590	3.344.429
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.990.698)	(5.684.593)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(1.148.311)	(2.813.344)
Ödenen faizler		(1.842.387)	(2.871.249)
Ödenen temettüleri		(711.593)	(1.803.549)
Alınan faiz		-	(1.588.308)
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		2.125.403	2.592.455
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		155.702	(1.893.638)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(2.781.555)	(2.439.175)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	(11.142.965)	6.852.508
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	17.789.418	10.654.146
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	6.646.453	17.506.654

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – 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 yayımlanarak 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 Haziran 2024 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 477'tür (31 Aralık 2023 – 475).

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 Haziran 2024 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – 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

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

Ayrıca bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 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.

Şirket, 30 Haziran 2024 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

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 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. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – ÖZET BİREYSEL 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, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000	%324
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24735	%268
30 Haziran 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.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- Türk Lirası cinsinden hazırlanmış cari dönem 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel 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 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 yanıtıdır.

• **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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	58	5
Banka	6.908.524	18.426.610
- Vadesiz mevduat	45.010	20.647
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	6.863.514	18.405.963
Diğer hazır değerler	731.536	606.492
	7.640.118	19.033.107

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

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	7.640.118	19.033.107
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
	6.646.453	17.789.418

(*) 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. 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	2.688.479	100	2.688.479
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	865.455	100	865.455
Toplam		3.553.934		3.553.934

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarını bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	1.121	30	1.121
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	207	37	207
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	4.989	40	4.989
Toplam		6.317		6.317

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - 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	69.585
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	800.000	1.122.611
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	2.230.249	2.721.288
	3.093.574	3.913.484

(*) Şirket, 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
	246.982	1.575.808

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 finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
2025	246.982	1.575.808
	246.982	1.575.808

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
3 aydan kısa	809.134	1.122.611
3 - 12 ay arası	1.484.440	1.668.262
1 - 5 yıl arası	246.982	1.575.808
	2.540.556	4.366.681

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - 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	4.715.838
Arsa satışlarından alacaklar	2.623.107	1.018.706
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	1.939.673	2.340.638
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	174.126	1.749.368
Kiracılarından alacaklar	76.915	33.163
Diğer	8.579	10.692
Kazanılmamış finansman geliri	(399.768)	(377.100)
	9.298.737	9.491.305
Şüpheli ticari alacaklar	1.696	2.291
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.696)	(2.291)
	9.298.737	9.491.305

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.663.124	5.016.819
Arsa satışlarından alacaklar	585.315	1.816.234
Kazanılmamış finansman geliri	(1.155.462)	(1.238.154)
	3.092.977	5.594.899

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	3.968.648	2.833.917
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	961.905	1.152.403
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	351.366	787.765
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	218.210	-
	5.500.129	4.774.085

(*) 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.

	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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - 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
Diğer	32.029	425.968
	351.305	1.133.804
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.265
	1.014	1.265
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.685.292	1.306.292
Ortaklara borçlar	66	82
Diğer	128.849	95.153
	1.814.207	1.401.527

30 Haziran 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 344.170 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 262.288 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – STOKLAR

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	24.212.986	22.271.547
Maliyet	30.514.422	29.394.344
Değer düşüklüğü	(6.301.436)	(7.122.797)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	41.942.585	42.020.168
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	30.790.940	26.839.328
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	36.846.477	32.894.865
Değer Düşüklüğü (*)	(6.055.537)	(6.055.537)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	12.102.639	10.601.290
Maliyet	13.482.244	12.032.770
Değer düşüklüğü	(1.379.605)	(1.431.480)
Verilen stok avansları (**)	15.562.326	1.477.893
	124.611.476	103.210.226

(*) 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.

