

**EMLAK KONUT**  
01 OCAK - 30 HAZİRAN  
**FAALİYET**  
**RAPORU**

2024



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TCKİ İŞTİRAKIDIR

# HER KONUTTA BİR YAŞAM, HER YAŞAMDA GELECEK VAR

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

GRI  
SU  
ARITMA

  
**EMLAK KONUT**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI BAĞIMLI KURULUŞ

## A SINIFI ENERJİ KİMLİK BELGESİ'NE SAHİP YEŞİL PROJELER

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

emlakkonut.com.tr

ELEKTRİKLİ  
SARJ İSTASYONLARI

YENİ FİKİRTEPE  
ÇINARKÖY EVLERİ  
BİZİM MAHALLE  
VAZİ EVLERİ

YAĞMUR  
SUYU HASADI

GÜNEŞ ENERJİSİ  
SANTRALLERİ

YAĞ AYRIŞTIRICI  
SİSTEMLER

SIFIR  
ATIK

EVDE VAR SIFIR,  
SIFIR ATIK  
UYGULAMALARI

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

YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU  
YALITIMLI BİNALAR

f t y i  
/ekgyoas



## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2024 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Haziran 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Ara Dönem Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Burak Özpoymaz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Eylül 2024

## EMLAK KONUT

- 7 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 10 Düünden Bugüne Emlak Konut
- 12 Faaliyet Konusu
- 13 İş Modelleri
- 14 Gelir Paylaşım Modelinde Çarpan
- 15 Gelir Paylaşımı Modelinde Kar Beklentileri Gelişimi
- 16 Rakamlarla EMLAK KONUT
- 17 Dönemsel Özet Rakamlar
- 18 Genel Müdür Önsöz

## GÖSTERGELER

- 20 Faaliyet Sonuçları
- 21 Satış Performansımız
- 22 Başlıca Finansal Göstergeler
- 23 Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 24 Finansal Oranlar
- 26 2024 Hedefleri

## STOK DURUMU

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



## PROJELER

- 27 Arsa Portföyü
- 29 Devam Eden Gelir Paylaşımli Modellerimiz
- 45 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 47 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 49 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 50 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller



## FAALİYETLER

- 52 Güncel Gelişmeler



## RAPORLAR

- 61 1 Ocak – 30 Haziran 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2024

71.Yılı

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



**EMLAK KONUT**



**Planlı ve Nitelikli  
Çağdaş Şehircilik  
Anlayışı**



**Huzurlu ve Güvenli  
Yuva Sıcaklığı**



**Yeşile ve Çevreye  
Olan Duyarlılık**

## **VİZYONUMUZ**

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

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

Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2025 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

## **MİSYONUMUZ**

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

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

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

# 1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

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





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

Emlak Bankası’nın kontrolünde  
olan hisselerin TOKİ’ye devri

1953-54

1987

1990

2001

2002

Türkiye’de gayrimenkul  
geliştirmek amacıyla “Ankara  
İmar ile Türkiye İnşaat  
Malzemeleri (TİMLO)” kuruldu.

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

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



71 YILLIK  
TECRÜBE



256 FARKLI  
SEKTÖRE  
DESTEK



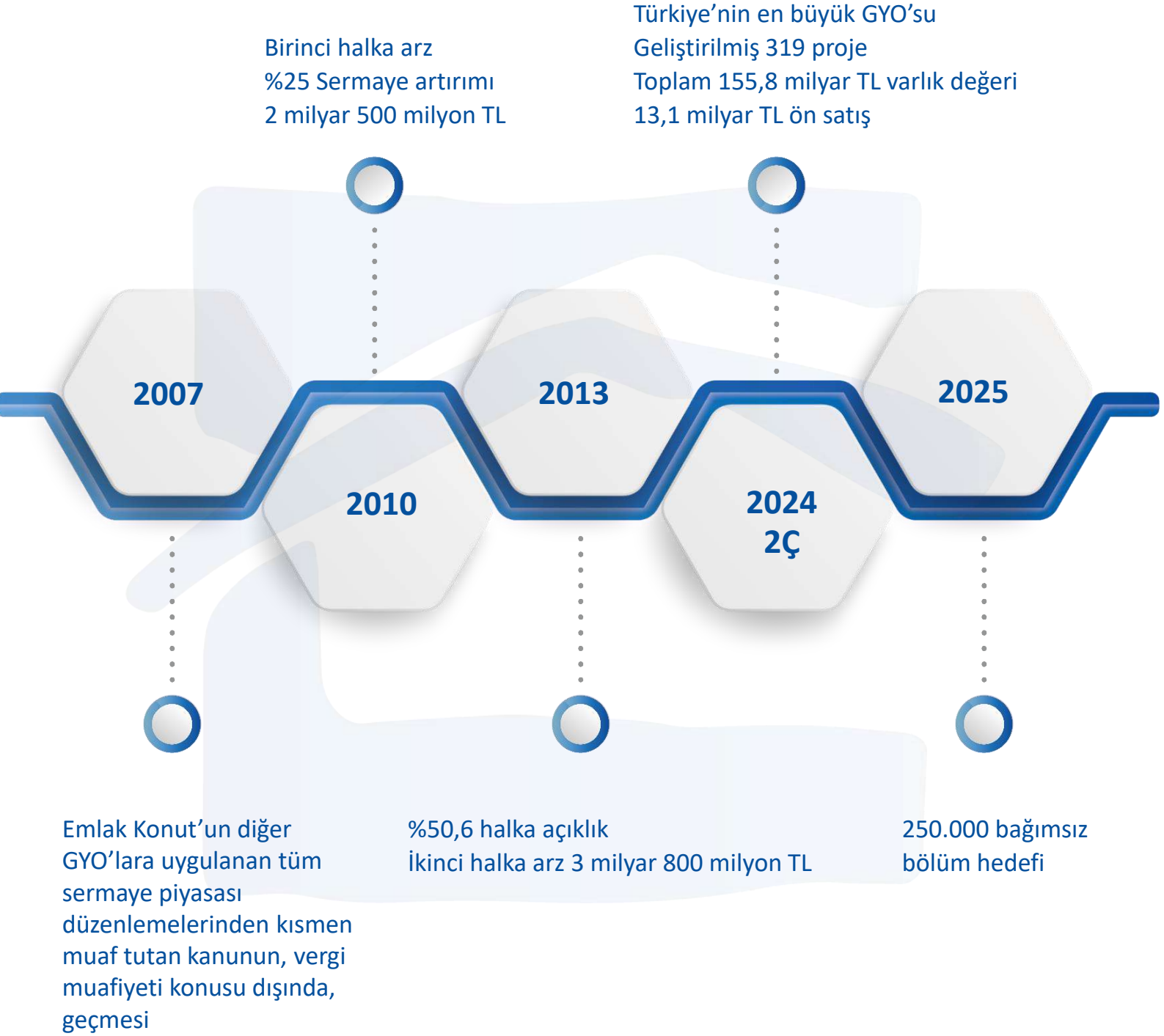
214.203  
BAĞIMSIZ BÖLÜM



319 PROJE



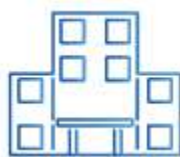
30.000  
İSTİHDAM



49  
OKUL



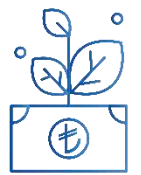
5  
KREŞ



7 SAĞLIK  
ÜNİTESİ



34  
CAMİİ



156 MİLYAR TL  
TOPLAM AKTİF

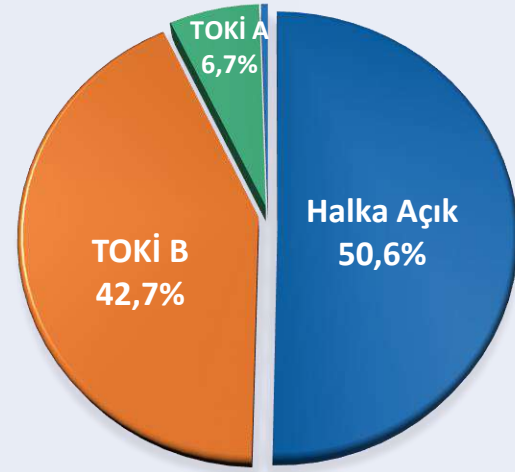


## Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

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

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

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



## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

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

•Şirketimizin 71 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

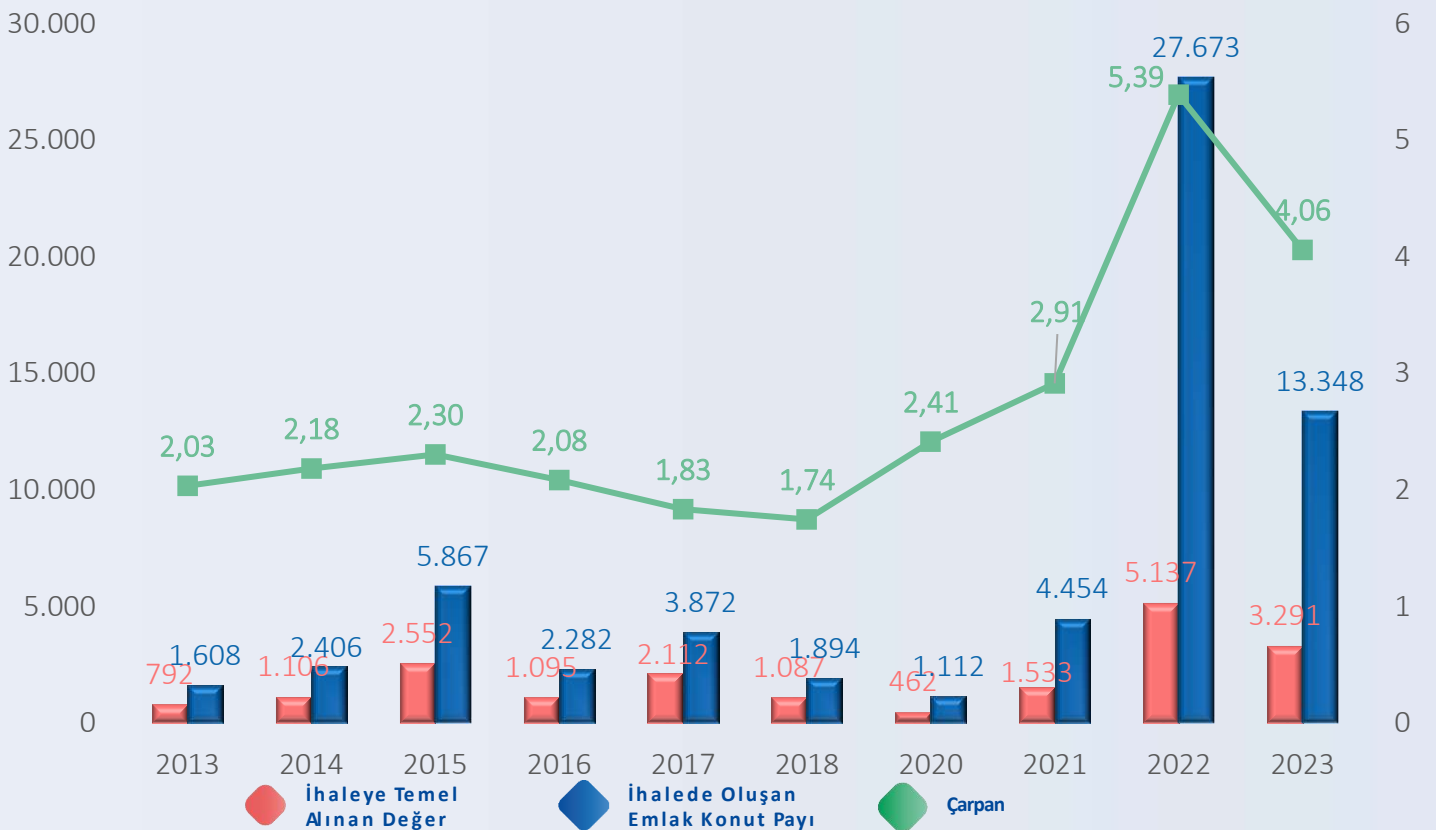
## Gelir Paylaşımı Modeli

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

## Anahtar Teslimi Modeli

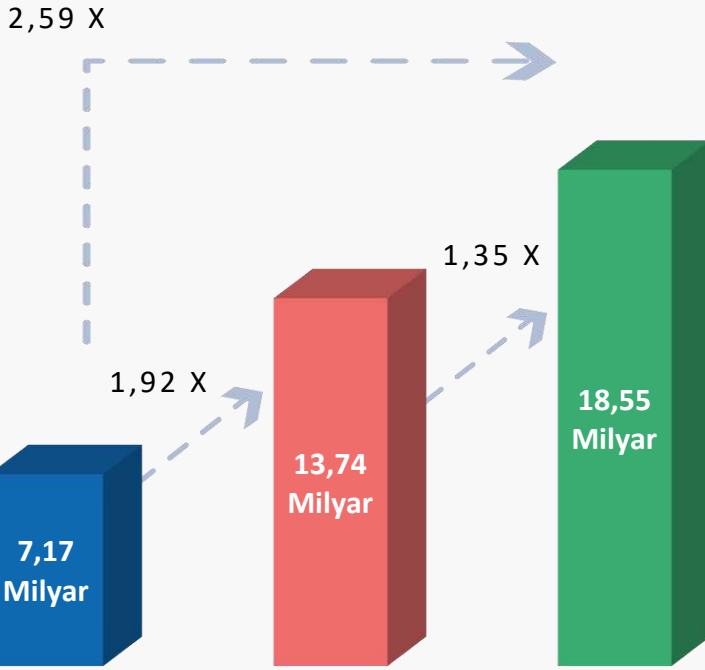
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

## GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

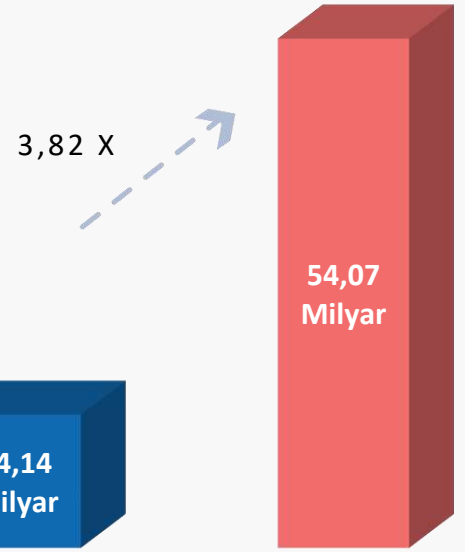


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

#### Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



#### Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



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

İhaleye Temel Alınan Değer      İhaledeki Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

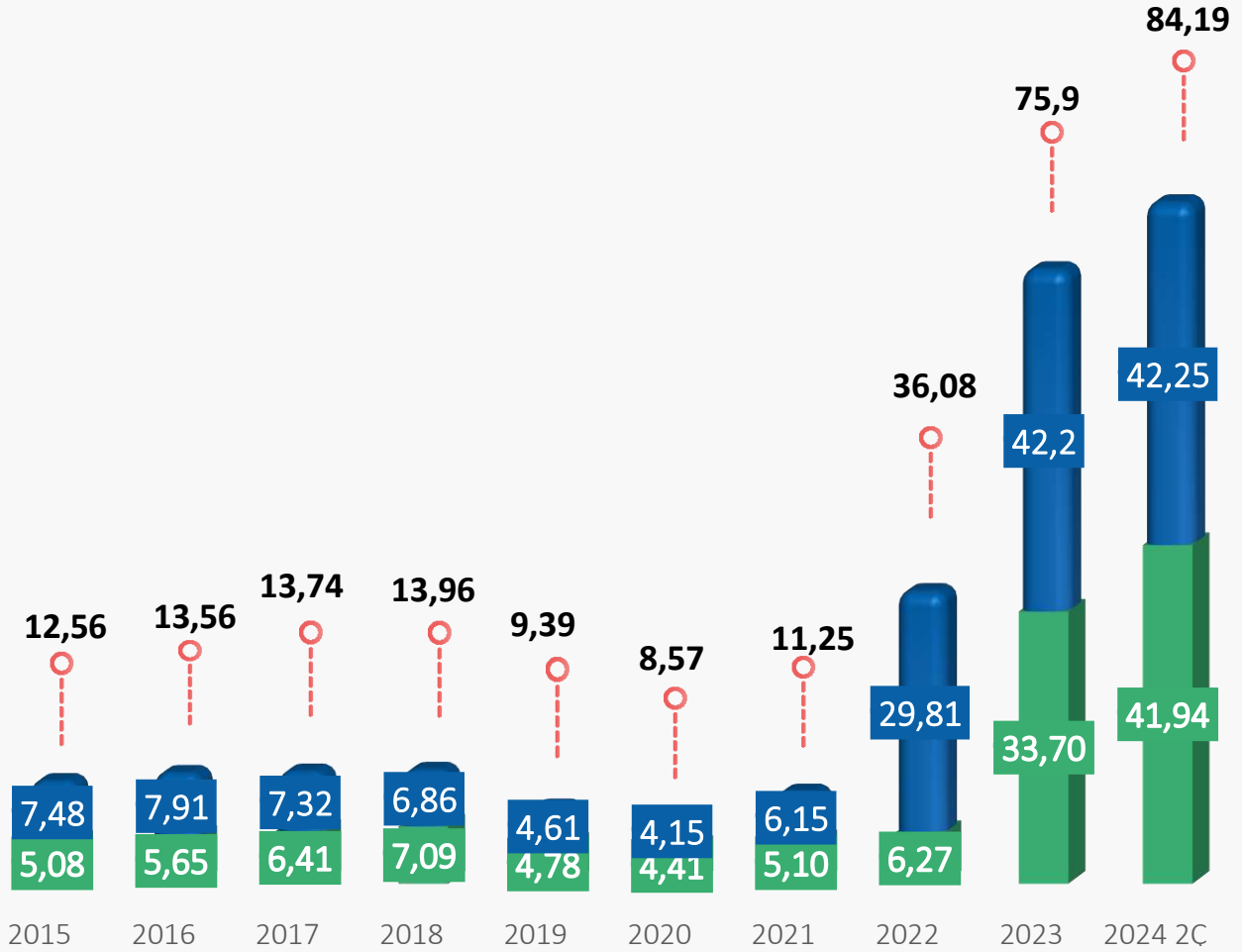
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

Elde Edilen Emlak Konut Payı

Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

## Gelir paylaşımli projelerde yüksek kar hedefi



Garanti Edilen Minimum Kar

Kayıtlı Maliyet

Garanti Edilen Toplam Gelir

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 42,3 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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

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

**Türkiye'nin  
lider geliştirici  
firması.**

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri  
**252,5** Milyar TL

**TOKİ ile  
stratejik iş  
birliği.**

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli  
**191,5** Milyar TL\*

**Satışa çıkmış  
projelerimizde  
satış oranımız  
%58.**

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen  
**111** Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen  
**208** Anahtar Teslim Projesi\*

**2024 ilk yarısında  
958 bağımsız  
bölümün teslimi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi  
**42,3** Milyar TL

Satışa Çıkmış Projelerde  
Güçlü Ön Satış Oranı  
**%58**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı  
**214** bin bölüm

\*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen projeler dahildir.  
Veriler 2003 yılından itibaren.

## TOPLAM VARLIKLAR 155.827.927.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu  
Ekspertiz Değeri  
25.575.272.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri  
40.324.766.000 TL



GPM Projeleri  
Şirket Payı Toplam Geliri  
84.192.943.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa  
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi  
30.878.404.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet  
Değerleri  
128.952.389.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin  
Maliyet Değerleri  
2.260.898.000 TL



Yükümlülükler  
83.412.042.000 TL



## TOPLAM

## 122.173.984.000 TL



«Emlak Konut’u global pazarlarda tanınan bir marka haline getirmek, dünya çapında rekabet edebilir projeler geliştirmek ve marka değerimizi yurtdışında da güçlendirmek amacıyla kararlı adımlar atıyoruz.»

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın Değerli Yatırımcıları ve Pay Sahipleri, Saygıdeğer İş Ortaklarımız ve Kıymetli Çalışma Arkadaşlarım,

2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 17 yıl boyunca çeşitli kademelerde hizmet verdiğim Emlak Konut’un Genel Müdürlüğü görevine atanmış olmaktan büyük bir onur duyuyorum. Bu atama, şirketimizin, kurum içi yetenek geliştirme ve kurum kültürünü güçlendirme konusundaki başarısını ortaya koymaktadır. Emlak Konut olarak, ülkemizin gayrimenkul sektöründeki öncü konumumuzu daha da pekiştirmek için sağlam adımlar atacak, uzun vadeli hedeflerimize ulaşma yolunda tüm paydaşlarımızla birlikte azimle çalışmaya devam edeceğiz.

2024 yılının ilk yarısını geride bırakırken, şirketimizin sağlam finansal yapısı, sektörel dinamiklere hızlı uyum sağlama kabiliyeti ve geleceğe yönelik güçlü vizyonu sayesinde, küresel ekonomik koşulların zorluklarına rağmen önemli başarılar elde etmiş bulunuyoruz. Bu başarılarımız, sürdürülebilir

büyüme stratejilerimiz, yenilikçi projelerimiz ve farklı finansal enstrümanları etkin bir şekilde kullanma konusundaki kararlılığımızla doğrudan ilişkilidir. Şirket olarak, gelecekte de bu çeşitliliği artırarak, paydaşlarımıza daha geniş yatırım fırsatları sunmayı hedefliyoruz.

Bu çeyrekte, şirketimizin aktif büyüklüğü 156 milyar TL’ye ulaşarak önemli bir eşiği aşmıştır. Bu artış, projelerimizin güçlü ön satış performansı ve maliyet etkinliği sayesinde gerçekleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında, toplamda 162 bin metrekare büyüklüğünde 1254 bağımsız bölümün ön satışını başarıyla tamamladık. Toplamda 13 milyar TL’lik bir ön satış hacmi oluşturarak şirketimize önemli bir likidite sağlamış bulunuyoruz. Aynı dönemde, arsa portföyümüzün değeri 4,2 milyon metrekare karşılığı olarak 24,2 milyar TL seviyelerine ulaşmıştır. Bu geniş arsa portföyü, gelecekteki projelerimiz için güçlü bir temel oluşturmaktadır. Özellikle arsa satışı gelir paylaşımı iş modelimiz ile geliştirilecek projelerin, tüm paydaşlarımız açısından yüksek getiri potansiyeline sahip olduğuna inanıyoruz.

Devam eden **Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı** projelerimizde ise **asgari garanti edilen Emlak Konut payı 84 milyar TL'ye** ulaşmış bulunmaktadır. Bu projelerimizin fiziki ilerlemesi paralelinde, şirketimiz açısından **daha da yüksek getiri potansiyeli** taşıdığını belirtmek isterim. Ayrıca, **sözleşme değeri 50,6 milyar TL'yi bulan anahtar teslim projelerimizde de teslim aşamasına** yaklaşmış bulunmaktayız. Bu projelerimizin teslimleriyle birlikte, şirketimizin **bilanço ve gelir tablosu performansının** daha da güçleneceğini öngörüyoruz.

Emlak Konut olarak, önümüzdeki **beş yıllık dönem için 2025-2029 Yılı Stratejik Plan** çalışmalarımıza başlamış bulunuyoruz. Bu plan çalışması ile, şirketimizin **sürdürülebilir büyüme hedeflerini** yeniden gözden geçirecek ve **uzun vadeli vizyonunu** şekillendireceğiz. Emlak Konut'u **global pazarlarda tanınan bir marka** haline getirmek, **dünya çapında rekabet edebilir projeler geliştirmek** ve **marka değerimizi yurtdışında da güçlendirmek** amacıyla **kararlı adımlar** atıyoruz. Bu süreçte, **sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve çevre dostu projelere** verdiğimiz önemi artırarak, **küresel trendlerle uyumlu** bir şekilde ilerlemeyi hedefliyoruz. **Geleceğin inşasında** yalnızca ekonomik başarıyı değil, aynı zamanda **çevresel ve toplumsal sorumluluklarımızı** da ön planda tutuyoruz.

**Sürdürülebilirlik** artık iş dünyasında bir tercih değil, **zorunluluk** haline gelmiştir. Bu anlayışla, projelerimizde **enerji verimliliği yüksek, çevre dostu çözümler** geliştirmeye öncelik veriyoruz. **Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı, su tasarrufu sağlayan sistemler ve atık yönetimi** gibi unsurları projelerimize **entegre** ediyoruz. Bu adımlar, **doğaya olan saygımızı** gösteriyor ve geleceğin ihtiyaçlarına cevap veren **yenilikçi**

**çözümler** sunmamıza olanak sağlıyor.

Emlak Konut olarak, **çevreye** duyarlı bir yaklaşımla geliştirdiğimiz projelerimizle ülkemizin **sürdürülebilir kalkınma hedeflerine** katkıda bulunmayı amaçlıyoruz. **Sürdürülebilirlik ilkelerinin** şirket kültürümüzün **ayrılmaz bir parçası** olmasını sağlıyoruz. **Çalışanlarımızdan iş ortaklarımıza** kadar tüm paydaşlarımızı bu dönüşümün bir parçası olarak konumlandırıyoruz. Bu bağlamda, iş süreçlerimizi sürekli gözden geçiriyor ve **daha verimli, çevre dostu uygulamaları** hayata geçiriyoruz.

