

EMLAK KONUT
01 OCAK - 30 EYLÜL
FAALİYET
RAPORU

2024



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

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

HER KONUTTA BİR YAŞAM, HER YAŞAMDA GELECEK VAR

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

GRİ
SU
ARITMA


EMLAK KONUT
EYİ HAYAT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI BAĞLI 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 İSRAFININ
ÖNLENMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI İÇİN
DURMAKSIZIN ÇALIŞIYORUZ.

emlakkonut.com.tr

ELEKTRİKLİ
SARJ İSTASYONLARI

YENİ FİKİRTEPE
ÇINAR KÖY EVLERİ
BİZİM MAHALLE
VADI 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 POTALARI

YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU
YALITIMLI BİNALAR

f t i y i
/ekgyoas

EMLAK KONUT

GÖSTERGELER

- 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

- 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 Paylaşımlı 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 Eylül 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2024

71.Yıl

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



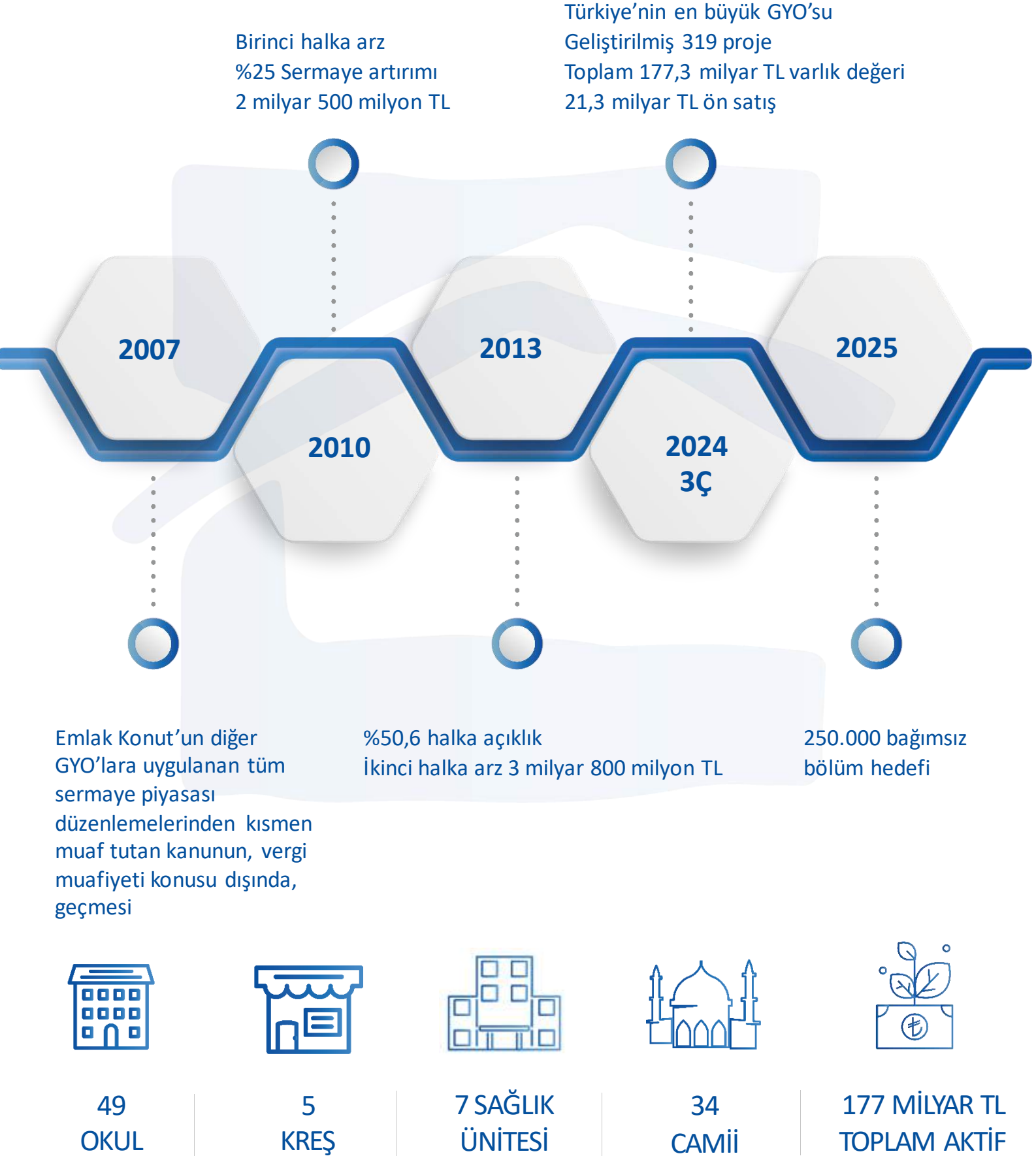
224.100
BAĞIMSIZ BÖLÜM



334 PROJE



30.000
İSTİHDAM



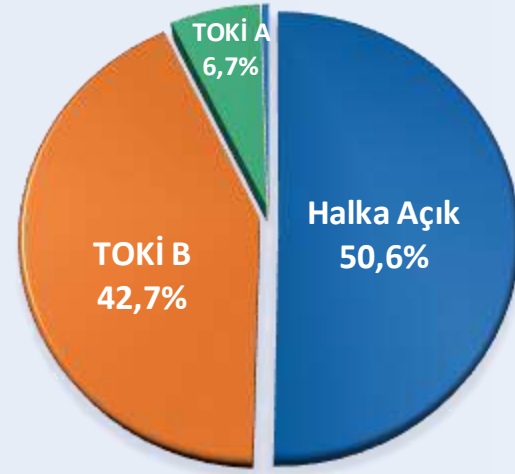


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

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

gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru 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.

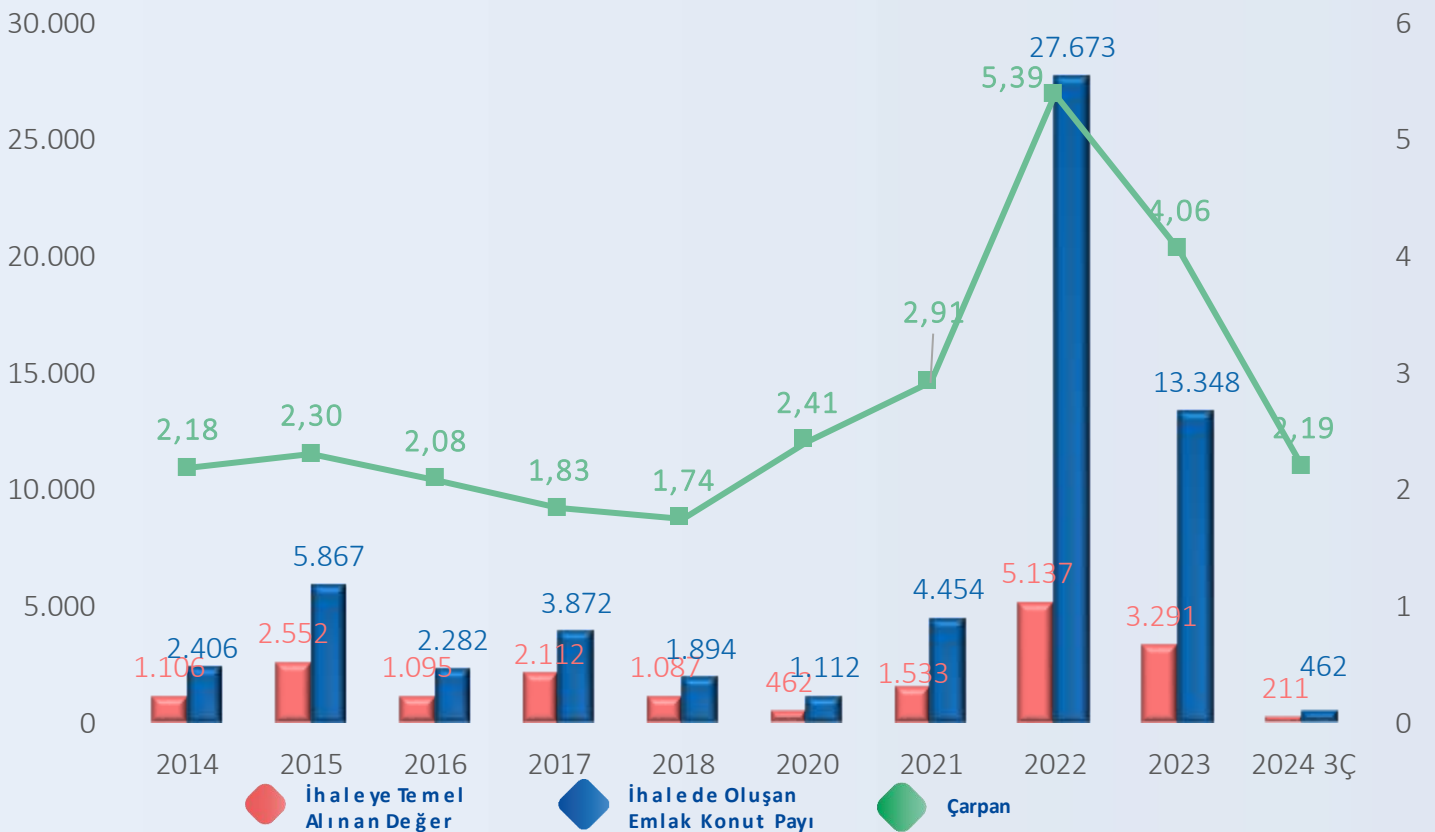
Gelir Paylaşımı Modeli

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

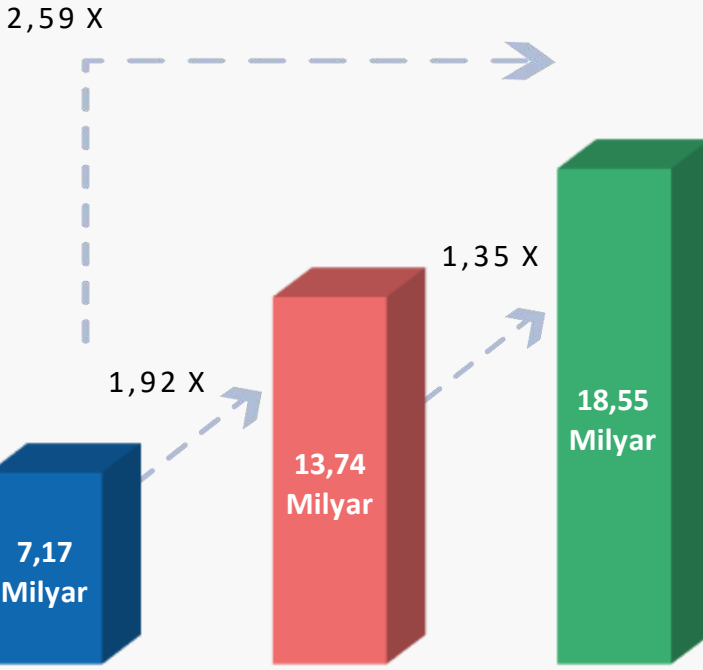
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