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 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
Muğla Bodrum Arsaları	3.683.227	4.545.094
İstanbul Esenler Arsaları	3.674.261	4.328.819
İstanbul Avcılar Arsaları	4.561.238	3.593.592
İzmir Çeşme Arsaları	1.461.771	-
Antalya Alanya Arsaları	868.586	-
İstanbul Çekmeköy Arsaları	600.586	600.586
İstanbul Başakşehir Arsaları	569.703	782.756
İstanbul Eyüp Arsaları	495.877	493.767
İstanbul Kartal Arsaları	460.091	111.800
İzmir Urla Arsaları	396.643	396.643
İstanbul Arnavutköy Arsaları	266.301	553.136
Muğla Milas Arsaları	184.297	184.288
Antalya Konyaaltı Arsaları	144.015	-
İzmir Karşıyaka Arsaları	122.131	-
İzmir Seferihisar Arsaları	126.587	147.530
Zonguldak Merkez Arsaları	96.370	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	92.087	92.087
İstanbul Tuzla Arsaları	79.603	79.603
İzmir Konak Umurbey Arsaları	60.756	60.756
Ankara Çankaya Arsaları	26.119	26.119
İstanbul Ataşehir Arsaları	97	-
Diğer	18.111	50.442
	24.212.986	22.271.547

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 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	213.039
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	430.199	-
	30.790.940	26.839.328

Şirket'in 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
Sarphan Finanspark Projesi	340.619	375.969
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	279.851	278.199
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	255.584	445.472
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	80.414	80.414
Köy 2. Etap Projesi	49.201	69.813
Nidapark İstinye Projesi	41.246	41.246
Büyükyalı Projesi	37.510	37.510
İdealist Cadde / Koru Projesi	35.564	-
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	3.723
Temaşehir Projesi	1.625	2.945
Emlak Konut Florya Evleri	-	96.583
Ormanköy Projesi	-	4.349
	12.102.639	10.601.290

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – 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	2.590.097	325.808	2.915.905
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	-	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.590.097	325.808	2.915.905
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	157.356	47.019	204.375
Dönem gideri	25.212	3.258	28.470
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	182.568	50.277	232.845
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	2.407.529	275.531	2.683.060
Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	3.874.050	325.808	4.199.858
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(1.290.224)	-	(1.290.224)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	49.435	-	49.435
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.633.261	325.808	2.959.069
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	109.261	40.503	149.764
Dönem gideri	24.946	3.258	28.204
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	134.207	43.761	177.968
30 Haziran 2023 itibarıyla net defter değeri	2.499.054	282.047	2.781.101

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	2.280.126	2.280.126
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.547.737	1.547.737
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.443.364	1.443.364
Arsa, konut ve ticari üniteler	775.131	775.131
	6.046.358	6.046.358

DİPNOT 11 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Haziran 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	442.022	26.253	46.771	14	515.060
İlaveler	217.751	7.593	1.165	-	226.509
Çıkışlar (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(5.536)	(4.344)	(11.413)	(5)	(21.298)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	654.237	29.502	36.523	9	720.271
Maliyet	735.082	43.170	275.133	28	1.053.413
Birikmiş amortisman (-)	(80.845)	(13.668)	(238.610)	(19)	(333.142)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	654.237	29.502	36.523	9	720.271

30 Haziran 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	454.088	7.211	33.104	23	494.426
İlaveler	-	16.443	4.896	-	21.339
Çıkışlar (-)	-	-	(120)	-	(120)
Amortisman gideri (-)	(5.191)	(2.281)	(4.213)	(3)	(11.688)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	448.897	21.373	33.667	20	503.957
Maliyet	519.116	48.620	248.141	28	815.905
Birikmiş amortisman (-)	(70.219)	(27.247)	(214.474)	(8)	(311.948)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	448.897	21.373	33.667	20	503.957

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 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

30 Haziran 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	7.289	1.007 -	8.296
İlaveler	-	-	-
İtfa payı gideri (-)	(3.002)	(355)	(3.357)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	4.287	652	4.939
Maliyet	100.427	3.554	103.981
Birikmiş itfa payları (-)	(96.140)	(2.902)	(99.042)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	4.287	652	4.939

30 Haziran 2023	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	14.528	1.718	16.246
İlaveler	-	-	-
İtfa payı gideri (-)	(4.266)	(355)	(4.621)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	10.262	1.363	11.625
Maliyet	98.805	3.554	102.359
Birikmiş itfa payları (-)	(88.543)	(2.191)	(90.734)
Net defter değeri 30 Haziran 2023	10.262	1.363	11.625

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – 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	252.088	312.647
	252.088	312.647

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Haziran 2024 itibarıyla 252.088 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 312.647 TL). 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

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

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	312.647	536.096
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 21)	1.605	29.198
Parasal kayıp kazanç	(62.164)	(252.647)
Dönem sonu, 30 Haziran	252.088	312.647

13.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

13.1.1 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 kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup yargılama devam etmektedir.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

13.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

- 13.1.2** 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.
- 13.1.3** 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.
- 13.1.4** 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

13.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2024 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 Haziran 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

13.2.1 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.