Kurulduğumuz günden bu yana, **Emlak Konut GYO** olarak medeniyetimizin izlerini taşıyan, **zamanın ruhuna uygun, çevre dostu konut ve ticari alanlar** üretmeye devam ediyoruz. Her bir projemizde **milletimizin talep ve isteklerini** göz önünde bulundurarak, **vizyoner çalışmalarla şehirlerimize değer** katıyoruz. Şehirlerimizin geleceğine yön verecek her türlü projeye bu anlayışla katkıda bulunmakta ve **ortaklık yapmaktayız. Vatandaşlarımızın güvenli, enerji verimli, çevre dostu, sosyal donatılara sahip ve Sıfır Atık uyumlu yaşam alanlarına** kavuşması için dün olduğu gibi bugün de kararlı bir şekilde çalışmaya devam edeceğiz.

**Azim ve kararlılıkla** yürüttüğümüz çalışmalarımızda bize her zaman **destek veren yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza ve özveriyle çalışan tüm ekip arkadaşlarımıza en derin teşekkürlerimi sunarım. Emlak Konut** olarak, sizlerle birlikte daha **büyük başarılarla** ulaşacağımıza olan inancımızı bir kez daha vurgulamak isterim. **Geleceği birlikte inşa etme yolculuğumuzda, sizlerin sağladığı güç ve katkıyla daha büyük başarılarla imza** atmayı dört gözle bekliyoruz.

Saygılarımla,

Yasir YILMAZ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Genel Müdürü

Sürdürülebilir  
güçlü net kar  
sonuçları ve  
dengeli arsa  
portföyü

#### 2024 2Ç Rakamları

Kar

**1 Milyar TL**

Arsa Portföy Değeri

**24,2 Milyar TL**

#### 2024 2Ç Ön Satış Durumu

Ön Satış Değeri

**13,1 Milyar TL**

Yabancıya Satış

**823 Milyon TL**

Brüt m<sup>2</sup> Satışı

**161,6 Bin**

Ön Satış Adedi

**1.254**

#### 2023 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

Tamamlanan

**5 ihale**

Ortalama Çarpan

**4,06x**

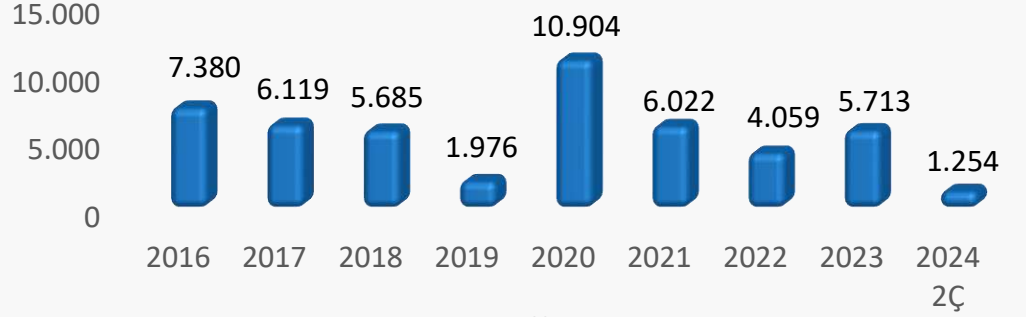
Şirket Payı Toplam  
Geliri

**13,3 Milyar TL**

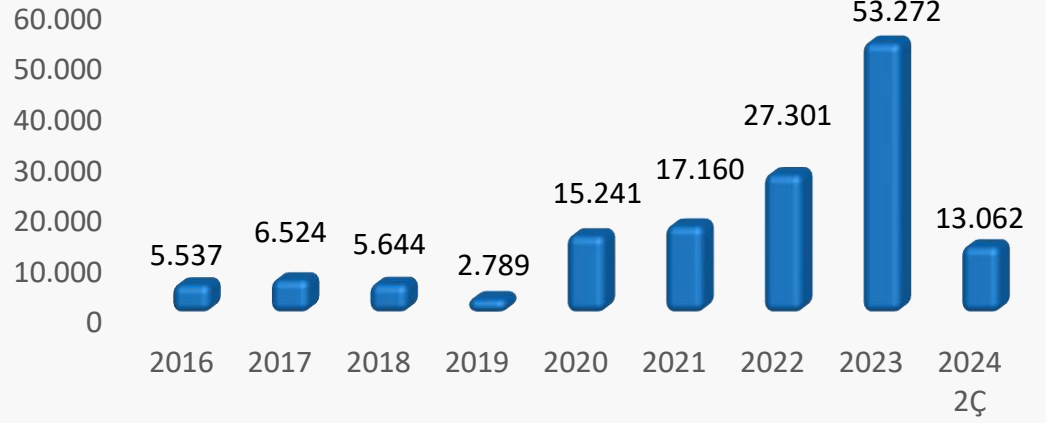
İhalelerden Elde  
Edilen Toplam Satış  
Geliri

**33,4 Milyar TL**

## Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



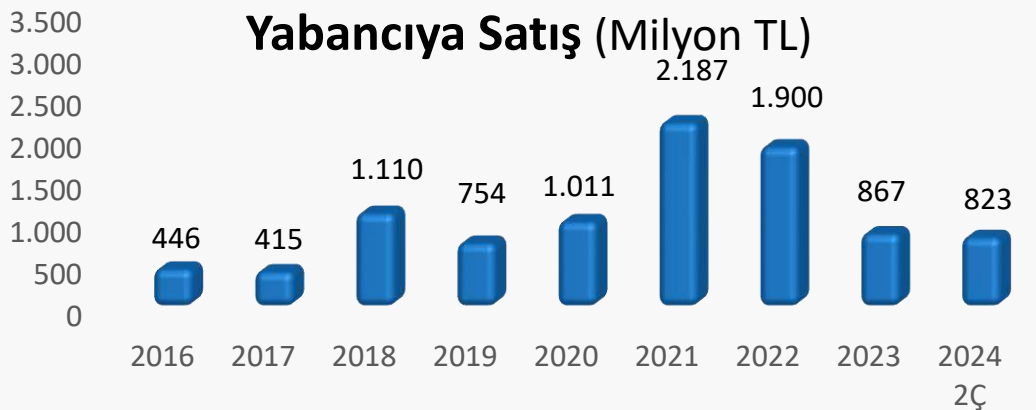
## Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



## Brüt m<sup>2</sup> Satış (‘000)



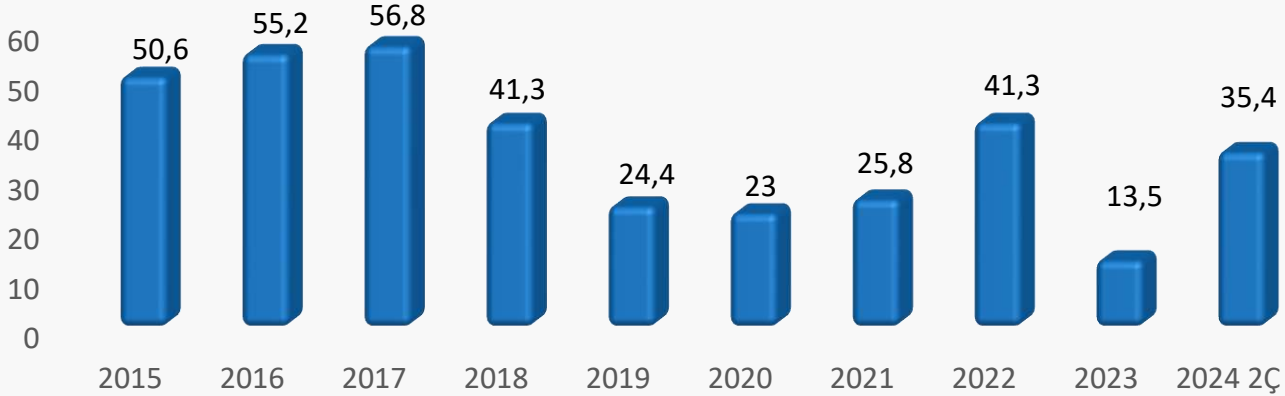
## Yabancıya Satış (Milyon TL)



Artan faiz oranlarına rağmen satışlarımız hız kesmeden sürmektedir..

8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

## Yıllık FAVÖK Marjı (%)



## Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

|                       | 2017     | 2018     | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023      | 2024 2Ç |
|-----------------------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| Net Satışlar          | 3.900,6  | 3.927,6  | 5.667,6 | 4.730,5 | 6.737,5 | 8.122,9 | 28.495,8  | 7.435,9 |
| FAVÖK (1)*            | 2.215,9  | 1.621,3  | 1.384,6 | 1.088,8 | 1.737,8 | 3.353,0 | 3.857,3   | 2.629,9 |
| FAVÖK Marjı (%) (2)*  | 56,8     | 41,3     | 24,4    | 23,0    | 25,8    | 41,3    | 13,5      | 35,4    |
| Dönem Karı            | 1.756,1  | 1.268    | 778,4   | 836,6   | 1.332   | 2.997,1 | (4.074,3) | 1.047,0 |
| Toplam Aktifler       | 20.623,7 | 23.319   | 24.185  | 28.644  | 30.760  | 46.959  | 121.483   | 155.828 |
| Özsermaye             | 12.465,5 | 13.083,1 | 13.743  | 14.494  | 15.747  | 18.368  | 57.230,4  | 72.416  |
| Hisse Başına Kar (TL) | 0,1755   | 0,0035   | 0,0021  | 0,0023  | 0,0036  | 0,0082  | (0,0107)  | 0,2752  |
| Özkaynak Karlılığı    | 0,14     | 0,09     | 0,057   | 0,058   | 0,083   | 0,163   | (0,0074)  | 0,0152  |
| Nakit Akım            | 385      | 494      | 432     | 1.122   | 3.088   | 5.284   | 14.870    | 7.233   |
| Temettü               | 666,9    | 123      | 76,6    | 82,5    | 390     | 908,2   | 0         |         |

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

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

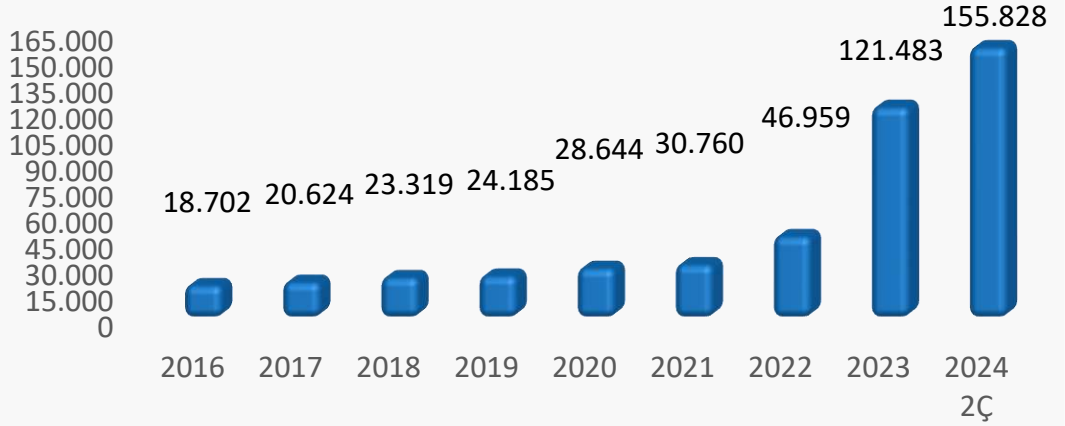
\* FAVÖK marjındaki azalış; Muhasebe standartları gereği, Deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmakta olup şirketimiz olağan faaliyet karlılığını yansıtmamaktadır.

## Yıl Bazında Alacaklar ('000)

|                | Ticari Alacaklar | Bilanço Dışı Ticari Alacaklar | Toplam     |
|----------------|------------------|-------------------------------|------------|
| 1 Yıl          | 4.562.780        | 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  |
| TOPLAM         | 8.811.219        | 20.591.979                    | 29.403.198 |

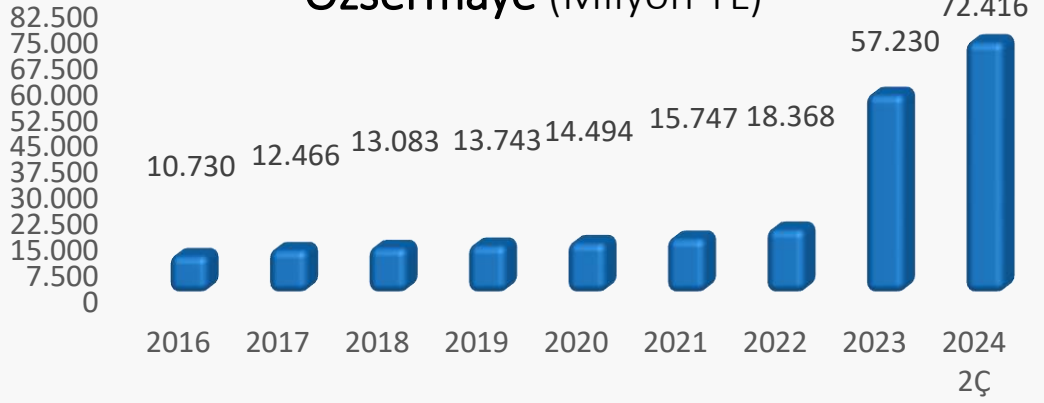
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 12 Sayfa 29

## Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde büyük artış kaydettik.