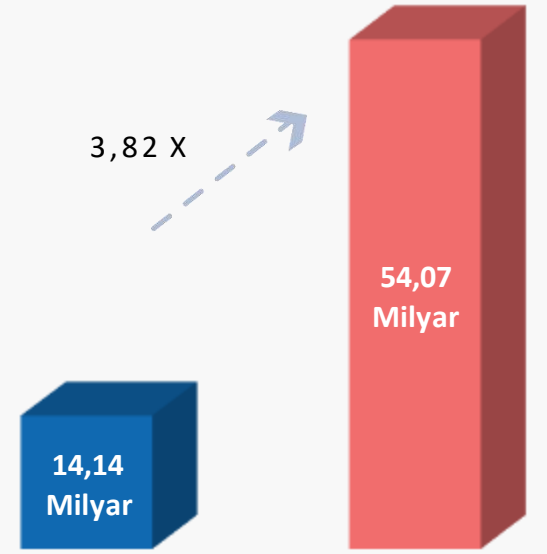


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

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

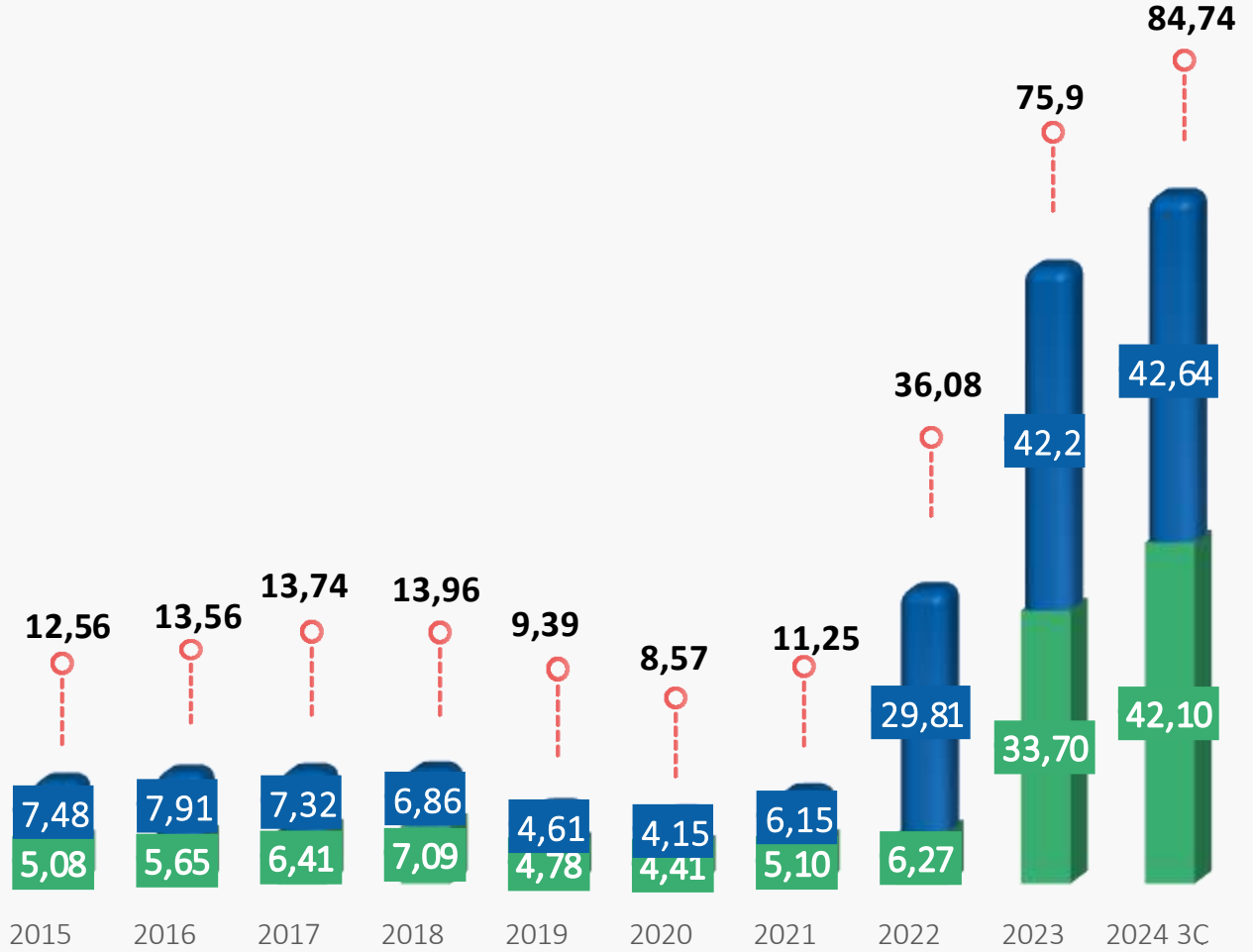
Elde Edilen Emlak Konut Payı

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 42,6 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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

Değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.

**Türkiye'nin
lider geliştirici
firması.**

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri
256,2 Milyar TL

**TOKİ ile
stratejik iş
birliği.**

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
228,2 Milyar TL*

**Satışa çıkmış
projelerimizde
satış oranımız
%59.**

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
111 Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
223 Anahtar Teslim Projesi*

**2024 ilk üç
çeyreğinde 1.115
bağımsız bölümün
teslimi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
42,6 Milyar TL

Satışa Çıkmış Projelerde
Güçlü Ön Satış Oranı
%59

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
224 bin bölüm

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

TOPLAM VARLIKLAR 177.333.553.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
37.176.682.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
40.399.821.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
84.746.021.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
39.853.353.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
152.643.275.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
2.740.911.000 TL



Yükümlülükler
96.206.698.000 TL



TOPLAM

127.918.545.000 TL



«Sürekli olarak çeşitlendirdiğimiz yatırım stratejilerimizin bir parçası olarak **gayrimenkul yatırım fonları** ve **sertifika** gibi yeni finansal ürünleri paydaşlarımızın menfaatleri doğrultusunda değerlendirmeye devam ediyoruz....»

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın Değerli Yatırımcıları ve Pay Sahipleri, Saygıdeğer İş Ortaklarımız ve Kıymetli Çalışma Arkadaşlarımız, 2024 yılının üçüncü çeyreğini geride bıraktık. Bu dönemde, sürdürülebilir stratejik planlarımızın, etkin proje yönetimimizin ve iş geliştirme planlama çalışmalarımızın neticelerini ve beklentilerimizi paylaşmak istiyoruz.

Özverili çalışmalarımız sonucunda şirketimiz bu çeyrekte yaklaşık 3 milyar 392 milyon TL net kâr elde ederek mali yapısının güçlü ve sağlam temelini bir kez daha ortaya koymuştur. Bu performans, bir önceki yıla göre kaydedilen artışla, sürdürülebilir büyüme hedeflerimize uygun bir ilerleme sağlandığını göstermektedir.

2024 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla toplam aktif büyüklüğümüz yaklaşık 177 milyar 334 milyon TL'ye ulaşmış, özkaynaklarımız ise 81 milyar 127 milyon TL seviyesinde korunmuştur. Diğer taraftan, ortalama vadesi 4 yıl olan ticari alacaklarımızın toplamı 31 milyar 696 milyon TL'ye ulaşması, şirketimizin likiditesinin güçlü ve istikrarlı olduğunu açıkça ortaya koymaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre,

Ocak - Eylül 2024 ayları arasında toplam konut satışları %5,2 artış göstererek 947 bin 236 adet, ilk el konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 artarak 300 bin 879 adede yükselmiştir, bu da yüksek faiz ortamında dahi konut sektörüne olan güçlü talebi ortaya koymaktadır.

Satışa esas brüt 266 bin 623 m2 büyüklüğe ulaşan, 2.143 adet bağımsız bölüm karşılığı, toplam ön satış gelirlerimiz; 21 milyar 256 milyon TL olarak kaydedilmiştir. İhalesini gerçekleştirdiğimiz yeni projelerimizin devreye alınması ile ilerleyen dönemlerde de yüksek satış performansı sergilemeye devam edeceğiz.

Dönem içinde Antalya Alanya, İstanbul Esenler ve Aydın Didim gibi stratejik bölgelerde toplamda 12 milyar 224 milyon TL değerinde arsa alımı gerçekleştirilmiş ve bu yatırımlar, şirketimizin uzun vadeli büyüme hedefleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu alımlarla 2024 yılı için 3.çeyreği itibarıyla, arsa portföyümüzün değeri 5,1 milyon metrekare karşılığı olarak 35 milyar 518 milyon TL seviyelerine ulaşmıştır. Bu geniş arsa portföyü, gelecekteki projelerimiz için güçlü bir temel oluşturmaktadır.

Özellikle arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ve anahtar teslimi iş modellerimiz ile geliştirilecek projelerin, tüm paydaşlarımız açısından yüksek getiri potansiyeline sahip olduğuna inanıyoruz.

Son dönemde arsa alımlarımızla birlikte; yatırımlarımızın finansmanında kullanılmak üzere, katılım bankalarından kısa vade yapısında 5 milyar 250 milyon TL tutarında ek finansman sağlanmıştır. Bu finansman, uygun maliyetli ve sürdürülebilir bir yapıda olup, şirketimizin nakit akışına uygun şekilde şekillendirilmiştir. Şirketimiz, büyüme hedeflerine uygun şekilde finansal çeşitliliği artırırken projelerini güçlü bir mali yapı üzerine inşa etmeye devam etmektedir.

Uzun bir aradan sonra gerçekleştirilen gelir paylaşımı ihale projelerimizden biri olan Muğla Milas Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Modeli ihalesinde, 210 milyon 715 bin TL ekspertiz değeri olan arsa üzerinden 2,2 kat çarpan ile 462 milyon TL minimum garanti edilen Emlak Konut payı elde edilmiştir. Bu başarı, şirketimizin projelerdeki yüksek iş bitirme gücünü ve rekabet avantajını bir kez daha göstermektedir. Devam eden Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı projelerimizde ise asgari garanti edilen Emlak Konut payı 84 milyar 746 milyon

TL'ye ulaşmış bulunmaktadır. Bu projelerimizin fiziki ilerlemesi paralelinde, şirketimiz açısından daha da yüksek getiri potansiyeli taşıdığını belirtmek isterim.

2024 yılı son çeyreğinde ilan edilecek arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı iş modeli ihalelerimizle asgari şirket payı gelirlerimizi artırırken, ülkemizin konut ihtiyacına yönelik projeler üretmeye devam edeceğiz.

Doğal afetler tüm dünyanın gerçeği. Ülkemizde yaşadığımız doğal afetlerden sonra tüm zorluklara rağmen ayağa kalkabilme, küllerimizden yeniden doğma kabiliyetine sahibiz. Asrın felaketi olarak ifade ettiğimiz 6 Şubat depremleri sonrası, devletimizin koyduğu irade ile 75 binden fazla konutun 1 yıl gibi kısa bir sürede depremzede vatandaşlarımıza teslim edilmesi, ülkemizin dayanışma ruhunu ve projelerdeki hızlı hareket kabiliyetini ortaya koymuştur. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği

Bakanlığı tarafından 2025 yılı sonuna kadar 450 bin konutun teslim edilmesi planlanmaktadır. Depremden etkilenen 11 ilimizde, devletimizin ve milletimizin yanında tüm gücümüzle çalışmaya devam ediyoruz.

Proje geliştirme ve her türlü koşulda azimle yürüttüğümüz çalışmalar, tüm dünyanın dikkatini çekmektedir ve bu kapsamda Almanya, Sudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri ve Katar gibi ülkelerden stratejik iş birliği talepleri almaktayız. Bu doğrultuda, şirketimizin stratejik hedefleri çerçevesinde Emlak Konut'un küresel bir markaya dönüşmesi için çalışmalarımızı hız kesmeden sürdürüyoruz.

Sürekli olarak çeşitlendirdiğimiz yatırım stratejilerimizin bir parçası olarak gayrimenkul yatırım fonları ve sertifika gibi yeni finansal ürünleri paydaşlarımızın menfaatleri doğrultusunda değerlendirmeye devam ediyoruz. Bu yenilikçi yaklaşımlarımız, şirketimizin büyümeye ve sürdürülebilir finansal performansını korumaya yönelik hedeflerine önemli katkı sağlamaktadır.

