

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

**1 OCAK – 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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

| 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..... | 6-39 |
| NOT 1 GRUPUN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... | 6-7 |
| NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... | 8-11 |
| NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI..... | 11-12 |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... | 13 |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR..... | 14 |
| NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... | 15 |
| NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... | 16 |
| NOT 8 STOKLAR..... | 17-21 |
| NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... | 21-22 |
| NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR..... | 23 |
| NOT 11 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... | 23-26 |
| NOT 12 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... | 27 |
| NOT 13 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... | 27 |
| NOT 14 ÖZKAYNAKLAR..... | 28 |
| NOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... | 29 |
| NOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... | 29-30 |
| NOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... | 30 |
| NOT 18 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... | 31 |
| NOT 19 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ)..... | 31-33 |
| NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... | 34-35 |
| NOT 21 TAAHHÜTLER..... | 36 |
| NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... | 37 |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... | 38-39 |

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

**31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022 |
|--|------------------------|---|---|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 46.746.508 | 42.141.914 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 8.638.573 | 6.107.609 |
| Ticari alacaklar | 6 | 3.231.328 | 3.268.382 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | | <i>3.231.328</i> | <i>3.268.382</i> |
| Diğer alacaklar | | 892.045 | 577.700 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 7 | <i>892.045</i> | <i>577.700</i> |
| Stoklar | 8 | 30.758.357 | 28.955.350 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 1.985.496 | 2.374.680 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 20 | <i>684.499</i> | <i>1.433.207</i> |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 13 | <i>1.300.997</i> | <i>941.473</i> |
| Diğer dönen varlıklar | 12 | 1.239.554 | 852.225 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | | 1.155 | 5.968 |
| Duran varlıklar | | 4.581.676 | 4.817.265 |
| Ticari alacaklar | 6 | 3.747.404 | 3.730.187 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | | <i>3.747.404</i> | <i>3.730.187</i> |
| Diğer alacaklar | 7 | 22.182 | 21.650 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | <i>22.182</i> | <i>21.650</i> |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | | 841 | 841 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9 | 445.541 | 742.683 |
| Kullanım hakkı varlıkları | | 16.698 | 17.721 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 330.947 | 285.862 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 7.614 | 7.965 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | 19 | 10.449 | 10.356 |
| Toplam varlıklar | | 51.328.184 | 46.959.179 |

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

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

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2023 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022 |
|---|------------------------|---|---|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| 30.078.366 | | | |
| 25.293.981 | | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 5 | 2.457.696 | 1.300.263 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 5 | 2.135.258 | 1.814.145 |
| Ticari borçlar | 6 | 2.003.422 | 2.956.858 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 20 | 976.954 | 1.774.954 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | | 1.026.468 | 1.181.904 |
| Diğer borçlar | 7 | 1.285.753 | 516.169 |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 20 | 870.150 | 593 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | | 415.603 | 515.576 |
| Ertelenmiş gelirler | 13 | 21.902.174 | 18.423.670 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 20 | 2.009.307 | 1.004.341 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | | 19.892.867 | 17.419.329 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 294.063 | 282.876 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | | 40.557 | 35.536 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 11 | 253.506 | 247.340 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| 3.038.877 | | | |
| 3.297.175 | | | |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | 2.780.955 | 3.103.650 |
| Ticari borçlar | 6 | - | 20 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | | - | 20 |
| Diğer borçlar | 7 | 180.046 | 117.382 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | | 180.046 | 117.382 |
| Ertelenmiş gelirler | 13 | 4.738 | 4.738 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | | 4.738 | 4.738 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 50.813 | 48.753 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | | 50.813 | 48.753 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri | 19 | 22.325 | 22.632 |
| Özkaynaklar | | | |
| 18.210.941 | | | |
| 18.368.023 | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | | |
| 18.210.941 | | | |
| 18.368.023 | | | |
| Ödenmiş sermaye | 14 | 3.800.000 | 3.800.000 |
| Geri alınmış paylar (-) | | (535.604) | (296.231) |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar) | | 2.366.895 | 2.366.895 |
| Diğer özkaynak payları | | 70.728 | - |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler) | | (42) | (42) |
| <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)</i> | | (42) | (42) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 984.440 | 882.670 |
| Geçmiş yıllar karları | | 10.643.404 | 8.617.598 |
| Net dönem karı | | 881.120 | 2.997.133 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | | |
| - | | | |
| - | | | |
| Toplam kaynaklar | | | |
| 51.328.184 | | | |
| 46.959.179 | | | |

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

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

**31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023 | Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
|---|------------------------|--|--|
| Hasılat | 15 | 4.037.039 | 2.230.583 |
| Satışların maliyeti (-) | 15 | (1.967.126) | (1.214.743) |
| Brüt kar | | 2.069.913 | 1.015.840 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 16 | (1.040.142) | (132.106) |
| Pazarlama giderleri (-) | 16 | (57.843) | (28.147) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 17 | 170.547 | 100.005 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 17 | (262.495) | (199.593) |
| Esas faaliyet karı | | 879.980 | 755.999 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | - | - |
| Finansman geliri öncesi / (gideri) faaliyet karı | | 879.980 | 755.999 |
| Finansman gelirleri | 18 | 261.015 | 130.354 |
| Finansman giderleri (-) | 18 | (260.275) | (143.964) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | | 880.720 | 742.389 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri | | 400 | (4.592) |
| <i>Dönem vergi (gideri)</i> | 19 | - | (7.153) |
| <i>Ertelenmiş vergi geliri</i> | 19 | 400 | 2.561 |
| Net dönem karı | | 881.120 | 737.797 |
| Dönem karının dağılımı: | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 881.120 | 737.797 |
| Toplam kapsamlı gelir | | 881.120 | 737.797 |
| Toplam kapsamlı gelirin dağılımı: | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 881.120 | 737.797 |
| Pay başına kazanç (tam TL) | | 0,0023 | 0,0020 |