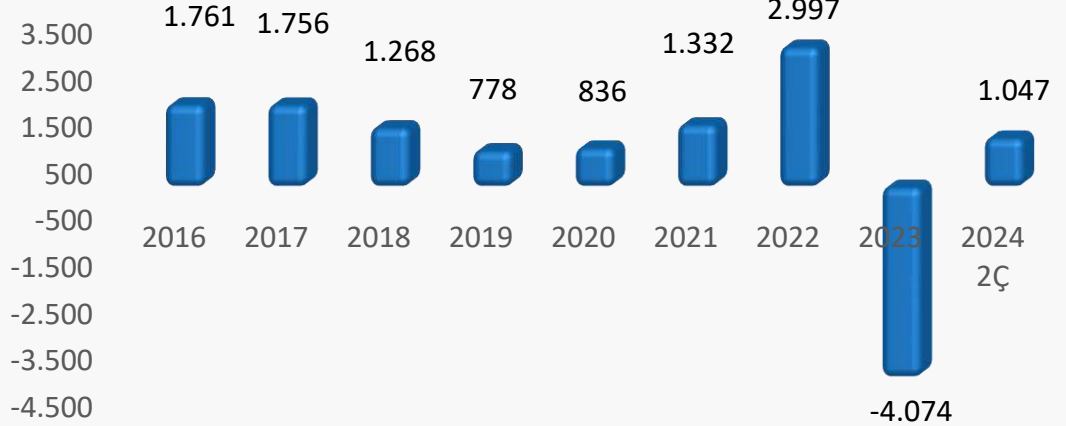
## Özsermaye (Milyon TL)



Özsermayemiz; 8 yılda

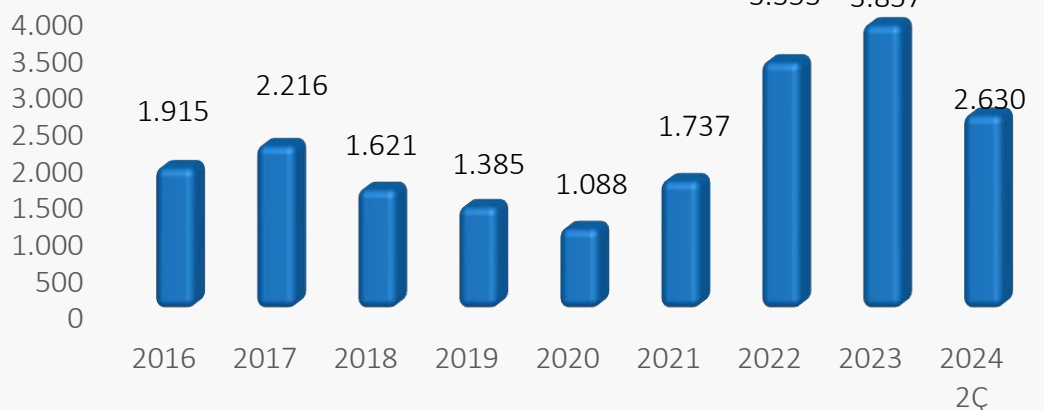
yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

## Brüt Dönem Karı (Milyon TL)



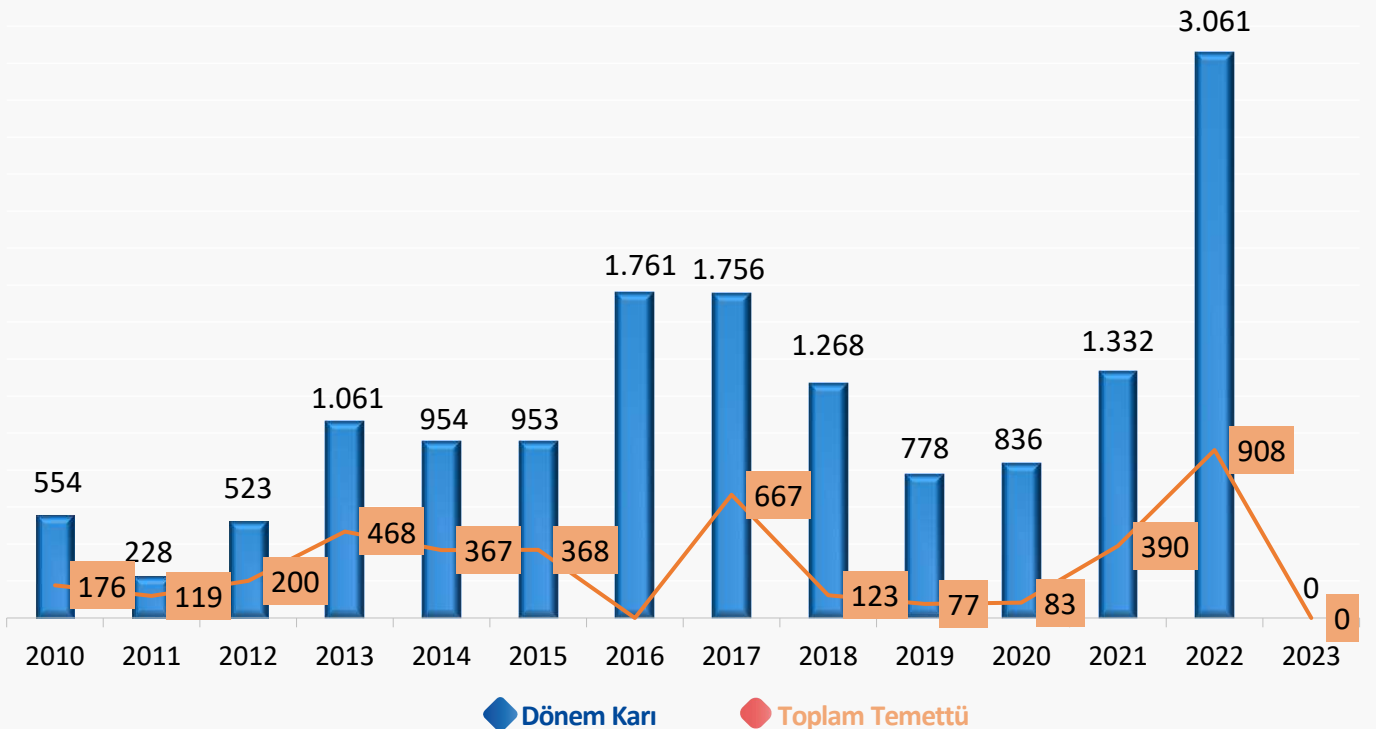
Sürdürülebilir; Yüksek karlılık

## Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



| Likidite Oranları        | Finansal Yapı Oranları         | Faaliyet Oranları                       | Karlılık Oranları          |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| <b>Cari Oran</b>         | <b>Finansal Kaldıraç Oranı</b> | <b>Aktif Devir Hızı</b>                 | <b>Öz Kaynak Karlılığı</b> |
| 1,808                    | 0,535                          | 0,048                                   | 0,015                      |
| <b>Nakit Oran</b>        | <b>Borçlanma Oranı</b>         | <b>Öz Kaynak Devir Hızı</b>             | <b>Aktif Karlılık</b>      |
| 0,100                    | 1,152                          | 0,103                                   | 0,007                      |
| <b>Asit - Test Oranı</b> | <b>Öz Kaynaklar Aktif</b>      | <b>Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı</b> | <b>Satış Karlılığı</b>     |
| 0,259                    | 0,465                          | 0,112                                   | 0,149                      |
| <b>Finansman Oranı</b>   |                                |                                         | <b>Brüt Kar Marjı</b>      |
| 0,868                    |                                |                                         | 0,438                      |
|                          |                                |                                         | <b>Faaliyet Kar Marjı</b>  |
|                          |                                |                                         | 0,334                      |

## Dağıtılabilir Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



71. yıl  
EMLAK  
KONUT

GÜVEN

Tam 71 yıldır

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

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

Detaylı bilgi 444 36 55 | emlakkonut.com.tr | f t y d i e kgyoas



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BİLGİLERİ BAKANLIĞI TEKNİK İSTİSKARİ

## 2024 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

Toplam Ön Satış  
Hedefi

Satış Değeri  
**52 Milyar TL**

Brüt Satılabilir Alan  
**533.777 m2**

2024 Kar Hedefi

Net Kar  
**4,21 Milyar TL**

## 2024 Yılı İhale Planlaması

### GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

Ekspertiz Değeri

Asgari Emlak  
Konut Payı

Çarpan

- 1 İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ\*
- 2 İSTANBUL SARIYER USKUMRU\*
- 3 MUĞLA BODRUM ORTAKENT
- 4 İSTANBUL ESENYURT ÇINAR
- 5 İZMİR ÇEŞME DALYAN

\*Söz konusu ihaleler protokol kapsamında yapılacak olup, oluşacak Şirket payı toplam geliri arsa sahipleri ve Emlak Konut arasında paylaşılacaktır

### ANAHTAR TESLİM MODELİ İHALE PLANI

- 1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY ETAPLARI
- 2 İSTANBUL BAĞCILAR DEMİRKAPI

## İhale Edilmemiş Arsalar

| Sıra | Şehir / Bölge                            | Arsa Alanı (m2)  | Kayıtlı Maliyet (TL)  | Ekspertiz Değeri (TL) |
|------|------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1    | ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ                | 11.461           | 26.118.740            | 20.939.453            |
|      | <b>ANKARA</b>                            | <b>11.461</b>    | <b>26.118.740</b>     | <b>20.939.453</b>     |
| 2    | İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ           | 2.012.437        | 266.301.326           | 474.936.566           |
| 3    | İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ             | 6.845            | 96.969                | 50.563.614            |
| 4    | İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ              | 478.850          | 4.561.237.954         | 5.746.517.290         |
| 5    | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ  | 50.843           | 136.172.024           | 282.838.565           |
| 6    | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ  | 79.510           | 433.531.234           | 1.709.459.840         |
| 7    | İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ  | 46.101           | 600.585.698           | 556.165.110           |
| 8    | İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ              | 89.316           | 3.674.260.708         | 2.945.606.690         |
| 9    | İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ     | 185.551          | 495.876.634           | 26.696.626            |
| 10   | İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ               | 20.178           | 460.091.332           | 387.573.645           |
| 11   | İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 212.482          | 6.224.528.595         | 4.986.142.137         |
| 12   | İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ              | 1.156            | 10.392.040            | 9.886.900             |
| 13   | İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ                | 6.420            | 79.603.262            | 105.320.120           |
|      | <b>İSTANBUL</b>                          | <b>3.189.689</b> | <b>16.942.677.775</b> | <b>17.281.707.103</b> |
| 14   | ANTALYA ALANYA PARSELLERİ                | 110.954          | 868.586.082           | 776.678.770           |
| 15   | ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ             | 28.331           | 144.014.813           | 143.071.550           |
| 16   | İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ                   | 170.419          | 1.461.770.650         | 1.438.043.475         |
| 17   | İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ                  | 2.943            | 122.131.481           | 104.476.500           |
| 18   | İZMİR KARŞIYAKA PARSELLERİ               | 7.989            | 60.756.381            | 239.658.600           |
| 19   | İZMİR KONAK PARSELLERİ                   | 19.341           | 126.587.077           | 136.763.040           |
| 20   | İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ             | 52.998           | 396.643.345           | 317.989.860           |
| 21   | KASTAMONU CİDE PARSELLERİ                | 9.110            | 113.634               | 91.100                |
| 22   | KOCAELİ PARSELLERİ                       | 8.660            | 7.533.619             | 9.926.210             |
| 23   | MUĞLA BODRUM PARSELLERİ                  | 586.096          | 3.683.226.773         | 3.025.672.859         |
| 24   | MUĞLA MİLAS PARSELLERİ                   | 17.166           | 184.297.185           | 190.000.000           |
| 25   | NEVŞEHİR PARSELLERİ                      | 25               | 71.223                | 57.100                |
| 26   | TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ                | 35.923           | 92.087.376            | 135.031.560           |
| 27   | ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ              | 10.766           | 96.369.917            | 96.819.765            |
|      | <b>DİĞER ŞEHİRLER</b>                    | <b>1.060.721</b> | <b>7.244.189.557</b>  | <b>6.614.280.390</b>  |
|      | <b>TOPLAM</b>                            | <b>4.261.871</b> | <b>24.212.986.072</b> | <b>23.916.926.945</b> |