2025-2029 Yılı Stratejik Planımız çerçevesinde, sürdürülebilir büyümeyi destekleyen, uzun vadeli projelerimizi hayata geçirmek ve sektördeki liderliğimizi pekiştirmek amacıyla emin adımlarla yol alıyoruz, projelerimizin her aşamasında verimlilik ve yenilikçiliği ön planda tutuyoruz. Çevreye duyarlı, enerji verimliliği yüksek ve doğa ile uyumlu projeler geliştirerek toplumsal sorumluluklarımızı ön planda tutuyor, sermaye piyasaları paydaşlarımızla güçlü ve şeffaf bir iletişim kuruyoruz.

Azim ve kararlılıkla yürüttüğümüz çalışmalarımızda bize daima yanımızda olan yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza ve özveriyle çalışan tüm ekip arkadaşlarımıza teşekkür ederim. Geleceği birlikte inşa etme yolculuğumuzda, sizlerden aldığımız güç ile daha büyük başarılarla ulaşacağımıza olan inancım tamdır.

Saygılarımla,

Yasir YILMAZ

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Genel Müdürü**

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2024 3Ç Rakamları

Kar

3,4 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

35,5 Milyar TL

2024 3Ç Ön Satış Durumu

Ön Satış Değeri

21,3 Milyar TL

Yabancıya Satış

1,4 Milyar TL

Brüt m² Satışı

267 Bin m²

Ön Satış Adedi

2.143

2024 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

Tamamlanan

1 ihale

Ortalama Çarpan

2,19_x

Şirket Payı Toplam
Geliri

462 Milyon TL

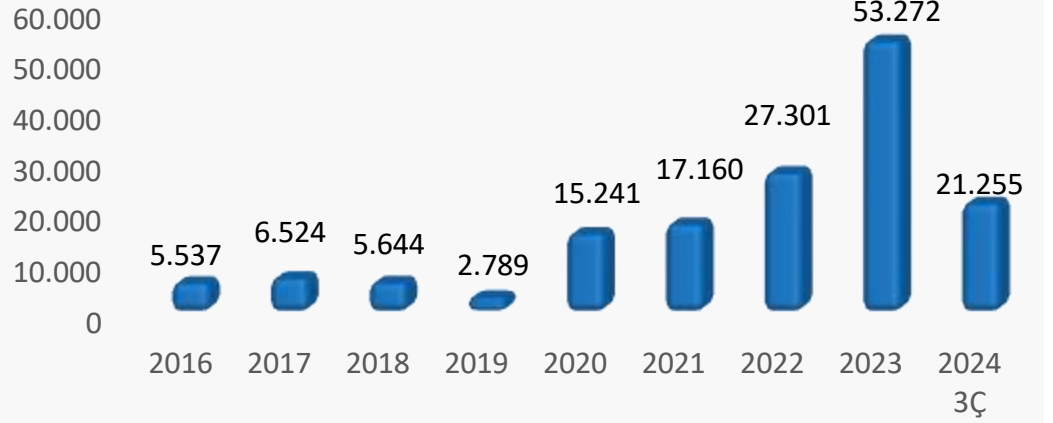
İhalelerden Elde
Edilen Toplam Satış
Geliri

1,1 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



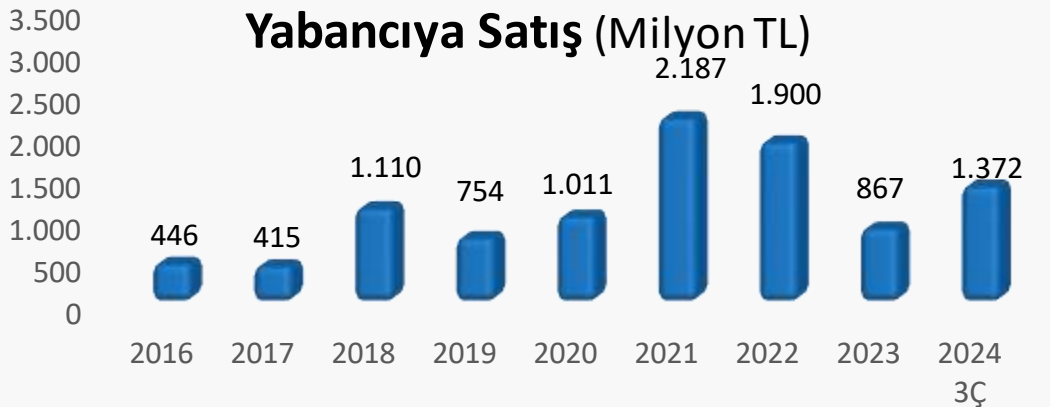
Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



Brüt m² Satışı ('000)



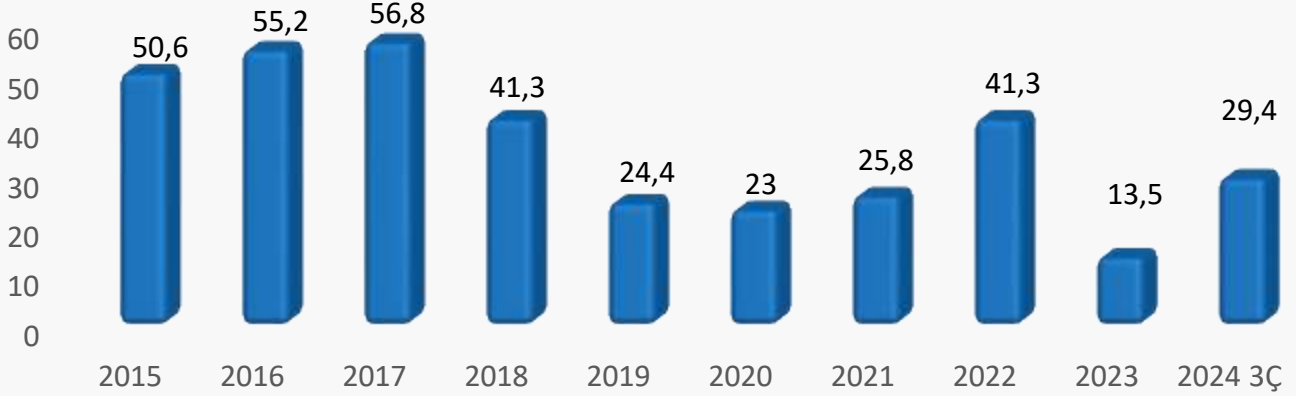
Yabancıya Satış (Milyon TL)



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 3Q
Net Satışlar	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	28.495,8	16.725,6
FAVÖK (1)*	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	3.857,3	4.918,5
FAVÖK Marjı (%) (2)*	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	13,5	29,4
Dönem Karı	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	(4.074,3)	3.392,1
Toplam Aktifler	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483	177.333,6
Özsermaye	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230,4	81.126,9
Hisse Başına Kar (TL)	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,08916
Özkaynak Karlılığı	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,0074)	0,0419
Nakit Akım	385	494	432	1.122	3.088	5.284	14.870	2.840
Temettü	666,9	123	76,6	82,5	390	908,2	0	

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

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

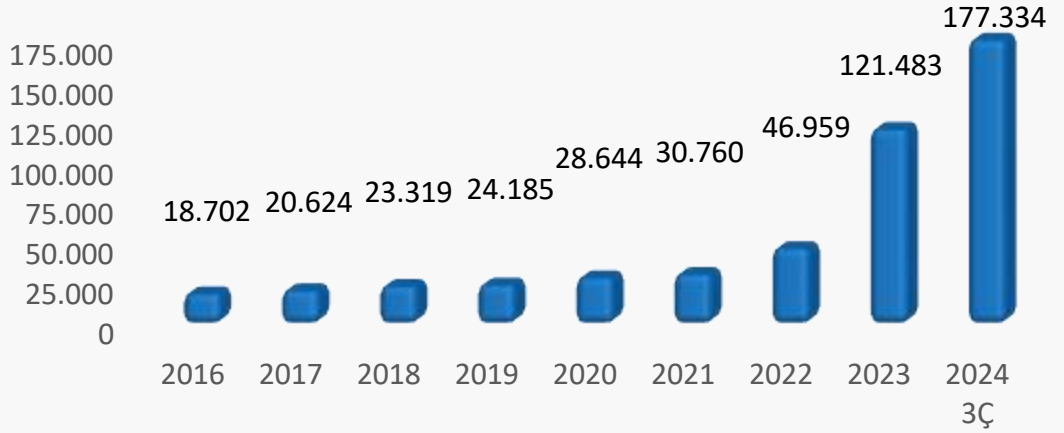
* FAVÖK marjındaki azalış; Muhasebe standartları gereği, Deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmakta olup şirketimiz olağan faaliyet karlılığını yansıtmamaktadır.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	4.107.984	11.401.601	15.509.585
2 Yıl	1.798.886	7.154.951	8.953.837
3 Yıl	847.624	2.769.258	3.616.882
4 Yıl	559.198	1.304.920	1.864.118
5 Yıl ve Üzeri	1.186.303	564.819	1.751.122
TOPLAM	8.499.995	23.195.549	31.695.544

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 12 Sayfa 30

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde büyük artış kaydettik.

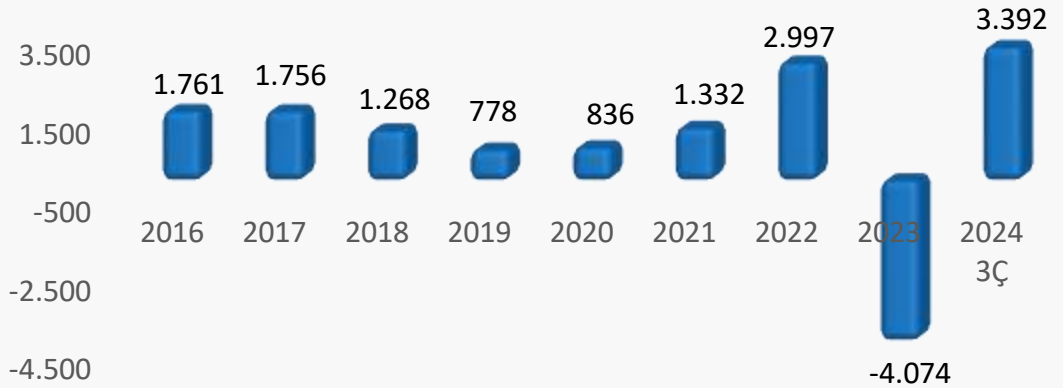
Özsermaye (Milyon TL)



Özsermayemiz; 8 yılda

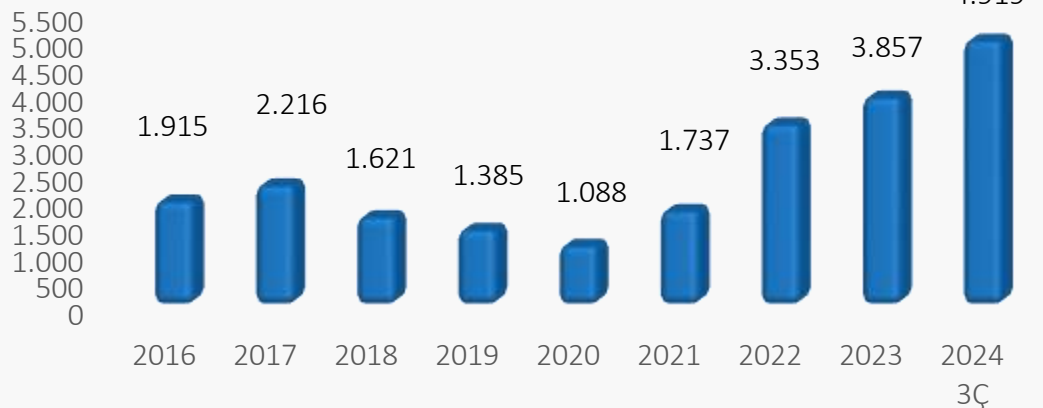
yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Brüt Dönem Karı (Milyon TL)



