

**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.

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardaki mevduat		
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.

.....