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

| Sıra   | Şehir / Bölge                            | Arsa Alanı (m2) | Kayıtlı Maliyet (TL) | Ekspertiz Değeri (TL) |
|--------|------------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| 1      | İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ             | 4.376,14        | 0,10                 | 32.821.053            |
| 2      | İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 7.801           | 140.968.495          | 121.690.140           |
| 3      | İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ               | 16.231,00       | 27.803.154           | 97.386.000            |
| TOPLAM |                                          | 28.408          | 168.771.649          | 251.897.193           |



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

110.023

**Satış Toplam Geliri**

5.409.274.935 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

2.271.895.472,70 TL

**İlerleme Oranı**

%74,04

**Bağımsız Bölüm**

2.244

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%42,00

**Bitiş Tarihi**

2024

**Yüklenici**

EGE &amp; YEDİKULE

**Arsa Alanı**

41.162 m2

**Satış Toplam Geliri**

1.526.710.611 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

534.501.384,91 TL

**İlerleme Oranı**

%91,94

**Bağımsız Bölüm**

119

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%35,01

**Bitiş Tarihi**

2024

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

**Arsa Alanı**

1.075.860

**Satış Toplam Geliri**

8.966.286.205 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

2.241.571.551,25 TL

**İlerleme Oranı**

%53,76

**Bağımsız Bölüm**

1.400

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%25,00

**Bitiş Tarihi**

2026

**Yüklenici**

PASİFİK - ÇİFTAY

**Arsa Alanı**

137.249

**Satış Toplam Geliri**

10.640.270.318 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

3.192.081.095,40 TL

**İlerleme Oranı**

%66,44

**Bağımsız Bölüm**

3.359

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%30,00

**Bitiş Tarihi**

2025

ELORA  
İZMİR

## Yüklenici

TEKNİK YAPI &amp; HALK GYO

## Arsa Alanı

46.086

## Satış Toplam Geliri

4.775.503.635 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

1.671.426.272,25 TL

## İlerleme Oranı

%57,78

## Bağımsız Bölüm

1.195

## Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

## Bitiş Tarihi

2024

NİDAPARK  
İSTİNYE

## Yüklenici

TAHİNCIOĞLU İSTİNYE  
ORTAK GİRİŞİMİ

## Arsa Alanı

129.242

## Satış Toplam Geliri

9.533.659.601 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

4.871.700.056,11 TL

## İlerleme Oranı

%63,84

## Bağımsız Bölüm

543

## Şirket Payı Gelir Oranı

%51,10

## Bitiş Tarihi

2025

## BAĞIYAKASI



## Yüklenici

YILDIZLAR

## Arsa Alanı

108.221

## Satış Toplam Geliri

5.701.192.225 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

1.998.518.470,98 TL

## İlerleme Oranı

%56,9

## Bağımsız Bölüm

1.825

## Şirket Payı Gelir Oranı

%35,03

## Bitiş Tarihi

2025

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

## NİŞANTAŞI KORU



## Yüklenici

DAP

## Arsa Alanı

20.679

## Satış Toplam Geliri

4.047.514.026 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

1.619.005.610,40 TL

## İlerleme Oranı

%85,81

## Bağımsız Bölüm

196

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

## Bitiş Tarihi

2026

**YENİ LEVENT****Yüklenici**

DAP

**Arsa Alanı**

53.600

**Satış Toplam Geliri**

9.481.200.441 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

3.792.480.176,40 TL

**İlerleme Oranı**

%59,64

**Bağımsız Bölüm**

1.019

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%40,00

**Bitiş Tarihi**

2025

**all sancak****Yüklenici**

PEKİNTAŞ &amp; BURAKCAN

**Arsa Alanı**

67.620

**Satış Toplam Geliri**

3.020.180.262,92 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

996.659.486,76 TL

**İlerleme Oranı**

%74,23

**Bağımsız Bölüm**

1.104

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%33,00

**Bitiş Tarihi**

2024

NEXT  
LEVEL  
İSTANBUL

## Yüklenici

PASİFİK - LEVENT

## Arsa Alanı

17.194

## Satış Toplam Geliri

9.006.288.393 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

4.052.829.776,85 TL

## İlerleme Oranı

%36,45

## Bağımsız Bölüm

205

## Şirket Payı Gelir Oranı

%45,00

## Bitiş Tarihi

2026

MEYDAN  
BAŞAKŞEHİR

## Yüklenici

İNTEK KONUT & SOM PLUS &  
NURGRUP & HAK TİCARET

## Arsa Alanı

63.474

## Satış Toplam Geliri

1.690.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

625.300.000 TL

## İlerleme Oranı

%70,58

## Bağımsız Bölüm

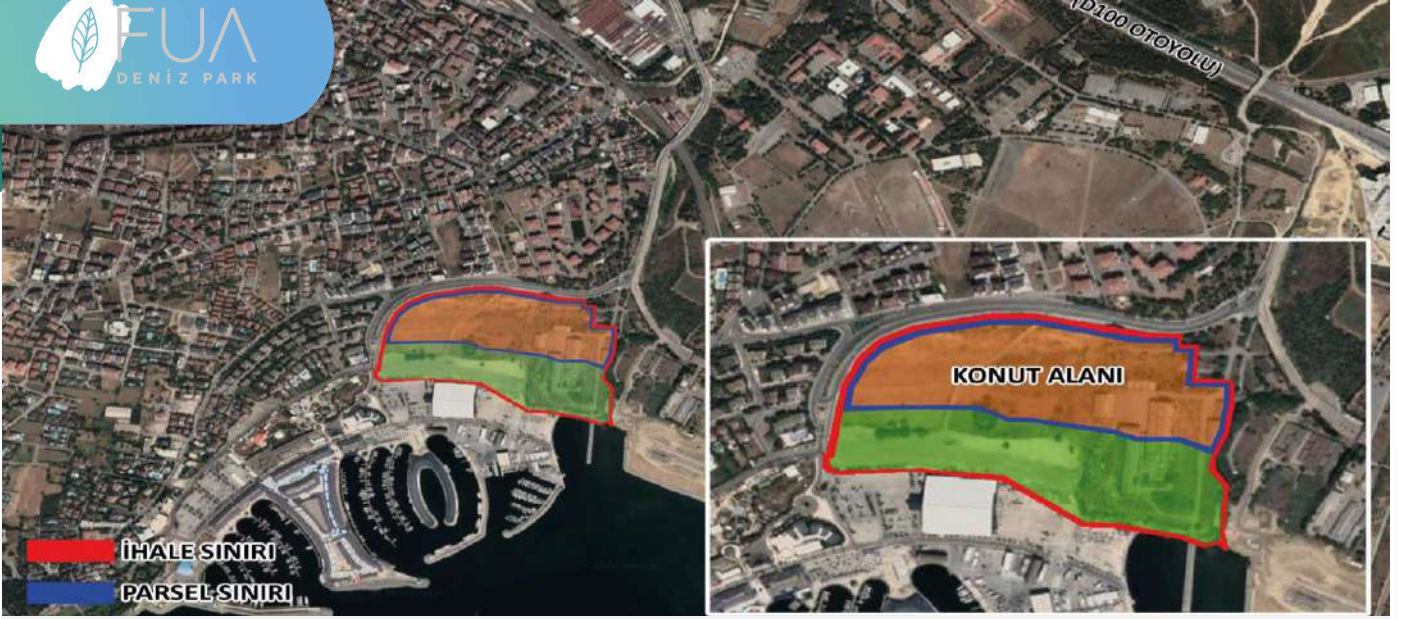
519

## Şirket Payı Gelir Oranı

%37,00

## Bitiş Tarihi

2024



## Yüklenici

CEVAHİR

## Arsa Alanı

50.561

## Satış Toplam Geliri

6.174.285.714 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

2.161.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%4,02

## Bağımsız Bölüm

691

## Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

## Bitiş Tarihi

2026



BARBAROS 48



## Yüklenici

FUZUL &amp; FUZUL

## Arsa Alanı

3.357

## Satış Toplam Geliri

1.616.267.130 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

808.133.565 TL

## İlerleme Oranı

%36,71

## Bağımsız Bölüm

51

## Şirket Payı Gelir Oranı

%50,00

## Bitiş Tarihi

2024

ATAŞEHİR  
KÜÇÜKBAKKALKÖY

## Yüklenici

DAP

## Arsa Alanı

13.111

## Satış Toplam Geliri

2.236.500.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

894.600.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

71

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

## Bitiş Tarihi

2026



## Yüklenici

EBRULİ

## Arsa Alanı

30.056

## Satış Toplam Geliri

3.186.121.288 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

1.210.726.089 TL

## İlerleme Oranı

%43,81

## Bağımsız Bölüm

296

## Şirket Payı Gelir Oranı

%38,00

## Bitiş Tarihi

2025

ÜMRANİYE  
İNKILAP

## İSTANBUL - ÜMRANİYE - İNKILAP



## Yüklenici

KİLER – BİSKON

## Arsa Alanı

23.379

## Satış Toplam Geliri

3.562.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

1.781.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

359

## Şirket Payı Gelir Oranı

%50,00

## Bitiş Tarihi

2027

ANKARA ÇAYYOLU  
2. ETAP

## ANKARA ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP



## Yüklenici

TEKFEM

## Arsa Alanı

37.932

## Satış Toplam Geliri

426.100.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

170.440.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

50

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

## Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**

DAĞ

**Arsa Alanı**

74.368

**Satış Toplam Geliri**

5.115.000.000 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

1.790.250.000 TL

**İlerleme Oranı**

%11,15

**Bağımsız Bölüm**

537

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%35,00

**Bitiş Tarihi**

2026

**BAŞAKŞEHİR  
KAYABAŞI 10. ETAP**
**Yüklenici**

ISRA - KIRLANGIÇ

**Arsa Alanı**

26.333,18

**Satış Toplam Geliri**

3.755.000.000 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

1.502.000.000 TL

**İlerleme Oranı**

%0,0

**Bağımsız Bölüm**

-

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%40

**Bitiş Tarihi**

2026

**Yüklenici**

CEVAHİR

**Arsa Alanı**

187.576

**Satış Toplam Geliri**

4.745.714.286 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

1.661.000.000,10 TL

**İlerleme Oranı**

%11,98

**Bağımsız Bölüm**

796

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%35,00

**Bitiş Tarihi**

2026

**Yüklenici**

ÖZ ERKA - YİĞİT

**Arsa Alanı**

94.585

**Satış Toplam Geliri**

7.221.000.000 TL

**Asgari Şirket Payı Geliri**

2.527.350.000 TL

**İlerleme Oranı**

%8,78

**Bağımsız Bölüm**

755

**Şirket Payı Gelir Oranı**

%35,00

**Bitiş Tarihi**

2027

EYÜPSULTAN  
KEMERBURGAZ

## Yüklenici

CABA – MESA MESKEN –  
MESA HOLDİNG

## Arsa Alanı

51.113,82

## Satış Toplam Geliri

12.050.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

4.820.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

300

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

## Bitiş Tarihi

2027

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

## Yüklenici

ÖZAK

## Arsa Alanı

102.344

## Satış Toplam Geliri

17.340.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

5.202.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

1.350

## Şirket Payı Gelir Oranı

%30,00

## Bitiş Tarihi

2027

\* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir.