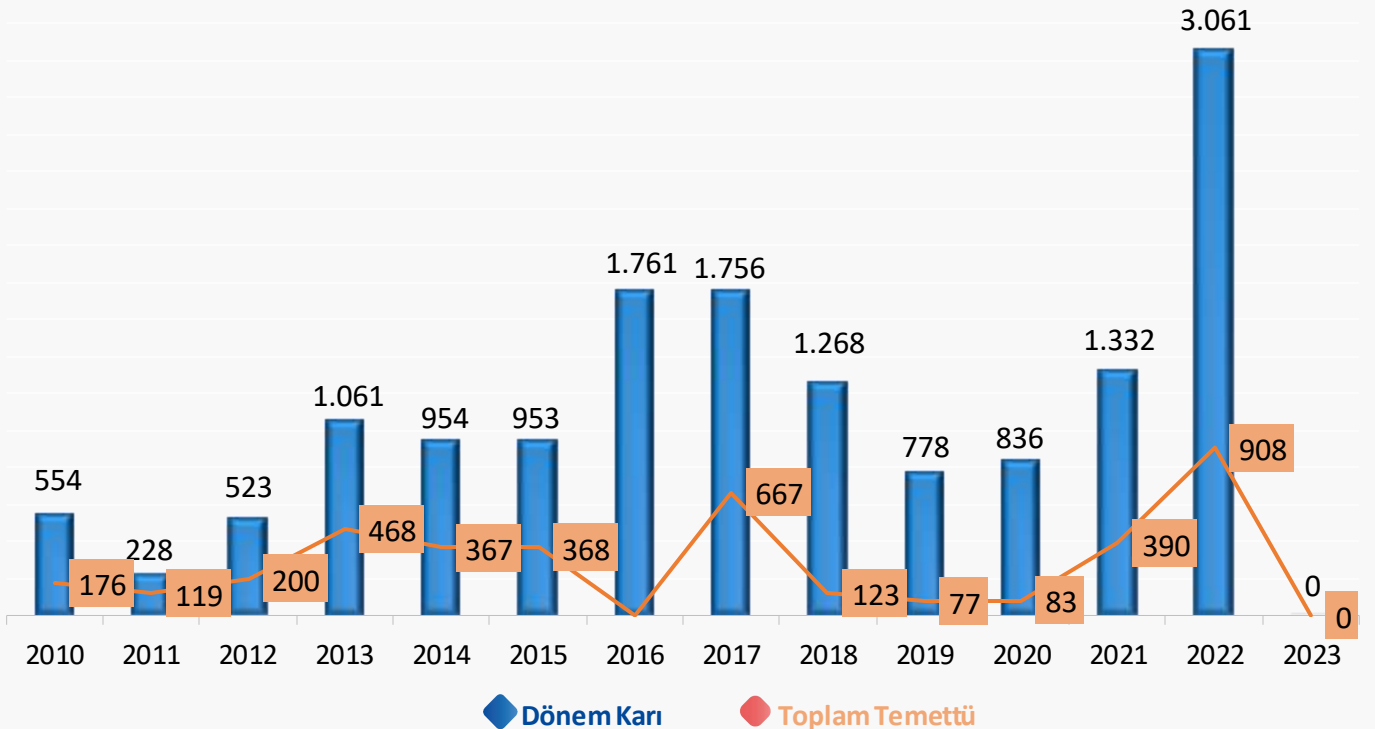
Sürdürülebilir; Yüksek karlılık

Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



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

Dağıtılabilir Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



71. yıl
EMLAK
KONUT

GÜVEN

Tam 71 yıldır

GÜVENLİ YAŞAM ALANLARI,
ÜSTÜN GAYRET, VAZİFE BİLİNCİ,
EMEK 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 i e kgyoas



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DÖĞÜŞLÜĞÜ BAKANLIĞI TTKİ İSTİRAKİDİR

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	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	220.715.000	462.000.000	2,19
2	İSTANBULSARIYER USKUMRU*			
3	İSTANBULEYÜPSULTAN KEMERBURGAZ*			
4	İSTANBULESENYURT 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	İSTANBULARNAVUTKÖY 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	28.448.411	20.939.000
	ANKARA	11.461	28.448.411	20.939.000
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	2.012.437	260.207.889	695.418.456
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845	105.618	50.563.615
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	51.214	148.317.943	289.893.076
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	79.510	472.200.226	854.729.920
6	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	46.101	654.155.180	556.165.110
7	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	394.238	13.933.573.979	12.877.192.806
8	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	20.178	501.129.363	89.630.145
9	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	212.131	6.817.493.889	4.990.218.550
10	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	10.387.916	9.886.900
11	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6.420	86.703.506	120.957.849
12	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	4.968.079.399	2.989.303.553
13	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	185.551	540.106.549	4.126.696.626
	İSTANBUL	3.494.632	28.392.461.456	27.650.656.605
14	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.989	66.175.571	119.829.300
15	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	19.341	137.878.062	68.381.520
16	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998	432.022.107	317.989.860
17	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110	123.769	91.100
18	KOCAELİ PARSELLERİ	8.660	8.205.583	6.300.573
19	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	534.804	4.120.965.184	2.932.906.459
20	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	17.166	200.735.647	190.000.000
21	NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	77.576	57.100
22	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	100.301.147	135.031.560
23	İZMİR KARŞIYAKA PARSELLERİ	2.943	133.025.048	104.476.500
24	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	946.059.966	776.678.770
25	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	156.840.898	143.071.550
26	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	170.419	1.592.081.910	1.438.043.475
27	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	562.160	1.517.091.796	1.517.063.380
28	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	10.766	104.946.297	96.819.765
	DİĞER ŞEHİRLER	1.571.590	9.516.530.559	7.846.740.912
	TOPLAM	5.077.682	37.937.440.427	35.518.336.517

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,11	32.821.053
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	7.801	153.542.236	121.690.140
3	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	30.283.067	97.386.000
TOPLAM		28.408	183.825.303	251.897.193





Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI ORT. GRŞ.	110.023	5.409.274.935 TL	2.271.895.472,70 TL
İlerleme Oranı	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	Bitiş Tarihi
%74,27	2.244	%42,00	2024



Yüklenici	Arsa Alanı	Satış Toplam Geliri	Asgari Şirket Payı Geliri
EGE & YEDİKULE	41.162 m2	1.526.710.611 TL	534.501.384,91 TL
İlerleme Oranı	Bağımsız Bölüm	Şirket Payı Gelir Oranı	Bitiş Tarihi
%91,94	119	%35,01	2025

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.075.860

Satış Toplam Geliri

8.966.286.205 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.241.571.551,25 TL

İlerleme Oranı

%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

14.859.954.071 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.457.986.221,30 TL

İlerleme Oranı

%70,46

Bağımsız Bölüm

3.359

Şirket Payı Gelir Oranı

%30,00

Bitiş Tarihi

2025

ELVORA
İZMİR

Yüklenici

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

46.086

Satış Toplam Geliri

5.417.541.280 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.896.139.448 TL

İlerleme Oranı

%62,00

Bağımsız Bölüm

1.195

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

Bitiş Tarihi

2024

NİDAPARK
İSTİNYE

Yüklenici

TAHİNCİOĞLU 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

%64,06

Bağımsız Bölüm

543

Şirket Payı Gelir Oranı

%51,10

Bitiş Tarihi

2026

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

%57,94

Bağımsız Bölüm

1.825

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,03

Bitiş Tarihi

2026

* 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

%96,82

Bağımsız Bölüm

196

Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

Bitiş Tarihi

2026

YENİ LEVENT**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

53.600

Satış Toplam Geliri

13.143.573.276 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

5.257.429.310,40 TL

İlerleme Oranı

%59,64

Bağımsız Bölüm

1.019

Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

Bitiş Tarihi

2025

all sancak**Yüklenici**

PEKİNTAŞ & BURAKCAN

Arsa Alanı

67.620

Satış Toplam Geliri

3.020.180.262,92 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

996.659.486,76 TL

İlerleme Oranı

%74,23

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33,00

Bitiş Tarihi

2026

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

%40,00

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

%78,89

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 & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