13.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

13.3.1 Şirket'in 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

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	3.359.344	11.613.406	14.972.750
2 yıl	2.558.787	8.191.309	10.750.096
3 yıl	1.932.318	5.395.361	7.327.679
4 yıl	632.969	1.582.835	2.215.804
5 yıl ve üzeri	1.708.979	951.298	2.660.277
	10.192.397	27.734.209	37.926.606

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	79.348	118.827
	79.348	118.827

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	109.917	112.797
	109.917	112.797

TMS 19, Şirket'in 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 15 - 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	1.508.179	1.779.311
Gelir tahakkukları	117.527	444.398
Vergi dairesinden alacaklar	75.109	164.950
Yüklenici firmalara verilen avanslar	64.833	3.069.426
	1.765.648	5.458.085

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	26.402.429	23.614.689
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	23.724.829	21.037.157
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	142.776	461.178
	69.233.843	64.749.352

(*) 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.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş giderler		
Yüklenicilere verilen avanslar	916.798	-
Gelecek aylara ait giderler	3.308	1.384
	920.106	1.384

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	5.910
	4.738	5.910

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 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.

Şirket'in 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.

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

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	72.032.396	43.764.685	(28.267.711)
Paylara ilişkin primler	41.262.148	24.994.183	(16.267.965)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.087.183	7.493.987	(3.593.196)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - 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	13.529.858	8.081.402
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	592.579	506.623	2.386.652	1.286.197
Arsa satış gelirleri	2.856.539	2.486.023	11.143.206	6.795.205
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	1.278.037	207.189	7.985.811	4.095.571
Müşavirlik gelirleri	2.388.475	1.659.120	1.007.157	450.449
Kira gelirleri	82.496	55.105	101.433	50.592
	7.198.126	4.914.060	22.624.259	12.678.014
Satış iadeleri	-	-	(3.315)	328
Net satış gelirleri	7.198.126	4.914.060	22.620.944	12.678.342
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(2.686.579)	(2.269.547)	(8.222.263)	(5.460.654)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(394.963)	(313.304)	(3.126.522)	(2.094.821)
Satılan arsa maliyetleri	(2.291.616)	(1.956.243)	(5.095.741)	(3.365.833)
Müşavirlik maliyetleri	(1.133.622)	(835.831)	-	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(935.564)	(247.946)	(9.235.146)	(4.082.459)
	(4.755.765)	(3.353.324)	(17.457.409)	(9.543.113)
Brüt Kar	2.442.361	1.560.736	5.163.535	3.135.229

DİPNOT 19 - 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	(626.930)	(343.445)	(499.753)	(323.103)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(108.802)	(47.023)	(89.674)	(52.440)
Vergi, resim ve harçlar	(87.143)	(79.503)	(296.130)	(113.391)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(57.009)	(22.273)	(138.533)	-
Amortisman ve itfa payları	(53.125)	(23.246)	(44.513)	(21.421)
Aidat ve katılım payı giderleri	(31.812)	(13.887)	(21.889)	(10.424)
Seyahat giderleri	(31.434)	(15.896)	(16.568)	(8.148)
Bilgi işlem giderleri	(12.705)	(12.705)	(21.000)	(6.098)
Sigorta giderleri	(10.483)	(9.020)	(4.372)	(4.372)
Bakım ve onarım giderleri	(7.311)	(2.602)	(14.505)	(6.557)
Haberleşme giderleri	(3.599)	(1.759)	(1.475)	-
Mahkeme ve noter giderleri	(3.040)	(1.299)	(2.858)	-
Bağış ve yardımlar(*)	-	-	(1.356.260)	(4.498)
Diğer	(36.040)	(33.630)	(25.785)	(25.433)
	(1.069.433)	(606.288)	(2.533.315)	(575.885)