NEXT LEVEL  
BODRUM

## Yüklenici

PASİFİK

## Arsa Alanı

51.113,82

## Satış Toplam Geliri

7.770.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

3.496.500.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

60

## Şirket Payı Gelir Oranı

%45,00

## Bitiş Tarihi

2026



## Yüklenici

AYDIR

## Arsa Alanı

67.294

## Satış Toplam Geliri

2.870.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

861.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%31,61

## Bağımsız Bölüm

632

## Şirket Payı Gelir Oranı

%30,00

## Bitiş Tarihi

2026

İSTANBUL  
KAYABAŞI 9. ETAP

## Yüklenici

BİNBAŞI &amp; SOM

## Arsa Alanı

29.915,64

## Satış Toplam Geliri

6.427.500.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

2.571.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

404

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

## Bitiş Tarihi

2026

PARK YAŞAM  
Antalya

## ANTALYA AKSU 1.ETAP



## Yüklenici

İZKA

## Arsa Alanı

64.108

## Satış Toplam Geliri

5.050.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

1.515.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%10,42

## Bağımsız Bölüm

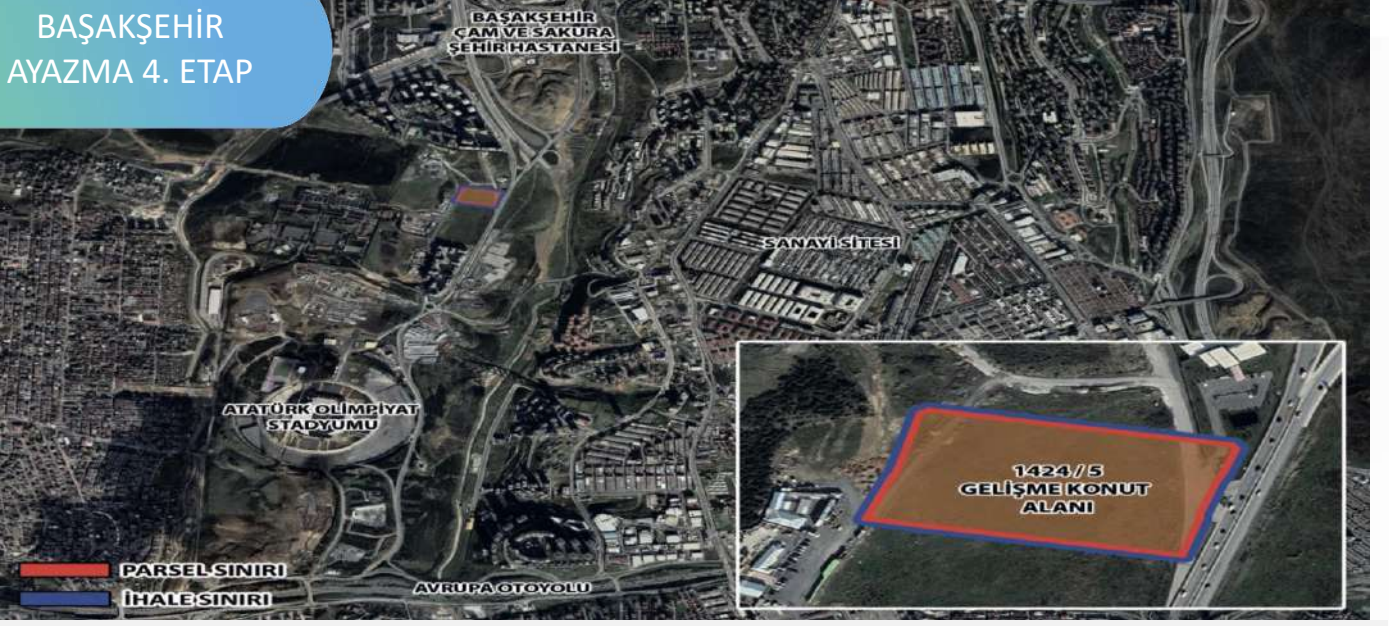
1.443

## Şirket Payı Gelir Oranı

%30,00

## Bitiş Tarihi

2026

BAŞAKŞEHİR  
AYAZMA 4. ETAP

## Yüklenici

FUZUL

## Arsa Alanı

22.310

## Satış Toplam Geliri

4.125.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

1.650.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

-

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40

## Bitiş Tarihi

2026



## İSTANBUL ÇEKMEKÖY



## Yüklenici

İZKA – PARK İSTANBUL

## Arsa Alanı

58.970,85

## Satış Toplam Geliri

12.010.000.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

4.804.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

-

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

## Bitiş Tarihi

2027

BEŞİKTAŞ  
AKAT

## Yüklenici

YİĞİT - KUBBA

## Arsa Alanı

13.500

## Satış Toplam Geliri

7.052.500.000 TL

## Asgari Şirket Payı Geliri

2.821.000.000 TL

## İlerleme Oranı

%0,0

## Bağımsız Bölüm

-

## Şirket Payı Gelir Oranı

%40

## Bitiş Tarihi

2026

| Proje İsmi                   | Emlak Konut<br>Min. Garanti<br>Edilen Gelir | Min. Garanti<br>Edilen Kar | Toplam<br>Bölüm | Satılan<br>Bölüm | (%)<br>Satılan |
|------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| 1 CER İSTANBUL               | 647.767.896                                 | 470.553.772                | 119             | 119              | 100,00         |
| 2 NİŞANTAŞI KORU             | 3.313.457.457                               | -645.375.509               | 196             | 134              | 68,37          |
| 3 ALLSANCAK                  | 192.301.466                                 | 167.593.311                | 1.104           | 756              | 68,48          |
| 4 NİDAPARK KÜÇÜKYALI         | 3.507.268.250                               | 717.465.064                | 2.244           | 2.149            | 95,77          |
| 5 MEYDAN BAŞAKŞEHİR          | 1.324.436.872                               | -324.879.589               | 519             | 265              | 51,06          |
| 6 MERKEZ ANKARA              | 4.422.440.735                               | 1.590.290.689              | 3.359           | 2.492            | 74,19          |
| 7 NİDAPARK İSTİNYE           | 7.416.989.620                               | 1.743.583.344              | 543             | 442              | 81,40          |
| 8 EVORA İZMİR                | 595.239.321                                 | 581.155.414                | 1.195           | 781              | 65,36          |
| 9 YENİ LEVENT                | 5.167.793.631                               | 3.155.852.261              | 1.019           | 536              | 52,60          |
| 10 BATI YAKASI 1. ETAP       | 1.425.914.167                               | 456.625.975                | 677             | 313              | 46,23          |
| 11 DÜŞLER VADİSİ             | 261.149.492                                 | 249.263.492                | 1.400           | 793              | 56,64          |
| 12 EBRULİ KAYAŞEHİR          | 1.717.827.570                               | 883.013.517                | 296             | 71               | 23,99          |
| 13 BARBAROS 48               | 1.045.520.311                               | 739.727.585                | 51              | 21               | 41,18          |
| 14 NEXT LEVEL                | 4.783.190.680                               | 3.403.020.606              | 205             | 205              | 100,00         |
| 15 NEZİHPARK BAHÇEKENT       | 1.107.144.494                               | 752.198.682                | 632             | 247              | 39,08          |
| 16 TUAL GÖLYAKA              | 2.140.148.790                               | 1.426.719.442              | 537             | 114              | 21,23          |
| 17 MAJÖR GÖLYAKA             | 1.980.508.648                               | 1.212.909.465              | 796             | 269              | 33,79          |
| 18 PARKYAŞAM ANTALYA         | 1.814.683.092                               | 1.503.676.508              | 1.143           | 196              | 17,15          |
| 19 GÖLYAKA İSTANBUL          | 2.991.186.225                               | 2.214.025.629              | 755             | 92               | 12,19          |
| 20 FUA DENİZ PARK TUZLA      | 2.757.818.744                               | 1.656.753.116              | 691             | 177              | 25,62          |
| 21 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ      | 5.657.129.079                               | 4.852.986.924              | 300             | 53               | 17,67          |
| 22 BATI YAKASI 2. ETAP       | 1.425.888.334                               | -64.527.130                |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 23 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP    | 308.560.822                                 | 157.195.320                |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 24 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY   | 1.262.738.100                               | 975.053.198                |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 25 BİZİM MAHALLE 2-1         | 2.716.194.062                               | 876.216.672                |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 26 BİZİM MAHALLE 2-2         | 3.322.114.275                               | 164.689.790                |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 27 ÜMRANİYE İNKILAP          | 2.261.690.025                               | 1.003.060.107              |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 28 MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ     | 4.044.224.064                               | 3.465.318.444              |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 29 KAYABAŞI 9. ETAP          | 2.847.114.432                               | 1.614.657.237              |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 30 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY         | 5.368.407.207                               | 3.626.644.807              |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 31 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP | 1.758.084.909                               | 644.491.983                |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 32 BEŞİKTAŞ AKAT             | 2.978.207.392                               | 1.619.375.694              |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| 33 KAYABAŞI 10. ETAP         | 1.629.803.063                               | 1.361.022.352              |                 | Satışta değil    | 0,00           |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>84.192.943.226</b>                       | <b>42.250.358.168</b>      | <b>17.781</b>   | <b>10.225</b>    | <b>57,51</b>   |

\* Enflasyon muhasebesinden kaynaklı gelir ve maliyet güncellemelerinde zaman kaymaları olabilmekte ve yüklenicilerin taahhütlerine bağlı olarak kârlılık durumu değişiklik gösterebilir. Geçici kabul süreçlerinde, satılmamış bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerleri dikkate alınarak kârlılık yeniden değerlendirilir ve kârlılığın negatif olması beklenmez.



EMLAK KONUT  
VADİ EVLERİ

## Yüklenici

AHES &amp; MİSEK

## Arsa Alanı

94.553

Güncel Sözleşme  
Bedeli

4.147.768.205,78 TL

Arsa Maliyeti ve Hakediş  
Ödemesi

3.932.598.046 TL

## Bitiş Tarihi

2024

## Bağımsız Bölüm

552

## İlerleme Oranı

%89,78

EMLAK KONUT  
BİZİM  
MAHALLE  
1-3

## Yüklenici

İLK YAPI - GÜRTAŞ

## Arsa Alanı

29.937

Güncel Sözleşme  
Bedeli

1.177.451.205,19 TL

Arsa Maliyeti ve Hakediş  
Ödemesi

2.253.350.980 TL

## Bitiş Tarihi

2024

## Bağımsız Bölüm

401

## İlerleme Oranı

%80,76



**Yüklenici**

MUHTELİF

**Arsa Alanı**

122.572

**Güncel Sözleşme  
Bedeli**

8.272.703.650,38 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş  
Ödemesi**

18.902.608.742 TL

**Bitiş Tarihi**

2024

**Bağımsız Bölüm**

1.948

**İlerleme Oranı**

%89,36



**Yüklenici**

MESA MESKEN

**Arsa Alanı**

71.443,03

**Güncel Sözleşme  
Bedeli**

1.756.188.317,54 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş  
Ödemesi**

5.995.988.473 TL

**Bitiş Tarihi**

2024

**Bağımsız Bölüm**

141

**İlerleme Oranı**

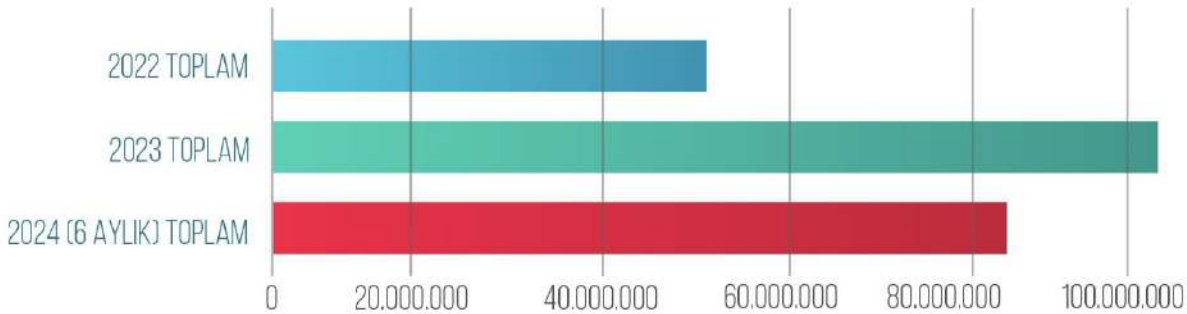
%90,25

| Proje İsmi |                         | Kayıtlı Maliyet ve<br>Hakediş Ödemesi (TL) | Toplam<br>Bölüm Sayısı | Satılan B.B.<br>(2024 2Ç) |
|------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 1          | Bizim Mahalle           | 2.253.350.980                              | 737                    | 715                       |
| 2          | Emlak Konut Vadi Evleri | 3.932.598.046                              | 942                    | 885                       |
| 3          | Çekmeköy Çınarköy       | 18.902.608.742                             | 2.089                  | 2.050                     |
| 4          | Avcılar Firuzköy        | 976.776.173                                | -                      | -                         |
| 5          | Balıkesir Altıeylül     | 1.549.331.345                              | 444                    | 196                       |
| 6          | Arnavutköy Yenişehir    | 2.746.075.160                              | -                      | -                         |
| 7          | Diğer                   | 430.199.006                                |                        |                           |
| TOPLAM     |                         | 30.790.939.450                             | 4.212                  | 3.846                     |

# EMLAK KONUT GYO A.Ş.

## KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

| PROJELER                | 2024 2. ÇEYREK KİRA GETİRİSİ (TL) |
|-------------------------|-----------------------------------|
| ESENLER EMLAK KONUTLARI | 76.590                            |
| AĞAOĞLU MASLAK 1453     | 2.877.482                         |
| SARPHAN FİNANS PARK     | 3.479.654                         |
| BÜYÜKYALI AVM           | 35.765.705                        |
| İSTMARİNA AVM           | 31.454.075                        |
| MUHTELİF ARSALAR        | 3.223.550                         |
|                         | 76.877.055                        |



# 71 Yıldır Mutluluk Tam Burada

71 yıldır mutluluğun, huzurun ve güvenin  
en doğru adres olmak için çalışıyoruz.