1.616.267.130 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

808.133.565 TL

İlerleme Oranı

%47,26

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

%47,87

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

%13,03

Bağımsız Bölüm

537

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

Bitiş Tarihi

2027

**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

%16,76

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

%35,14

Bağımsız Bölüm

632

Şirket Payı Gelir Oranı

%30,00

Bitiş Tarihi

2026

İSTANBUL
KAYABAŞI 9. ETAP

Yüklenici

BİNBAY & 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

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

%13,16

Bağımsız Bölüm

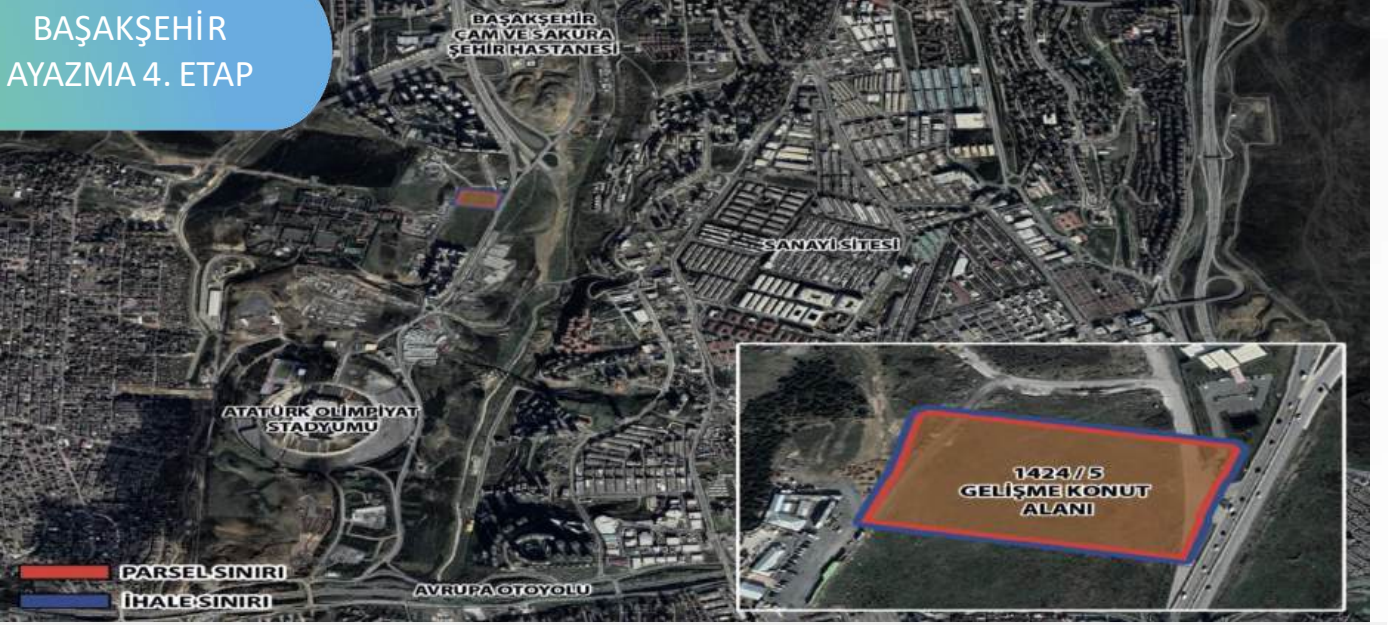
1.443

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

2028

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 Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 CER İSTANBUL	643.760.915	450.740.105	119	119	100,00
2 NİŞANTAŞI KORU	133.633.138	-566.283.375	196	134	68,37
3 ALLSANCAK	199.331.897	157.076.512	1.104	772	69,93
4 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	3.750.106.029	711.465.231	2.244	2.149	95,77
5 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.443.442.879	-354.127.626	519	272	52,41
6 MERKEZ ANKARA	4.544.656.046	1.459.891.242	3.359	2.498	74,37
7 NİDAPARK İSTİNYE	7.931.791.309	1.752.343.289	543	442	81,40
8 EVORA İZMİR	588.537.290	562.256.474	1.195	785	65,69
9 YENİ LEVENT	5.510.399.926	3.309.466.745	1.019	566	55,54
10 BATI YAKASI 1. ETAP	1.503.166.588	447.422.347	677	319	47,12
11 DÜŞLER VADİSİ	261.149.493	261.149.493	1.400	803	57,36
12 EBRULİ KAYAŞEHİR	2.351.578.729	1.442.303.102	296	78	26,35
13 BARBAROS 48	1.095.822.476	760.727.343	51	21	41,18
14 NEXT LEVEL	5.001.260.659	3.497.985.762	205	205	100,00
15 NEZİHPARK BAĞÇEKENT	1.164.801.466	778.184.989	632	250	39,56
16 TUAL GÖLYAKA	2.224.194.387	1.446.687.935	537	114	21,23
17 MAJÖR GÖLYAKA	2.050.621.004	1.214.555.504	796	295	37,06
18 PARKYAŞAM ANTALYA	1.871.619.474	1.531.848.579	1.143	274	23,97
19 GÖLYAKA İSTANBUL	3.088.146.903	2.241.667.157	755	104	13,77
20 FUA DENİZ PARK TUZLA	2.875.075.667	1.675.800.050	691	177	25,62
21 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	5.817.781.509	4.941.905.928	300	52	17,33
22 BATI YAKASI 2. ETAP	1.488.136.763	-135.216.905		Satışta değil	0,00
23 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	330.382.104	165.515.495		Satışta değil	0,00
24 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	1.319.512.587	1.006.167.515		Satışta değil	0,00
25 BİZİM MAHALLE 2-1	2.783.143.599	779.048.689		Satışta değil	0,00
26 BİZİM MAHALLE 2-2	3.403.998.710	-35.053.517		Satışta değil	0,00
27 ÜMRANİYE İNKILAP	2.344.279.616	972.087.123		Satışta değil	0,00
28 MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ	4.155.452.874	3.524.911.536		Satışta değil	0,00
29 KAYABAŞI 9. ETAP	2.906.140.775	1.563.754.067		Satışta değil	0,00
30 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY	5.483.023.940	3.585.904.345		Satışta değil	0,00
31 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	1.789.801.448	576.881.155		Satışta değil	0,00
32 BEŞİKTAŞ AKAT	3.029.972.601	1.549.939.366		Satışta değil	0,00
33 KAYABAŞI 10. ETAP	1.661.298.232	1.368.543.518		Satışta değil	0,00
TOPLAM	84.746.021.033	42.645.549.173	17.781	10.429	58,65

* 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 & 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

%96,99

EMLAK KONUT
BİZİM
MAHALLE
1-3

Yüklenici

İLK YAPI - GÜRTAŞ

Arsa Alanı

29.937

Güncel Sözleşme
Bedeli

1.251.176.230,32 TL

Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi

2.253.350.980 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

401

İlerleme Oranı

%88,39

**Yüklenici**

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

9,580,211,919,11 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

15.934.104.593,86 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

1.948

İlerleme Oranı

%90,28

**Yüklenici**

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.836.089.803,52 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

6.160.003.101,02 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

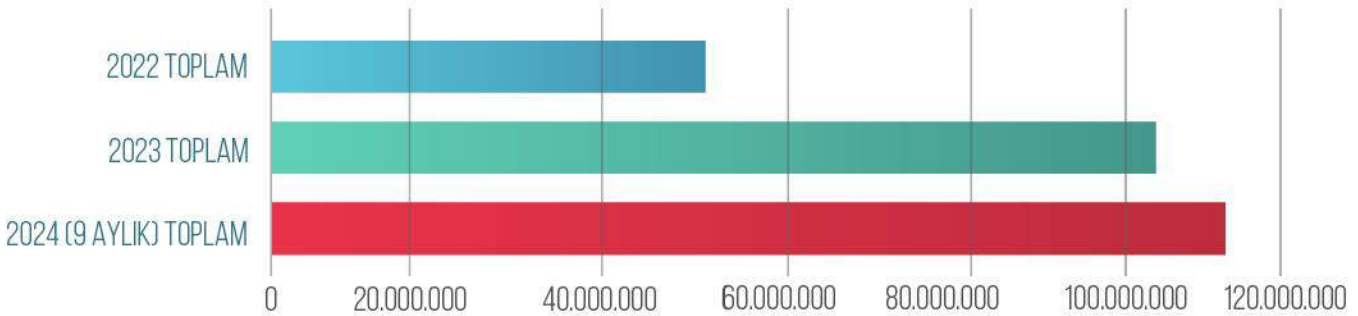
%91,65

Proje İsmi		Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2024 3Ç)
1	Bizim Mahalle	2.949.974.000	737	715
2	Emlak Konut Vadi Evleri	4.234.651.000	942	893
3	Çekmeköy Çınarköy	22.094.108.000	2.089	1.962
4	Avcılar Firuzköy	1.063.900.000	-	-
5	Balıkesir Altıeylül	1.926.132.000	444	241
6	Arnavutköy Yenişehir	7.023.509.000	1.785	366
7	Diğer	472.428.000		
TOPLAM		39.764.702.000	5.997	4.177

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	2024 3. ÇEYREK KİRA GETİRİSİ (TL)
ESENLER EMLAK KONUTLARI	116.205
AĞAOĞLU MASLAK 1453	4.383.263
SARPHAN FİNANS PARK	5.307.772
BÜYÜKYALI AVM	52.975.884
İSTMARİNA AVM	49.033.074
MUHTELİF ARSALAR	4.947.223
	116.763.421



71 Yıldır Mutluluk Tam Burada

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

71. yıl
EMLAK
KONUT



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 6.356.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2024 yılında toplam 5.056.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

•Muhtelif bankalardan 1.675.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

•Muğla Milas Meşelik ihalesi gerçekleştirilmiş, ihalede toplam 462.000.000 TL asgari Emlak Konut payı ile 2,19 çarpan değeri elde edilmiştir.

•Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Şirketimizin yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu B+'dan BB-'ye ve Ulusal Notunu AA(tur)'dan AA+(tur)'ya yükseltti. Görünümü ise 'durağan' olarak açıklamıştır.

•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.

•Şirketimiz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile imzalanan protokol kapsamında İstanbul Esenler ilçesinde yer alan toplam 304.922 m² büyüklüğündeki arsaların satın alımını 9,931 milyar TL bedelle tamamlamıştır.

•Aydın ili, Didim ilçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde yer alan 9 adet taşınmazın ve Aydın ili, Didim ilçesi, Efeler Mahallesi'nde yer alan 1 adet taşınmazın, 1.517.063.380,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin Şirketimiz ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Kentsel Dönüşüm Başkanlığı) arasında ek protokol imzalanmıştır.

•Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 5.000.000 TL bağış yapılmıştır.

•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

Paylaşım Projeleri

m2

Alış Tarihi

**Kayıtlı
Maliyet**

**Güncel Şirket Payı
Toplam Geliri**

DÜŞLER VADİSİ	193.298	29.06.2016	-	261.149.493
CER İSTANBUL	1.226	30.07.2012	193.020.809	643.760.915
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	26.280.816	588.537.290
ALL SANCAK	-	8.11.2016	42.255.385	199.331.897
MERKEZ ANKARA	15.710	3.04.2014	3.084.764.803	4.544.656.046
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	6.179.448.020	7.931.791.309
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	16.737	14.06.2011	3.038.640.798	3.750.106.029
NİŞANTAŞI KORU	1.415	27.04.2018	699.916.513	133.633.138
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	1.797.570.505	1.443.442.879
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	335.095.133	1.095.822.476
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	1.503.274.897	5.001.260.659
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	2.200.933.182	5.510.399.926
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	1.055.744.241	1.503.166.588
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	1.623.353.668	1.488.136.763
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	909.275.627	2.351.578.729
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	164.866.609	330.382.104
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	84.268	17.06.2022	1.199.275.617	2.875.075.667
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	7.492	15.06.2022	313.345.072	1.319.512.587
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	62.469	25.08.2022	777.506.452	2.224.194.387
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	81.685	2.09.2022	846.479.746	3.088.146.903
ANTALYA AKSU PROJESİ	64.108	8.08.2022	339.770.896	1.871.619.474
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 2.ETAP PROJESİ	60.095	1.10.2022	836.065.500	2.050.621.004
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	35.697	5.12.2022	2.004.094.910	2.783.143.599
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	56.744	13.12.2022	3.439.052.227	3.403.998.710
ÜMRANİYE İNKILAP PROJESİ	30.680	14.11.2022	1.372.192.494	2.344.279.616
BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP PROJESİ	67.294	14.10.2022	386.616.476	1.164.801.466
EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PROJESİ	51.114	30.03.2023	875.875.581	5.817.781.509

Arsa Satış Gelir

Paylaşım Projeleri

	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
MUĞLA BODRUM TÜRKÜKÜ PROJESİ	59.038	12.05.2023	630.541.338	4.155.452.874
İSTANBUL KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	29.915	19.06.2023	1.342.386.708	2.906.140.775
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	58.971	30.05.2023	1.897.119.595	5.483.023.940
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4.ETAP PROJESİ	20.063	29.08.2023	1.212.920.293	1.789.801.448
İSTANBUL BEŞİKTAŞ AKAT PROJESİ	337.837	7.09.2023	1.480.033.235	3.029.972.601
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	20.063	25.07.2023	292.754.715	1.661.298.232
TOPLAM	1.744.833		42.100.471.860	84.746.021.033

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler

m2

Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri

ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	307.648	22.094.108.000
EMLAK KONUT VADI EVLERİ PROJESİ	164.555	4.234.651.000
BİZİM MAHALLE PROJESİ	54.931	2.949.974.000
İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY PROJESİ	93.793	1.063.900.000
BALIKESİR ALTIEYLÜL PROJESİ	46.168	1.926.132.000
ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ	1.001.257	7.023.509.000
DİĞER	-	472.428.000
TOPLAM	1.668.352	39.764.702.000

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	5	11.461	28.448.411	20.939.000
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15	2.012.437	260.207.889	695.418.456
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	6.845	105.618	50.563.615
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	13	51.214	148.317.943	289.893.076
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	79.510	472.200.226	854.729.920
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5	46.101	654.155.180	556.165.110
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	18	394.238	13.933.573.979	12.877.192.806
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	8	20.178	501.129.363	89.630.145
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	14	212.131	6.817.493.889	4.990.218.550
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	10.387.916	9.886.900
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	6.420	86.703.506	120.957.849
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	24	478.850	4.968.079.399	2.989.303.553
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	6	185.551	540.106.549	4.126.696.626
İZMİR KONAK PARSELLERİ	2	7.989	66.175.571	119.829.300
AYDIN DİDİM PARSELLERİ	10	562.160	1.517.091.796	1.517.063.380
İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5	19.341	137.878.062	68.381.520
İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998	432.022.107	317.989.860
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110	123.769	91.100
KOCAELİ PARSELLERİ	15	8.660	8.205.583	6.300.573
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	13	534.804	4.120.965.184	2.932.906.459
MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	1	17.166	200.735.647	190.000.000
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	25	77.576	57.100
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	100.301.147	135.031.560
İZMİR KARŞIYAKA PARSELLERİ	1	2.943	133.025.048	104.476.500
ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1	110.954	946.059.966	776.678.770
ANTALYA KONYAALTİ PARSELLERİ	2	28.331	156.840.898	143.071.550
İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	17	170.419	1.592.081.910	1.438.043.475
ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	10.766	104.946.297	96.819.765
TOPLAM	202	5.077.681	37.937.440.427	35.518.336.517