(*) 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 1.356.260 TL nakdi ve aynı bağış yapılmasına karar verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 19 - 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	(105.432)	(57.327)	(269.112)	(200.275)
Personel giderleri	(34.780)	(19.418)	(36.472)	(22.912)
Danışmanlık giderleri	(21.882)	(11.345)	(14.633)	(7.583)
Diğer	(953)	(244)	(2.986)	(1.603)
	(163.047)	(88.334)	(323.203)	(232.373)

DİPNOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLERİ

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	8.222.263	5.460.654
Müşavirlik maliyetleri	1.133.622	835.830	-	-
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	935.564	247.947	9.235.146	4.082.459
Personel giderleri	661.710	362.863	536.225	346.015
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	108.802	47.023	89.674	52.440
Reklam giderleri	105.432	57.327	269.112	200.275
Vergi, resim harçlar	87.143	79.503	296.130	113.391
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	78.891	33.618	153.166	7.584
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 10,11)	53.125	23.246	44.513	21.421
Aidat ve katılım payı giderleri	31.812	13.887	21.889	10.424
Bilgi işlem giderleri	12.705	12.705	21.000	6.098
Sigorta giderleri	10.483	9.020	4.372	4.372
Bakım ve onarım giderleri	7.311	2.602	14.505	6.557
Haberleşme giderleri	3.599	1.759	1.475	-
Mahkeme ve noter giderleri	3.040	1.299	2.858	-
Bağış ve yardımlar	-	-	1.356.260	4.498
Diğer	68.427	49.770	45.339	35.183
	5.988.245	4.047.946	20.313.927	10.351.371

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 21 - 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	778.340	643.018
Devir komisyon ve harç gelirleri	114.766	61.136	163.805	43.544
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	1.470	250	614.343	563.369
Diğer	27.401	19.786	41.801	37.489
	826.358	173.154	2.148.205	1.837.336

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 13)	(1.605)	(1.257)	(29.198)	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü	-	-	(3.445.674)	(1.487.286)
Diğer	(11.596)	(1.834)	(54.732)	(43.294)
	(186.708)	(57.238)	(4.180.736)	(2.181.712)

DİPNOT 22 – 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	1.275.212	466.538	1.695.059	1.209.863
Faiz ve güncelleme gelirleri	623.538	327.488	119.056	119.056
Kur farkı gelirleri	-	-	8.359	3.670
	1.898.750	794.026	1.822.474	1.332.589

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(538.086)	(225.388)	(1.102.162)	(644.633)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	-	-	(50.255)	(46.135)
Borç kapatma faiz iskontosu	-	-	(21.482)	(6.315)
Kur farkı giderleri	(1.234)	(1.117)	(730)	(518)
	(539.320)	(226.505)	(1.174.629)	(697.601)

(*) 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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 Haziran 2024 itibarıyla devlet bankalarında 6.788.910 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 10.410.541 TL). Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	4.876.105	4.697.926
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	-	14.827
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	-	2.757
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	-	328
	4.876.105	4.715.838

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

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
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.

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	15.707.854	2.660.774	7.171.493	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	984.408	708.896	96.073	96.073
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	508.148	-	9.303.205	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	-	2.706	-
	17.200.410	3.369.670	16.573.477	96.073

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	1.679	795	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	704	322	-	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	-	-	644.021	402.882
İller Bankası A.Ş.	-	-	1.427.068	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	59.389	59.389
	2.383	1.117	2.130.478	462.271

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 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	29.524	18.225
	26.033	14.100	29.524	18.225

DİPNOT 25 – 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.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Hissedarlara ait net kar (TL)	570.213	291.987	(2.932.786)	370.243
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar (tam TL)	0,1499	0,0767	(0,7709)	0,0973

DİPNOT 26 - TAAHHÜTLER

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	34.041.228	30.042.724
Alınan ipotekler (**)	752.162	938.206
	34.793.390	30.980.930

(*) 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 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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	154.227	185.066
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	-	-
	154.227	185.066

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 27 - 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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			
B	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
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul			
A1	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)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1	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
	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	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	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
2	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			
4	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	8%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5%	8%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	1%

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.

.....