71. yıl  
EMLAK  
KONUT



[emlakkonut.com.tr](http://emlakkonut.com.tr)

**Dönem İçi Gelişmeler**

•Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye, Nişantaşı Koru, Merkez Ankara, Barbaros 48 ve Ebruli Kayaşehir projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2024 yılında toplam 2.578.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2024 yılında toplam 2.356.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

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

•İzmir, Çeşme, Musalla Mahallesi'nde yer alan 12 adet taşınmazın, Antalya, Konyaaltı, Zümrüt Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın, İzmir, Çeşme, Ovacık Mahallesi'nde yer alan 5 adet taşınmazın ve Zonguldak, Merkez, Terakki Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın toplam 1.677.934.790 TL (KDV Hariç), bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin Şirketimiz ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) arasında ek protokol imzalanmıştır.

•T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) mülkiyet ve tasarrufundaki İstanbul Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan 231.136 m2 büyüklüğündeki 1.615 adet bağımsız bölüm, toplam 11.514.186.629 TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) arasında protokol imzalanmıştır.

•Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi'nde yer alan 858 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, 776.678.770,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin Şirketimiz ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)

arasında ek protokol imzalanmıştır.

•Sn.Hakan AKBULUT'un istifası ile boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK.'nın 363.madde 1. fıkrası gereği Sn.Yasir YILMAZ'ın ilk genel kurul toplantısının tasvibine sunulmak üzere atanmasına karar verilmiştir.

•Münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçim yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde çalışmalar tamamlanmış ve Kurul'un olumsuz görüş verilmemesine ilişkin kararı doğrultusunda Sn. Burak DEMİRALP ve Sn. Mehmet Buğra ELKIRAN Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri olarak görev yapmaya başlamışlardır.

• 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca, Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kazançları, kurumlar vergisinden muaftır. Ancak; 02.08.2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeler, bu istisnadan yararlanabilmek için belirli şartlar getirmiştir.

Buna göre, fon ve ortaklıkların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'si, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılmalıdır. Aksi takdirde, istisnadan yararlanılması nedeniyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler tahsil edilecektir.

Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-d maddesinde öngörülen istisna, sadece taşınmazlardan elde edilen kazançların dağıtılmasını gerektirmekte olup, diğer kazançlar için bu şart aranmamaktadır.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-a maddesi kapsamında düzenlenen iştirak kazançları istisnası, girişim sermayesi hariç diğer fon ve ortaklıklardan elde edilen kazançlara uygulanmamaktadır. Ancak, dağıtım şartını yerine getirmeyen fon ve ortaklıklardan kar payı elde eden kurumlar, iştirak kazançları istisnasından yararlanabileceklerdir.

Son olarak, 7524 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler kapsamında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar için asgari %10 kurumlar vergisi uygulanacaktır. Bu düzenleme, 01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.





| Arsa Satışı Gelir<br>Paylaşım Projeleri   | m2      | Alış Tarihi | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı<br>Toplam Geliri |
|-------------------------------------------|---------|-------------|-----------------|-------------------------------------|
| DÜŞLER VADİSİ                             | 193.298 | 29.06.2016  | 11.886.000      | 261.149.492                         |
| CER İSTANBUL                              | 1.226   | 30.07.2012  | 177.214.124     | 647.767.896                         |
| EVORA İZMİR                               | -       | 8.11.2016   | 14.083.907      | 595.239.321                         |
| ALL SANCAK                                | -       | 8.11.2016   | 24.708.155      | 192.301.466                         |
| MERKEZ ANKARA                             | 15.710  | 3.04.2014   | 2.832.150.046   | 4.422.440.735                       |
| NİDAPARK İSTİNYE                          | 87.699  | 28.05.2014  | 5.673.406.276   | 7.416.989.620                       |
| NİDAPARK KÜÇÜKYALI                        | 16.737  | 14.06.2011  | 2.789.803.186   | 3.507.268.250                       |
| NİŞANTAŞI KORU                            | 13.726  | 27.04.2018  | 3.958.832.966   | 3.313.457.457                       |
| MEYDAN BAŞAKŞEHİR                         | 63.474  | 10.02.2020  | 1.649.316.460   | 1.324.436.872                       |
| İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ               | 3.357   | 7.03.2021   | 305.792.726     | 1.045.520.311                       |
| BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI                   | 17.131  | 29.04.2021  | 1.380.170.074   | 4.783.190.680                       |
| YENİ LEVENT                               | 53.046  | 8.04.2021   | 2.011.941.370   | 5.167.793.631                       |
| BATI YAKASI 1. ETAP                       | 38.334  | 3.09.2021   | 969.288.192     | 1.425.914.167                       |
| BATI YAKASI 2. ETAP                       | 63.846  | 22.11.2021  | 1.490.415.464   | 1.425.888.334                       |
| İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP                 | 30.056  | 30.11.2021  | 834.814.053     | 1.717.827.570                       |
| ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ            | 31.971  | 10.03.2022  | 151.365.503     | 308.560.822                         |
| İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ             | 84.268  | 17.06.2022  | 1.101.065.628   | 2.757.818.744                       |
| ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ           | 7.492   | 15.06.2022  | 287.684.902     | 1.262.738.100                       |
| AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ | 62.469  | 25.08.2022  | 713.429.348     | 2.140.148.790                       |
| AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ | 81.685  | 2.09.2022   | 777.160.596     | 2.991.186.225                       |
| ANTALYA AKSU PROJESİ                      | 64.108  | 8.08.2022   | 311.006.584     | 1.814.683.092                       |
| İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 2.ETAP PROJESİ  | 60.095  | 1.10.2022   | 767.599.183     | 1.980.508.648                       |
| BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM            | 35.697  | 5.12.2022   | 1.839.977.390   | 2.716.194.062                       |
| BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM            | 56.744  | 13.12.2022  | 3.157.424.486   | 3.322.114.275                       |
| ÜMRANIYE İNKILAP PROJESİ                  | 30.680  | 14.11.2022  | 1.258.629.918   | 2.261.690.025                       |
| BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP PROJESİ        | 67.294  | 14.10.2022  | 354.945.812     | 1.107.144.494                       |
| EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PROJESİ            | 51.114  | 30.03.2023  | 804.142.156     | 5.657.129.079                       |

| Arsa Satışı Gelir<br>Paylaşım Projeleri       | m2        | Alış Tarihi | Kayıtlı Maliyet | Güncel Şirket Payı<br>Toplam Geliri |
|-----------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------|-------------------------------------|
| MUĞLA BODRUM TÜRKÜKÜ PROJESİ                  | 59.038    | 12.05.2023  | 578.905.620     | 4.044.224.064                       |
| İSTANBUL KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ             | 29.915    | 19.06.2023  | 1.232.457.195   | 2.847.114.432                       |
| ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ                     | 58.971    | 30.05.2023  | 1.741.762.401   | 5.368.407.207                       |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4.ETAP PROJESİ     | 20.063    | 29.08.2023  | 1.113.592.926   | 1.758.084.909                       |
| İSTANBUL BEŞİKTAŞ AKAT PROJESİ                | 337.837   | 7.09.2023   | 1.358.831.698   | 2.978.207.392                       |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ | 20.063    | 25.07.2023  | 268.780.712     | 1.629.803.063                       |
| TOPLAM                                        | 1.757.147 |             | 41.942.585.058  | 84.192.943.226                      |

| Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler | m2        | Arsa Maliyeti Hakediş<br>Ödemeleri |
|----------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ              | 307.648   | 18.902.608.742                     |
| EMLAK KONUT VADI EVLERİ PROJESİ        | 164.555   | 3.932.598.046                      |
| BİZİM MAHALLE PROJESİ                  | 54.931    | 2.253.350.980                      |
| İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY PROJESİ       | 93.793    | 976.776.173                        |
| BALIKESİR ALTIEYLÜL PROJESİ            | 46.168    | 1.549.331.345                      |
| ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ           | 1.001.257 | 2.746.075.160                      |
| DİĞER                                  | -         | 430.199.006                        |
| TOPLAM                                 | 1.668.352 | 30.790.939.450                     |

| Ekspertiz Rapor Adı                      | Sayı | m2        | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|------------------------------------------|------|-----------|-----------------|------------------|
| ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ                | 5    | 11.461    | 26.118.740      | 20.939.453       |
| İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ           | 15   | 110.954   | 868.586.082     | 776.678.770      |
| İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ             | 7    | 28.331    | 144.014.813     | 143.071.550      |
| İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ              | 11   | 185.551   | 495.876.634     | 26.696.626       |
| İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ  | 1    | 2.012.437 | 266.301.326     | 474.936.566      |
| İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ  | 5    | 6.845     | 96.969          | 50.563.614       |
| İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ              | 8    | 478.850   | 4.561.237.954   | 5.746.517.290    |
| İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ     | 8    | 20.178    | 460.091.332     | 387.573.645      |
| İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ               | 14   | 50.843    | 136.172.024     | 282.838.565      |
| İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 3    | 79.510    | 433.531.234     | 1.709.459.840    |
| İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ              | 6    | 46.101    | 600.585.698     | 556.165.110      |
| İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ                | 24   | 89.316    | 3.674.260.708   | 2.945.606.690    |
| ANTALYA ALANYA PARSELLERİ                | 6    | 17.166    | 184.297.185     | 190.000.000      |
| ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ             | 2    | 25        | 71.223          | 57.100           |
| BALIKESİR PARSELLERİ                     | 5    | 212.482   | 6.224.528.595   | 4.986.142.137    |
| İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ                   | 1    | 35.923    | 92.087.376      | 135.031.560      |
| İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ                  | 1    | 6.420     | 79.603.262      | 105.320.120      |
| İZMİR KARŞIYAKA PARSELLERİ               | 15   | 586.096   | 3.683.226.773   | 3.025.672.859    |
| İZMİR KONAK PARSELLERİ                   | 12   | 1.156     | 10.392.040      | 9.886.900        |
| İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ             | 1    | 170.419   | 1.461.770.650   | 1.438.043.475    |
| KASTAMONU CİDE PARSELLERİ                | 2    | 2.943     | 122.131.481     | 104.476.500      |
| KOCAELİ PARSELLERİ                       | 4    | 7.989     | 60.756.381      | 239.658.600      |
| MUĞLA BODRUM PARSELLERİ                  | 1    | 19.341    | 126.587.077     | 136.763.040      |
| MUĞLA MİLAS PARSELLERİ                   | 1    | 52.998    | 396.643.345     | 317.989.860      |
| NEVŞEHİR PARSELLERİ                      | 2    | 9.110     | 113.634         | 91.100           |
| TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ                | 17   | 8.660     | 7.533.619       | 9.926.210        |
| ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ              | 2    | 10.766    | 96.369.917      | 96.819.765       |
| TOPLAM                                   | 179  | 4.261.871 | 24.212.986.072  | 23.916.926.945   |

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller            | Sayı | m2     | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|------------------------------------------|------|--------|-----------------|------------------|
| İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ             | 2    | 4.376  | 0,10            | 32.821.053       |
| İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ               | 3    | 16.231 | 140.968.495     | 97.386.000       |
| İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 1    | 7.801  | 27.803.154      | 121.690.140      |
| TOPLAM                                   | 6    | 28.408 | 168.771.649     | 251.897.193      |

| Binalar                      | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2     | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------|------------------|
| AYAZMA EMLAK KONUTLARI       | 1                           | 134    | 3.723.912       | 5.346.000        |
| KÖRFEZKENT ÇARŞI             | 1                           | 883    | 9.978.767       | 8.000.000        |
| KUZEY YAKASI                 | 206                         | 23.777 | 1.559.548.901   | 2.311.528.317    |
| KÖY 2. ETAP                  | 10                          | 1.087  | 49.201.184      | 45.361.800       |
| KOMŞU FİNANS EVLERİ          | 117                         | 16.579 | 908.067.268     | 1.405.804.106    |
| SEMT BAĞÇEKENT 1-2           | 20                          | 2.921  | 80.414.099      | 136.787.368      |
| BİZİM MAHALLE 1-1            | 41                          | 6.172  | 399.773.599     | 380.468.381      |
| BİZİM MAHALLE 1-2            | 64                          | 5.125  | 279.850.948     | 331.769.050      |
| SARAÇOĞLU MAHALLESİ          | 130                         | 27.080 | 2.141.968.948   | 2.141.968.948    |
| EVORA DENİZLİ 2.ETAP         | 54                          | 11.271 | 255.584.184     | 309.929.100      |
| AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL | 70                          | 23.019 | 1.205.868.525   | 949.285.118      |
| BÜYÜKYALI İSTANBUL           | 1                           | 530    | 37.510.381      | 88.506.084       |
| EVORA DENİZLİ                | 1                           | 102    | 3.761.311       | 3.666.300        |
| GÖL PANORAMA EVLERİ          | 1                           | 185    | 3.817.588       | 5.540.100        |
| KARAT 34                     | 2                           | 475    | 13.280.705      | 10.647.171       |
| MERKEZ ANKARA                | 62                          | 52.855 | 4.707.053.043   | 3.800.110.511    |