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	0,11	32.821.053
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	153.542.236	97.386.000
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	7.801	30.283.067	121.690.140
TOPLAM	6	28.408	183.825.303	251.897.193

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	134	4.056.067	5.346.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	883	10.868.827	8.000.000
KUZEY YAKASI	206	23.777	1.698.653.490	2.311.528.317
KÖY 2. ETAP	10	1.087	53.589.704	45.361.800
KOMŞU FİNANS EVLERİ	117	16.579	989.062.691	1.405.804.106
SEMT BAHÇEKENT 1-2	20	2.921	87.586.667	136.787.368
BİZİM MAHALLE 1-1	29	5.035	357.685.300	301.391.855
BİZİM MAHALLE 1-2	33	2.593	151.339.414	169.271.750
SARAÇOĞLU MAHALLESİ	116	25.291	2.197.770.267	2.017.792.461
EVORA DENİZLİ 2.ETAP	43	9.329	224.779.093	255.026.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	69	22.643	1.290.457.930	932.379.139
BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	530	40.856.135	88.506.084
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	185	4.158.099	5.540.100
KARAT 34	2	475	14.465.283	10.647.171
MERKEZ ANKARA	62	52.855	5.126.900.523	3.800.110.511
METROPOL İSTANBUL	1	507	26.337.748	39.517.920
NİDAPARK İSTİNYE	1	345	44.924.771	52.572.625
SARPHAN FİNANS PARK	42	4.156	371.000.410	277.173.182
İDEALİST CADDE / KORU	3	682	38.736.566	31.012.600
TEMAŞEHİR	4	38	1.770.233	1.302.980
TOPLAM	762	170.045	12.734.999.218	11.895.071.969

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DÜŞLER VADİSİ	12	2.775	204.032.569	153.439.324
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.838	786.368.063	2.554.996.959
NİDAPARK İSTİNYE	32	8.923	1.780.933.253	1.343.922.791
FİKİRTEPE	1615	231.136	13.883.324.201	11.514.186.629
TOPLAM	1.688	275.672	16.654.658.086	15.566.545.703

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	13.509.711	10.250.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	260.031.237	126.195.255
BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	500.532.105	4.940.490.950
İSTMARİNA	238	60.879	1.605.628.047	2.892.870.350
SARPHAN FİNANS PARK	102	5.326	773.866.642	336.388.575
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	193.753.142	1.101.694.938
TOPLAM	471	107.247	3.347.320.884	9.407.890.068

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAÖY	1	214	25.093.705	26.750.000
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	38.578.834	54.640.300
VARYAP MERİDİAN	1	69	2.227.881	5.848.000
ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	232.429.728	232.429.728
RESMİ KURUM BİNASI	1	15.834	263.186.145	1.646.715.200
TOPLAM	5	19.924	561.516.293	1.966.383.228

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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.....	6-44
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6-7
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 8-12
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI..... 12-15
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 16
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR..... 17
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 18
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 19
NOT 8	STOKLAR..... 20-24
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 24-25
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 26
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 27
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 27-30
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 31
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR..... 31
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 32
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR..... 33
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 34
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 34-35
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 35
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 36
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 36
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... 37-39
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 39
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 40-42
NOT 25	TAAHHÜTLER..... 42
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 43
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 44

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

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		169.449.615	154.689.890
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.732.798	21.556.543
Ticari alacaklar		8.010.096	10.741.933
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	3.360.674	5.116.960
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	4.649.422	5.624.973
Diğer alacaklar		540.789	1.338.263
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	1.161	97.294
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	539.628	1.240.969
Stoklar	8	152.786.257	114.725.520
Peşin ödenmiş giderler		310.238	175.398
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	310.238	175.398
Diğer dönen varlıklar	14	3.960.918	6.145.685
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	108.519	6.548
Duran varlıklar		7.883.938	10.357.385
Ticari alacaklar		3.390.094	6.139.667
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	3.390.094	6.139.667
Diğer alacaklar		25.749	32.511
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	25.749	32.511
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		2.733	1.835
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.499.533	2.535.662
Kullanım hakkı varlıkları		4.852	6.592
Maddi duran varlıklar	10	1.835.505	1.538.894
Maddi olmayan duran varlıklar	11	108.384	82.511
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	17.088	19.713
Toplam varlıklar		177.333.553	165.047.275

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

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

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		95.102.712	84.541.797
Kısa vadeli borçlanmalar	5	4.150.325	1.426.922
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	1.822.678	2.965.434
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	945	1.283
<i>Banka kredileri</i>	5	1.821.733	2.964.151
Ticari borçlar		6.330.565	5.530.729
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	218.210	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	6.112.355	5.530.729
Diğer borçlar		2.236.688	1.598.231
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	604	815
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.236.084	1.597.416
Ertelenmiş gelirler		80.161.275	72.520.430
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	4.244.500	4.778.239
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	75.916.775	67.742.191
Kısa vadeli karşılıklar		401.181	500.051
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	133.206	143.166
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	267.975	356.885
Uzun vadeli yükümlülükler		1.103.986	2.752.073
Uzun vadeli borçlanmalar	5	90.979	1.724.026
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	5.640	7.663
<i>Banka kredileri</i>	5	85.339	1.716.363
Ticari borçlar		369.187	502.009
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	369.187	502.009
Diğer borçlar		441.010	286.039
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	441.010	286.039
Ertelenmiş gelirler		35.918	75.608
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	35.918	75.608
Uzun vadeli karşılıklar		166.892	164.391
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	166.892	164.391
Özkaynaklar		81.126.855	77.753.405
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		81.126.855	77.753.405
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		48.007.236	48.007.236
Geri alınmış paylar (-)		(60.834)	(60.834)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		27.223.550	27.223.550
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(18.657)	-
Diğer özkaynak payları		(1.636.590)	(1.636.590)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		8.172.877	8.172.877
Geçmiş yıllar zararları		(7.752.834)	(2.217.457)
Net dönem karı		3.392.107	(5.535.377)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		177.333.553	165.047.275

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

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

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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Hasılat	17	16.725.600	8.626.482	29.560.229	4.371.289
Satışların maliyeti (-)	17	(10.436.632)	(5.882.742)	(23.239.623)	(3.759.826)
Brüt kar		6.288.968	2.743.740	6.320.606	611.463
Genel yönetim giderleri (-)	18	(2.303.933)	(835.975)	(3.615.947)	(747.581)
Pazarlama giderleri (-)	18	(292.494)	(63.198)	(536.226)	(120.474)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.756.456	670.232	3.255.731	758.487
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(691.596)	(465.193)	(2.192.384)	2.353.780
Esas faaliyet karı		4.757.401	2.049.606	3.231.780	2.855.675
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	8.820	8.820
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		4.757.401	2.049.606	3.240.600	2.864.495
Finansman gelirleri	21	3.064.243	901.992	3.356.944	1.361.491
Finansman giderleri (-)	21	(933.125)	(278.557)	(1.707.508)	(205.663)
Parasal kayıp / kazanç		(3.487.568)	(476.591)	(10.715.187)	(6.536.869)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zarar)		3.400.951	2.196.450	(5.825.151)	(2.516.546)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(8.844)	55.288	(16.178)	15.997
<i>Dönem vergi gideri</i>	22	-	-	-	-
<i>Ertelenmiş vergi gideri</i>	22	(8.844)	55.288	(16.178)	15.997
Net dönem karı/(zararı)		3.392.107	2.251.738	(5.841.329)	(2.500.549)
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		3.392.107	2.251.738	(5.841.329)	(2.500.549)
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden</i>					
<i>Ölçüm Kayıpları</i>		(24.876)	88	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak					
diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		6.219	(22)	-	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm</i>		6.219	(22)	-	-
<i>kayıpları, vergi etkisi</i>					
Diğer kapsamlı gider		(18.657)	66	-	-
Toplam kapsamlı gelir		3.373.450	2.251.804	(5.841.329)	(2.500.549)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		3.373.450	2.251.804	(5.841.329)	(2.500.549)
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,08916	0,05919	(0,15354)	(0,06573)

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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		Kontrol		
	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	gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2023	3.800.000	48.007.236	(3.072.329)	27.223.550	-	7.970.334	-	(1.544.436)	1.229.617	83.613.972	-	83.613.972
Transferler	-	-	-	-	-	201.160	-	1.028.457	(1.229.617)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(1.729.980)	-	(1.729.980)	-	(1.729.980)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış)(*)	-	-	3.011.495	-	(1.636.590)	-	-	-	-	1.374.905	-	1.374.905
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.841.329)	(5.841.329)	-	(5.841.329)
30 Eylül 2023	3.800.000	48.007.236	(60.834)	27.223.550	(1.636.590)	8.171.494	-	(2.245.959)	(5.841.329)	77.417.568	-	77.417.568
1 Ocak 2024	3.800.000	48.007.236	(60.834)	27.223.550	(1.636.590)	8.172.877	-	(2.217.457)	(5.535.377)	77.753.405	-	77.753.405
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(5.535.377)	5.535.377	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(18.657)	-	3.392.107	3.373.450	-	3.373.450
30 Eylül 2024	3.800.000	48.007.236	(60.834)	27.223.550	(1.636.590)	8.172.877	(18.657)	(7.752.834)	3.392.107	81.126.855	-	81.126.855

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

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

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

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

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		3.392.107	(5.841.329)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	161.078	112.795
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22	8.844	16.178
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(1.048.684)	(8.190.303)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(1.048.684)	(8.190.303)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(31.020)	110.630
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(33.905)	80.290
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	4.980	31.802
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	5	(2.095)	(1.462)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(2.453.421)	(2.790.411)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(3.602.629)	(5.219.303)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	1.149.208	2.428.892
Parasal kayıp / kazanç		6.365.107	9.780.242
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		6.394.011	(6.802.198)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		1.176.936	(4.966.931)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.758.142	(1.980.451)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(581.206)	(2.986.480)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(37.012.053)	16.869.963
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.588.349	(1.331.827)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		2.588.349	(1.331.827)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		897.741	(1.016.574)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.079.882	14.704.523
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		121.692	(643.740)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(19.862)	(23.891)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(16.773.304)	16.789.325
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(447.433)	(192.749)
Alınan faiz		661.648	1.871.637
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		214.215	1.678.888
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	1.374.905
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		6.392.554	6.176.050
Kredilerden elde edilen nakit		1.810.098	2.177.643
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		4.582.456	3.998.407
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.720.403)	(6.322.087)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.881.572)	(2.537.792)
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		(2.838.831)	(3.784.295)
Ödenen faizler		(1.834.851)	(2.428.892)
Ödenen temettüleri		-	(1.729.980)
Alınan faiz		2.940.981	3.347.666
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		2.778.281	417.662
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(3.580.680)	(8.882.152)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(17.361.488)	10.003.723
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	20.201.923	11.981.256
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	2.840.435	21.984.979

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1235'dir (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 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Kasım 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar (Devamı)

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

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

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

İştirakler ve iş ortaklıklarındaki paylar

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

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

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000	%343
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860	%268
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385	%254

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda 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 işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

b) 30 Eylül 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 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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.