| Binalar               | Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı | M2      | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|-----------------------|-----------------------------|---------|-----------------|------------------|
| METROPOL İSTANBUL     | 1                           | 507     | 24.180.921      | 39.517.920       |
| NİDAPARK İSTİNYE      | 1                           | 345     | 41.245.833      | 52.572.625       |
| SARPHAN FİNANS PARK   | 42                          | 4.156   | 340.618.781     | 277.173.182      |
| İDEALİST CADDE / KORU | 3                           | 682     | 35.564.386      | 31.012.600       |
| TEMAŞEHİR             | 4                           | 38      | 1.625.267       | 1.302.980        |
| TOPLAM                | 832                         | 177.924 | 12.102.638.551  | 12.336.297.659   |

| Binalar<br>(Projeden Stoklar) | Kalan Bağımsız<br>Bölüm Sayısı | M2     | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|-------------------------------|--------------------------------|--------|-----------------|------------------|
| DÜŞLER VADİSİ                 | 12                             | 2.775  | 187.324.119     | 153.439.324      |
| NİDAPARK KÜÇÜKYALI            | 29                             | 32.838 | 721.971.524     | 2.554.996.959    |
| TOPLAM                        | 41                             | 35.613 | 909.295.643     | 2.708.436.283    |

| Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkul | Kalan Bağımsız<br>Bölüm Sayısı | M2      | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|-------------------------------|--------------------------------|---------|-----------------|------------------|
| ESENLER EMLAK KONUTLARI       | 3                              | 372     | 12.403.386      | 10.250.000       |
| AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL  | 5                              | 2.040   | 238.736.995     | 126.195.255      |
| BÜYÜKYALI İSTANBUL            | 122                            | 26.698  | 459.542.984     | 4.940.490.950    |
| İSTMARİNA                     | 238                            | 60.879  | 1.474.141.414   | 2.892.870.350    |
| SARPHAN FİNANS PARK           | 102                            | 5.326   | 710.493.858     | 336.388.575      |
| GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK         | 1                              | 11.932  | 177.886.486     | 1.101.694.938    |
| TOPLAM                        | 471                            | 107.247 | 3.073.205.123   | 9.407.890.067    |

| Sabit Kıymet Binalar | Kalan Bağımsız<br>Bölüm Sayısı | M2     | Kayıtlı Maliyet | Ekspertiz Değeri |
|----------------------|--------------------------------|--------|-----------------|------------------|
| YALI ATAKÖY          | 1                              | 214    | 23.038.754      | 26.750.000       |
| NİDAKULE ATAŞEHİR    | 1                              | 295    | 35.419.571      | 54.640.300       |
| VARYAP MERİDİAN      | 1                              | 69     | 2.045.438       | 5.848.000        |
| ANKARA SARAÇOĞLU     | 1                              | 3.512  | 213.395.804     | 213.395.804      |
| RESMİ KURUM BİNASI   | 1                              | 15.834 | 241.633.545     | 1.646.715.200    |
| TOPLAM               | 5                              | 19.924 | 515.533.112     | 1.947.349.304    |

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

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



## ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE 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") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 Özpoymaz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Eylül 2024

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

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

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

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

## 30 HAZİRAN 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Bağlı Ortaklıklar

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

| Bağlı Ortaklıklar                                     | Faaliyet Konusu                         |                          |                                        |                          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.   | Gayrimenkul Yatırımları                 |                          |                                        |                          |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. | Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri |                          |                                        |                          |
|                                                       | 30 Haziran 2024                         |                          | 31 Aralık 2023                         |                          |
|                                                       | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)  | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.  | 100                                     | 100                      | 100                                    | 100                      |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 100                                     | 100                      | 100                                    | 100                      |

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

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

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

### **DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

#### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

#### **Konsolidasyona ilişkin esaslar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

##### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

##### İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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

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

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

###### Müşterek faaliyetlerdeki paylar

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

##### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

##### Netleştirme/Mahsup

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

#### 2.2. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

#### 2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

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

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

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

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

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

|             | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------|------------------------|-----------------------|
| Vadesiz     | 96.909                 | 97.522                |
| 3 aya kadar | 7.397.770              | 19.085.536            |
|             | <b>7.494.679</b>       | <b>19.183.058</b>     |

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

|                         | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|
|                         | (%)                    | (%)                   |
| Etkin yıllık faiz oranı | 48,08                  | 40,58                 |

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

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

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

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

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

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

**DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR**

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

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

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

|                                                  | 30 Haziran 2024 | 31 Aralık 2023   |
|--------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>              |                 |                  |
| Uzun vadeli krediler                             | 246.982         | 1.575.808        |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 5.640           | 7.035            |
|                                                  | <b>252.622</b>  | <b>1.582.843</b> |

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

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

|                               | 30 Haziran 2024 | 31 Aralık 2023   |
|-------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Uzun kredilerin detayı</b> |                 |                  |
| 2025                          | 246.982         | 1.575.808        |
|                               | <b>246.982</b>  | <b>1.575.808</b> |

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

**DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

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

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

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

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

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

|                                   | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli ticari borçlar</b> |                        |                       |
| Ticari borçlar                    | 369.105                | 460.899               |
|                                   | <b>369.105</b>         | <b>460.899</b>        |

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

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

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

**DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

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

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

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

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

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

**DİPNOT 8 – STOKLAR**

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

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

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

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

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

**DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)**

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

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

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

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

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

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

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

| <b>ASKGP ile projelendirilmiş arsalar</b> | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 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               |
|                                           | <b>41.942.585</b>      | <b>42.020.168</b>     |

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

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

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

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

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

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

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

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

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

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

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

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

**DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri                                      | Arsa, konut ve ticari üniteler | Ataşehir genel müdürlük binası A blok | Toplam           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi              | 2.190.647                      | 325.808                               | 2.516.455        |
| Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer            | -                              | -                                     | -                |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transferler      | -                              | -                                     | -                |
| <b>30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.190.647</b>               | <b>325.808</b>                        | <b>2.516.455</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                       |                                |                                       |                  |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi              | 141.422                        | 47.019                                | 188.441          |
| Dönem gideri                                        | 63.858                         | 3.258                                 | 67.116           |
| <b>30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>205.280</b>                 | <b>50.277</b>                         | <b>255.557</b>   |
| <b>30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>1.985.367</b>               | <b>275.531</b>                        | <b>2.260.898</b> |

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

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

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

**DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

| <b>Maliyet Değeri</b>                               | <b>Arsa, konut ve ticari üniteler</b> | <b>Ataşehir genel müdürlük binası A blok</b> | <b>Toplam</b>    |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi              | 3.474.599                             | 325.808                                      | 3.800.407        |
| Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler | (1.332.992)                           | -                                            | (1.332.992)      |
| Konut ve ticari ünite stoklarına transfer           | 49.435                                | -                                            | 49.435           |
| <b>30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>2.191.042</b>                      | <b>325.808</b>                               | <b>2.516.850</b> |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                       |                                       |                                              |                  |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi              | 101.478                               | 40.503                                       | 141.981          |
| Dönem gideri                                        | 20.658                                | 3.258                                        | 23.916           |
| <b>30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>122.136</b>                        | <b>43.761</b>                                | <b>165.897</b>   |
| <b>30 Haziran 2023 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>2.068.906</b>                      | <b>282.047</b>                               | <b>2.350.953</b> |

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:

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

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

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

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

#### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

#### DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

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

#### DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

|                          | 30 Haziran 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Borç karşılıkları</b> |                 |                |
| Dava karşılıkları        | 264.486         | 327.659        |
|                          | <b>264.486</b>  | <b>327.659</b> |

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

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

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

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

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

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

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

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

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

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

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

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

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

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

##### **12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)**

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

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

##### **12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

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

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

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

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

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

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

**12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)**

**12.2.2** İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 E. Anadolu Yakası Ticaret Lojistik ve Yapı A.Ş. davacı tarafından Şirketimize açılan halen TOKİ adına kayıtlı İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mah. 120 Ada 1 Numaralı 260.489,41 m2 alanlı parselin ¼ payının (65.122,35 m2) TOKİ uhdesinden iptali ile davacı adına tescili, mümkün olmaması halinde şimdilik 117.220 TL taşınmaz pay değerinin devir tarihlerinden mümkün olmaması halinde dava tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte tahsili talepli dava (faiz dahil toplam tutar 135.615 TL) İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 Esas numaralı dosyasından görülmekte olup yargılama devam etmektedir..

**12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar**

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

| 30 Haziran 2024 | Ticari alacaklar | Bilanço dışı<br>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         |
|                 | <b>8.811.219</b> | <b>20.591.979</b>                   | <b>29.403.198</b> |

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

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

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

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

**DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

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

|                                   | 30 Haziran 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b>    |                 |                |
| Kullanılmamış izinler yükümlülüğü | 95.325          | 131.442        |
|                                   | <b>95.325</b>   | <b>131.442</b> |
| <b>Uzun vadeli karşılıklar</b>    |                 |                |
| Kıdem tazminatı karşılığı         | 161.712         | 150.929        |
|                                   | <b>161.712</b>  | <b>150.929</b> |

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

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

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

**DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR**

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

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

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

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

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

**DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

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

(\*) 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.

| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b> | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|----------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Alınan diğer avanslar                  | 56.378                 | 69.416                |
|                                        | <b>56.378</b>          | <b>69.416</b>         |

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

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

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

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

#### DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

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 ulaşılmıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

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

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

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

#### DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

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

#### DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

**DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

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

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

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

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

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

### DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

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

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

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

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

### DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

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

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

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

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

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

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

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

##### Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

|                                                    | 30 Haziran<br>2024 | 31 Aralık<br>2023 |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar |                    |                   |
| Peşin ödenen kurumlar vergisi                      | 1.671              | 6.012             |
|                                                    | <b>1.671</b>       | <b>6.012</b>      |

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

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

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

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

##### Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Ertelenmiş Vergi (Devamı):*

*Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:*

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

**DİPNOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

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

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

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

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

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

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

#### DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

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

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

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

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

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

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

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

**DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

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

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

(\*) 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.

|                                                 | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b> |                        |                       |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.              | 3.897.142              | 4.386.944             |
|                                                 | <b>3.897.142</b>       | <b>4.386.944</b>      |

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

|                                      | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>İlişkili taraflardaki mevduat</b> |                        |                       |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.   | 102.009                | 56.038                |
|                                      | <b>102.009</b>         | <b>56.038</b>         |

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

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

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

#### DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

| Üst yönetime sağlanan faydalar      | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2024 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2024 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar | 26.033                      | 14.100                       | 35.153                      | 19.726                       |
|                                     | <b>26.033</b>               | <b>14.100</b>                | <b>35.153</b>               | <b>19.726</b>                |

#### DİPNOT 25 – TAAHHÜTLER

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

|                       | 30 Haziran 2024   | 31 Aralık 2023    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 34.060.791        | 30.074.249        |
| Alınan ipotekler (**) | 752.162           | 938.206           |
|                       | <b>34.812.953</b> | <b>31.012.455</b> |

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

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

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

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

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

#### DİPNOT 25 – TAAHHÜTLER

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

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

#### DİPNOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

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

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

|    | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                  | İlgili Düzenleme                  | 30 Haziran 2024    | 31 Aralık 2023     |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| A  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 6.646.453          | 17.789.418         |
| B  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 114.619.749        | 108.045.624        |
| İŞ | İştirakler                                                                                       | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 3.560.251          | 3.560.251          |
| DV | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | -                  | -                  |
| DV | Diğer Varlıklar                                                                                  |                                   | 29.823.449         | 21.323.919         |
| D  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                          |                                   | <b>154.649.902</b> | <b>150.719.212</b> |
| 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  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                          | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>154.649.902</b> | <b>150.719.212</b> |
|    | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler                                             | İlgili Düzenleme                  | 30 Haziran 2024    | 31 Aralık 2023     |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım           | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 6.646.453          | 17.789.418         |
| A2 | Vadeli / Vadesiz/ Döviz                                                                          | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 7.640.118          | 19.033.107         |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | -                  | -                  |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | -                  | -                  |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | 12.890.288         | 12.541.917         |
| C1 | Yabancı İştirakler                                                                               | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | -                  | -                  |
| C2 | İşletmeciler Şirkete İştirakler                                                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28     | 3.555.261          | 1.307.218          |
| J  | Gayrimenkul Krediler                                                                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31     | 154.527            | 185.066            |
| K  | Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | -                  | -                  |

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                          | İlgili Düzenleme                      | 30 Haziran 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|
|   | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan                                                  |                                       |                 |                |
| 1 | İpotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                            | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | 0%              | 0%             |
|   | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule                                                     |                                       |                 |                |
| 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.

.....

## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2024 yılı 1 Ocak – 30 Haziran faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

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