- **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.

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

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

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

- **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 ayırtırmaya 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	95	105
Banka	3.035.405	20.894.099
- Vadesiz mevduat	142.638	106.221
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.892.767	20.787.878
Diğer hazır değerler	697.298	662.339
	3.732.798	21.556.543

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz	142.638	106.221
3 aya kadar	2.892.767	20.787.878
	3.035.405	20.894.099

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
	(%)	(%)
Etkin yıllık faiz oranı	46,55	40,58

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	3.732.798	21.556.543
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(4.131)	(162.989)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(917.316)	(1.214.210)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	29.084	22.579
	2.840.435	20.201.923

(*) 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. 917.316 TL'lik (31 Aralık 2023: 1.214.210 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: bulunmamaktadır).

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

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	1.728.325	204.179
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	2.422.000	1.222.743
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.821.733	2.964.151
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	945	1.283
	5.973.003	4.392.356

(*) Grup, dört farklı kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir: 8 Temmuz 2024 tarihinde %45 kar payı oranıyla 10 Ekim 2024 vadeli 400.000 TL nominal tutarlı, 13 Ağustos 2024 tarihinde %46 kar payı oranıyla 13 Kasım 2024 vadeli 400.000 TL nominal tutarlı, 9 Eylül 2024 tarihinde %45 kar payı oranıyla 10 Ocak 2025 vadeli 1.122.000 TL nominal tutarlı ve yine 9 Eylül 2024 tarihinde %45 kar payı oranıyla 10 Ocak 2025 vadeli 500.000 TL nominal tutarlı kira sertifikaları ihraç edilmiştir. (2023: %38 kar payı 543.441 TL ve %40 kar payı 679.302 TL).

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	85.339	1.716.363
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	5.640	7.663
	90.979	1.724.026

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %24,77'dir (31 Aralık 2023: %20,66).

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun kredilerin detayı		
2025	85.339	1.716.363
	85.339	1.716.363

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
3 aydan kısa	1.846.343	1.351.267
3 - 12 ay arası	1.703.715	1.817.063
1 - 5 yıl arası	85.339	1.716.363
	3.635.397	4.884.693

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

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

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	3.360.674	5.116.960
Arsa satışlarından alacaklar	1.619.030	1.109.570
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	2.488.954	2.637.709
Alacak senetleri	104.972	287.205
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	782.017	1.905.403
Kiracılardan alacaklar	74.035	93.623
Diğer	12.990	12.030
Kazanılmamış finansman geliri	(432.576)	(420.567)
	8.010.096	10.741.933
Şüpheli ticari alacaklar	3.414	7.123
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(3.414)	(7.123)
	8.010.096	10.741.933
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	3.962.374	5.510.025
Arsa satışlarından alacaklar	429.637	1.978.234
Kazanılmamış finansman geliri	(1.001.917)	(1.348.592)
	3.390.094	6.139.667
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	5.036.107	3.417.507
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	726.781	1.255.192
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	349.467	858.030
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	218.210	-
	6.330.565	5.530.729
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	369.187	502.009
	369.187	502.009

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

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

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

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	476.755	732.935
Resmi dairelerden alacaklar	41.751	38.037
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	1.161	97.294
Diğer	21.122	469.997
	540.789	1.338.263

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	24.735	31.134
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.377
	25.749	32.511

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.177.299	1.471.512
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	604	815
Diğer	58.785	125.904
	2.236.688	1.598.231

30 Eylül 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 441.010 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 286.039 TL).

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

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

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	39.084.072	25.404.392
Maliyet	45.856.622	33.162.509
Değer düşüklüğü	(6.772.550)	(7.758.117)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	42.100.472	45.768.174
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	39.853.353	29.322.631
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	46.449.017	35.918.295
Değer düşüklüğü (*)	(6.595.664)	(6.595.664)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	12.810.781	11.613.215
Maliyet	14.306.825	13.172.376
Değer düşüklüğü	(1.496.044)	(1.559.161)
Emlak Konut Asansör stokları	1.978.487	1.007.394
Verilen stok avansları (**)	16.959.092	1.609.714
	152.786.257	114.725.520

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

(**) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 14.308.883 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 1.615 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	15.912.942	23.524.147
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	1.160.590
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(1.048.684)	(9.350.893)
Dönem sonu, 30 Eylül	14.864.258	15.333.844

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

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

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

DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

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

Arsalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İstanbul Esenler Arsaları	13.933.574	4.714.930
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	6.817.494	6.779.729
İstanbul Avcılar Arsaları	4.968.079	3.914.124
Muğla Bodrum Arsaları	4.120.965	4.950.495
İzmir Çeşme Arsaları	1.592.082	-
Aydın Didim Arsaları	1.517.092	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.120.250	1.383.094
Antalya Alanya Arsaları	946.060	-
İstanbul Çekmeköy Arsaları	654.155	654.132
İstanbul Eyüp Arsaları	540.107	537.809
İstanbul Kartal Arsaları	501.129	121.772
İzmir Urla Arsaları	432.022	432.022
İzmir Aliğa Arsaları	344.861	284.464
İstanbul Arnavutköy Arsaları	260.208	602.473
Muğla Milas Arsaları	200.736	200.726
İstanbul Resneli Arsaları	196.680	215.757
Antalya Konyaaltı Arsaları	156.841	-
İzmir Seferihisar Arsaları	137.878	160.689
İzmir Karşıyaka Arsaları	133.025	-
Zonguldak Merkez Arsaları	104.946	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	100.301	100.302
İstanbul Tuzla Arsaları	91.956	92.452
İzmir Konak Umurbey Arsaları	66.176	66.173
Sakarya Sapanca Arsaları	57.424	62.997
Yalova Arsaları	38.753	-
Ankara Çankaya Arsaları	28.448	28.448
İstanbul Sarıyer Arsaları	10.388	13.433
Kocaeli Arsaları	8.206	20.552
İstanbul Ataşehir Arsaları	106	-
Balıkesir Arsaları	-	17.761
Diğer	4.130	50.058
	39.084.072	25.404.392

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nidapark İstinye Projesi	6.179.448	6.182.876
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	3.439.052	2.005.204
Merkez Ankara Projesi	3.084.765	3.086.471
Nidapark Küçükyalı Projesi	3.038.641	3.040.322
Yeni Levent Projesi	2.200.933	2.181.428
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	2.004.095	3.441.107
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.897.120	1.898.169
Meydan Başakşehir Projesi	1.797.571	1.797.421
Batıyakası 2. Etap Projesi	1.623.354	1.624.251
Next Level İstanbul Projesi	1.503.275	1.504.107
Beşiktaş Akat Projesi	1.480.033	1.447.808
Ümraniye İnkılap Projesi	1.372.192	1.371.653
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.342.387	1.343.129
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.212.920	1.213.592
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.199.276	1.199.939
Batıyakası 1. Etap Projesi	1.055.744	1.056.658
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	909.276	909.779
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	875.876	876.320
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	846.480	847.323
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	836.065	836.527
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	777.506	777.493
Nişantaşı Koru Projesi	700.100	4.312.349
Bodrum Türkbükü Projesi	630.541	630.891
Nezihpark Projesi	386.616	386.819
Antalya Aksu Projesi	339.771	338.935
Barbaros 48 Projesi	335.095	333.252
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	313.345	313.517
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	292.755	292.916
Cer İstanbul Projesi	193.021	193.128
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	164.867	164.557
Diğer	68.352	160.233
	42.100.472	45.768.174

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Merkez Ankara Projesi	5.126.901	5.170.278
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	2.197.770	-
Kuzey Yakası Projesi	1.698.653	1.863.340
Maslak 1453 Projesi	1.290.458	1.315.851
Komşu Finans Evleri	989.063	990.099
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	357.685	530.054
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	224.779	485.206
Sarphan Finanspark Projesi	371.000	409.503
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	151.339	303.013
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	87.587	87.586
Köy 2. Etap Projesi	53.590	76.040
Nidapark İstinye Projesi	44.925	44.925
Büyükyalı Projesi	40.856	40.856
İdealist Cadde / Koru Projesi	38.737	-
Metropol İstanbul Projesi	26.338	26.338
Karat 34 Projesi	14.465	52.071
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	10.869	10.869
Göl Panorama Projesi	4.158	4.159
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	4.056	4.057
Temaşehir Projesi	1.770	3.208
Evora Denizli Projesi	-	19.492
Yalova Armutlu Projesi	-	66.337
Emlak Konut Florya Evleri	-	105.198
Diğer	75.782	4.735
	12.810.781	11.613.215

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Çekmeköy Çınarköy Projesi	22.094.108	17.405.000
Arnavutköy Yenişehir Projesi	7.023.509	232.040
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	4.234.651	2.868.365
Bizim Mahalle Projesi	2.949.974	2.327.290
Balıkesir Altıeylül Projesi	1.926.132	1.193.381
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.063.900	2.151.183
Ankara Saraçoğlu Projesi	-	3.056.013
Diğer	561.079	89.359
	39.853.353	29.322.631

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 Eylül 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	2.386.042	354.869	2.740.911
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	-	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.386.042	354.869	2.740.911
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	154.036	51.213	205.249
Dönem gideri	30.806	5.323	36.129
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	184.842	56.536	241.378
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	2.201.200	298.333	2.499.533

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

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

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

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Ataşehir genel müdürlük binası A blok	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	3.784.517	354.869	4.139.386
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(1.406.307)	-	(1.406.307)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	98.258	-	98.258
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.476.468	354.869	2.831.337
Birikmiş Amortismanlar			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	110.531	44.115	154.646
Dönem gideri	33.419	3.258	36.677
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	143.950	47.373	191.323
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	2.332.518	307.496	2.640.014

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	2.483.503	2.483.503
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	1.685.788	1.685.788
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.572.105	1.572.105
Arsa, konut ve ticari üniteler	844.269	844.269
	6.585.665	6.585.664

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

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

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	917.755	28.595	164.885	186.795	56.356	184.508	1.538.894
İlaveler	230.513	11.266	116.605	19.454	16.695	-	394.533
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	(82)	-	-	(82)
Amortisman gideri (-)	(20.732)	(330)	(33.089)	(36.839)	(6.850)	-	(97.840)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	1.127.536	39.531	248.401	169.328	66.201	184.508	1.835.505
Maliyet	1.249.965	72.986	310.089	494.253	86.709	184.508	2.398.510
Birikmiş amortisman (-)	(122.429)	(33.455)	(61.688)	(324.925)	(20.508)	-	(563.005)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	1.127.536	39.531	248.401	169.328	66.201	184.508	1.835.505

30 Eylül 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	865.423	7.856	125.624	107.645	63.902	219.919	1.390.369
İlaveler	25.680	24.588	33.221	62.026	318	1.552	147.385
Çıkışlar, (net) (-)	(1.847)	(766)	-	(160)	(1.257)	-	(4.030)
Amortisman gideri (-)	(8.815)	(4.103)	(12.470)	(28.835)	(6.066)	-	(60.289)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	880.441	27.575	146.375	140.676	56.897	221.471	1.473.435
Maliyet	970.426	58.870	170.146	425.953	69.490	221.471	1.916.356
Birikmiş amortisman (-)	(89.985)	(31.295)	(23.771)	(285.277)	(12.593)	-	(442.921)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	880.441	27.575	146.375	140.676	56.897	221.471	1.473.435

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

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	7.938	34.265	40.308	82.511
İlaveler	15.255	6.982	30.745	52.982
İtfa payı gideri (-)	(14.106)	(12.422)	(581)	(27.109)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	9.087	28.825	70.472	108.384
Maliyet	124.640	80.959	91.918	297.517
Birikmiş itfa payları (-)	(115.553)	(52.134)	(21.446)	(189.133)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	9.087	28.825	70.472	108.384

30 Eylül 2023	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	15.823	9.012	11.417	36.252
İlaveler	-	28.019	21.375	49.394
İtfa payı gideri (-)	(7.242)	(7.232)	(1.355)	(15.829)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	8.581	29.799	31.437	69.817
Maliyet	107.618	72.732	35.892	216.242
Birikmiş itfa payları (-)	(99.037)	(42.933)	(4.455)	(146.425)
Net defter değeri 30 Eylül 2023	8.581	29.799	31.437	69.817

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Borç karşılıkları		
Dava karşılıkları	267.975	356.885
	267.975	356.885

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 30 Eylül 2024 itibarıyla 267.975 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 356.885 TL). 30 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	356.885	601.335
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı	4.980	31.802
Parasal kayıp / kazanç	(93.890)	(243.556)
Dönem sonu, 30 Eylül	267.975	389.581

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 Eylül 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 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2024 itibarıyla 72.915 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2024	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	4.107.984	11.401.601	15.509.585
2 yıl	1.798.886	7.154.951	8.953.837
3 yıl	847.624	2.769.258	3.616.882
4 yıl	559.198	1.304.920	1.864.118
5 yıl ve üzeri	1.186.303	564.819	1.751.122
	8.499.995	23.195.549	31.695.544

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	3.747.279	12.649.269	16.396.548
2 yıl	2.832.749	8.921.936	11.754.685
3 yıl	2.104.671	5.876.602	7.981.273
4 yıl	689.426	1.724.016	2.413.442
5 yıl ve üzeri	1.861.413	1.036.150	2.897.563
	11.235.538	30.207.973	41.443.511

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

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

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

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	133.206	143.166
	133.206	143.166
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	166.892	164.391
	166.892	164.391

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

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	2.145.019	2.107.676
Yüklenici firmalara verilen avaslar	1.287.810	3.343.205
Vergi dairesinden alacaklar	410.855	179.663
Gelir tahakkukları	105.732	496.536
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	-	9.638
Diğer	11.502	8.967
	3.960.918	6.145.685

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

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

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

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	33.559.592	27.718.689
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	23.716.924	22.911.630
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	17.381.564	16.609.558
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	4.244.500	4.778.239
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.258.695	502.314
	80.161.275	72.520.430

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan diğer avanslar	35.918	75.608
	35.918	75.608

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	306.880	175.398
Yüklenicilere verilen avanslar	3.358	-
	310.238	175.398

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları		48.007.236		48.007.236
		51.807.236		51.807.236

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	75.684.216	48.007.236	(27.676.980)
Paylara ilişkin primler	43.354.012	27.223.550	(16.130.462)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.649.269	8.172.877	(3.476.392)

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

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

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

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Satış gelirleri				
Arsa satışları	9.354.989	5.598.225	15.459.246	545.738
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	6.243.660	5.598.225	3.144.667	368.288
Arsa satış gelirleri	3.111.329	-	12.314.579	177.450
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	2.364.571	772.667	12.141.660	3.439.208
Müşavirlik gelirleri	4.706.281	2.104.765	1.771.994	375.779
Asansör satış gelirleri	180.761	114.444	241.555	160.935
Kira gelirleri	128.016	38.161	185.427	74.946
	16.734.618	8.628.262	29.799.882	4.596.606
Satış iade ve iskontoları	(9.018)	(1.780)	(239.653)	(225.317)
Net satış gelirleri	16.725.600	8.626.482	29.560.229	4.371.289
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(7.935.166)	(5.008.956)	(9.740.204)	(664.121)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(5.439.148)	(5.008.956)	(4.189.946)	(664.121)
Satılan arsa maliyetleri	(2.496.018)	-	(5.550.258)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(1.665.744)	(534.119)	(13.277.790)	(3.077.843)
Müşavirlik maliyetleri	(835.722)	(339.667)	(221.629)	(17.862)
	(10.436.632)	(5.882.742)	(23.239.623)	(3.759.826)
Brüt Kar	6.288.968	2.743.740	6.320.606	611.463

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(1.318.325)	(428.268)	(1.016.805)	(401.887)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(183.298)	(64.791)	(146.332)	(48.490)
Amortisman ve itfa payları	(161.078)	(4.398)	(112.795)	(38.319)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(135.492)	(42.752)	(233.227)	(103.609)
Vergi, resim ve harçlar	(118.011)	(23.095)	(398.145)	(75.043)
Seyahat giderleri	(56.512)	(22.274)	(29.553)	(11.476)
Aidat ve katılım payı giderleri	(50.567)	(15.918)	(45.667)	(21.784)
Bağış ve yardımlar	(28.100)	(28.100)	(1.501.096)	-
Bilgi işlem giderleri	(27.557)	(13.719)	(33.719)	(10.807)
Sigorta giderleri	(14.292)	(2.874)	(8.769)	(8.465)
Bakım ve onarım giderleri	(11.871)	(3.908)	(28.730)	(12.904)
Haberleşme giderleri	(6.796)	(2.876)	(4.815)	(1.797)
Mahkeme ve noter giderleri	(4.298)	(987)	(6.191)	(1.420)
Diğer	(187.736)	(182.015)	(50.103)	(11.580)
	(2.303.933)	(835.975)	(3.615.947)	(747.581)

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

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

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(144.079)	(17.838)	(337.817)	(45.585)
Personel giderleri	(95.440)	(32.628)	(97.193)	(35.062)
Danışmanlık giderleri	(32.791)	(7.669)	(30.824)	(14.933)
Diğer	(20.184)	(5.063)	(70.392)	(24.894)
	(292.494)	(63.198)	(536.226)	(120.474)

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Arsa maliyetleri	7.935.166	5.008.957	9.740.204	664.122
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	1.665.744	534.118	13.277.790	3.077.842
Personel giderleri	1.413.765	460.897	1.113.998	436.949
Müşavirlik maliyetleri	835.722	339.668	221.629	17.862
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	183.298	64.791	146.332	48.490
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	168.283	50.421	264.051	140.377
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	161.078	4.398	112.795	38.319
Reklam giderleri	144.079	17.838	337.817	45.585
Vergi, resim harçlar	118.011	23.095	398.145	75.043
Aidat ve katılım payı giderleri	50.567	15.918	45.667	21.784
Bağış ve yardımlar	28.100	28.100	1.501.096	-
Bilgi işlem giderleri	27.557	13.719	33.719	10.807
Sigorta giderleri	14.292	2.874	8.769	8.465
Bakım ve onarım giderleri	11.871	3.908	28.730	12.904
Haberleşme giderleri	6.796	2.876	4.815	1.797
Mahkeme ve noter giderleri	4.298	987	6.191	1.420
Diğer	264.432	209.350	150.048	26.115
	13.033.059	6.781.915	27.391.796	4.627.881

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

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

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

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	661.441	164.694	598.966	-
Vadeli satışlar finansman gelirleri	496.747	249.878	1.048.152	173.925
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	196.948	35.565	223.942	181.786
Devir komisyon ve harç gelirleri	174.745	49.742	247.925	63.939
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	164.901	163.300	823.485	133.458
Diğer	61.674	7.053	313.261	205.379
	1.756.456	670.232	3.255.731	758.487

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	(441.927)	(412.587)	(197.095)	(181.171)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(220.836)	(31.853)	(757.278)	(48.068)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(4.980)	(3.018)	(31.802)	-
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 8)	-	-	(1.160.590)	2.592.422
Diğer	(23.853)	(17.735)	(45.619)	(9.403)
	(691.596)	(465.193)	(2.192.384)	2.353.780

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.836.844	413.962	3.191.890	1.335.624
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.104.137	424.982	155.776	25.721
Kur farkı gelirleri	123.262	63.048	9.278	146
	3.064.243	901.992	3.356.944	1.361.491
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(928.372)	(273.804)	(1.621.361)	(195.528)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	-	-	(50.253)	4.075
Borç kapatma faiz iskontosu	(4.753)	(4.753)	(35.894)	(14.210)
	(933.125)	(278.557)	(1.707.508)	(205.663)

(*) Bu tutar, 30 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihli itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	108.519	6.548
	108.519	6.548

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Ertelenmiş vergi (yükümlülüğü)/varlığı</u>		
Stoklar ile ilgili düzeltmeler	(142.368)	10.709
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(1.046)	584
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	113.440	(14.715)
Ertelenmiş gelirlerle ilgili düzeltmeler	28.163	9.317
Kıdem tazminatı karşılıkları	18.899	13.818
	17.088	19.713

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
<u>Ertelenmiş vergi (yükümlülüğü)/varlığı hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	19.713	(181.541)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(8.844)	201.254
Diğer kapsamlı gelirlerde muaseleştirilen	6.219	-
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	17.088	19.713

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
<u>Vergi gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	(8.844)	(16.178)
Toplam vergi gideri	(8.844)	(16.178)

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi (Devamı):

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	3.400.951	(5.825.151)
Gelir vergisi oranı 2024: %25 (2023: %23)	(850.238)	1.339.785
Vergi etkisi:		
- vergiye tabi olmayan gelirler	683.861	(1.106.429)
- parasal kayıp kazanç	67.483	(306.517)
- diğer	90.050	56.983
Vergi gideri	(8.844)	(16.178)

DİPNOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL)	3.392.107	2.251.738	(5.841.329)	(2.500.549)
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar/(zarar) (tam TL)	0,0892	0,0592	(0,1535)	(0,0657)

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 itibarıyla devlet bankalarında 2.743.641 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 11.339.113 TL). Grup'un 30 Eylül 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	3.360.674	5.116.960
	3.360.674	5.116.960

(*) 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – FID.Öztaş Girişimi	696	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Şua İnşaat Adi Ortaklığı	224	12.643
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Adi Ortaklığı	170	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Güneri Adi Ortaklığı	71	35
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Ferzan Adi Ortaklığı	-	84.584
Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	-	32
	1.161	97.294

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

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

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	4.244.500	4.778.239
	4.244.500	4.778.239

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	604	815
	604	815

İlişkili taraflardaki mevduat	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	295.242	61.037
	295.242	61.037

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

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

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

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	29.738.170	12.629.248	8.987.800	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	635.002	81.530	11.659.407	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	-	3.391	-
	30.373.172	12.710.778	20.650.598	-

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	54.869	-	14.575	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	-	-	1.117.905	429.307
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	63.500	-
İller Bankası A.Ş.	-	-	1.788.498	-
	54.869	-	2.984.478	429.307

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	43.204	14.849	66.624	28.335
	43.204	14.849	66.624	28.335

DİPNOT 25 – TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	42.990.980	32.756.734
Alınan ipotekler (**)	752.162	1.021.890
	43.743.142	33.778.624

(*) 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 25 – TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	332.874	398.753
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	-	-
	332.874	398.753

DİPNOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.158.699	19.376.153
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
İŞ	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	155.294.840	117.682.796
	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.877.809	3.877.809
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		12.066.362	23.225.916
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		175.397.710	164.162.674
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.057.397	5.978.912
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		82.591.933	79.545.670
EB	Diğer Kaynaklar		86.748.380	78.638.092
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	175.397.710	164.162.674
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul			
A2	Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.158.699	19.376.153
A3	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.216.430	20.730.773
B1	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
C1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	14.062.907	13.660.598
J	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
K	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	3.555.261	1.423.816
	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	160.837	201.573
	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
	ipoteekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
2	ipoteekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
3	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
4	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	91%	83%
5	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
6	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
7	Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası			
8	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
9	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	8%
10	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
11	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8%	8%
12	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	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 Eylül 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; gerçekleşmeleri, 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