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

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

| | Ödenmiş sermaye | Geri alınmış paylar | Pay ihraç primleri/ iskontolar | Diğer Özkaynak Payları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler | | Birikmiş Karlar | | | Kontrol gücü olmayan paylar | Özkaynak toplamı |
|---|------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------|------------------|-------------------------------|----------|-----------------------------|------------------|
| | | | | | | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | | |
| 1 Ocak 2022 | 3.800.000 | (296.231) | 2.366.895 | - | 789.174 | (42) | 7.754.768 | 1.332.323 | 15.746.887 | - | 15.746.887 | |
| Transferler | - | - | - | - | 2.742 | - | 1.329.581 | (1.332.323) | - | - | - | |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | - | - | - | - | - | - | - | 737.797 | 737.797 | - | 737.797 | |
| 31 Mart 2022 | 3.800.000 | (296.231) | 2.366.895 | - | 791.916 | (42) | 9.084.349 | 737.797 | 16.484.684 | - | 16.484.684 | |
| 1 Ocak 2023 | 3.800.000 | (296.231) | 2.366.895 | - | 882.670 | (42) | 8.617.598 | 2.997.133 | 18.368.023 | - | 18.368.023 | |
| Transferler | - | - | - | - | 101.770 | - | 2.895.363 | (2.997.133) | - | - | - | |
| Temettü (Not 14) (*) | - | - | - | - | - | - | (869.557) | - | (869.557) | - | (869.557) | |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen artış (azalış)(**) | - | (239.373) | - | - | - | - | - | - | (239.373) | - | (239.373) | |
| Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış) | - | - | - | 70.728 | - | - | - | - | 70.728 | - | 70.728 | |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | - | - | - | - | - | - | - | 881.120 | 881.120 | - | 881.120 | |
| 31 Mart 2023 | 3.800.000 | (535.604) | 2.366.895 | 70.728 | 984.440 | (42) | 10.643.404 | 881.120 | 18.210.941 | - | 18.210.941 | |

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

(**) 31 Aralık 2022 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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023 | Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
|--|------------------------|--|--|
| İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem karı | | 881.120 | 737.797 |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | | |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 16 | 9.567 | 6.180 |
| Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler | 19 | (400) | 4.592 |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net) | | 249.915 | 81.705 |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler (net) | 8, 17 | 249.915 | 81.705 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 16.299 | 80.735 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | 8.210 | 4.542 |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 11, 17 | 6.166 | 75.883 |
| Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 17 | 1.923 | 310 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | (96.509) | (46.678) |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler | 17, 18 | (355.633) | (190.544) |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler | 17, 18 | 259.124 | 143.866 |
| İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit | | 1.059.992 | 864.331 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler: | | | |
| Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler | | 56.273 | 282.448 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış) | | - | 13.918 |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış) | | 56.273 | 268.530 |
| Stoklardaki azalışla/(artış) ile ilgili düzeltmeler | | (1.612.933) | (4.752.237) |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (1.130.317) | 4.102.933 |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış) | | (972.714) | 4.251.574 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış) | | (157.603) | (148.641) |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | (290.048) | (21.678) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 5.079.465 | 751.793 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (150.647) | 62.349 |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | | |
| Alınan faiz | | 26.557 | 13.059 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (1.129) | (484) |
| Vergi ödemeleri | | (768.313) | (256.291) |
| İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı | | 2.268.900 | 1.046.223 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlından kaynaklanan nakit çıkışları | 9, 10 | (21.351) | (52.551) |
| Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri | | - | 500 |
| Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı | | (21.351) | (52.051) |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları | 14 | (239.373) | - |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | | 2.265.328 | 695.000 |
| Kredilerden elde edilen nakit | | 1.105.600 | 195.000 |
| İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri | | 1.159.728 | 500.000 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (1.079.315) | (1.302.354) |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (495.065) | (802.354) |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları | | (584.250) | (500.000) |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (1.172) | (803) |
| Ödenen faizler | | (207.940) | (253.007) |
| Ödenen temettümler | 14 | (869.557) | - |
| Alınan faiz | | 224.829 | 105.181 |
| Finansman faaliyetlerinde nakit akışları | | 92.800 | (755.983) |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış | | 2.340.349 | 238.189 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 4 | 5.284.707 | 3.087.548 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 4 | 7.625.056 | 3.325.737 |

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

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“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. 31 Mart 2023 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.043’tür (31 Aralık 2022 – 987).

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.

31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("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. ("EPP") Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

| | 31 Mart 2023 | | 31 Aralık 2022 | |
|--|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | 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 |

(*) Şirketin büyüme stratejisine uygun olarak Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin paylarının tamamı 9 Kasım 2018 tarihli ve 62/163 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket tarafından satın alınmıştır.

(**) İnşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla kurulan bağlı ortaklıktır.

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek faaliyetlerdeki paylar

Faaliyet Konusu

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – AVM ve Ofis Yönetimi
Emlak Konut GYO A.Ş. ("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

| | 31 Mart 2023 | | 31 Aralık 2022 | |
|-------------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Merkez Cadde Yönetim A.Ş. | 30 | 600 | - | - |
| 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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“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 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("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 sonrasında 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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN 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

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve TFRS'ye uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2022 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"yı ("TMS 29") uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

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.

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tabloları, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren dönem ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

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

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl 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 1'de yapılan bu değişiklik 1 Nisan 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Kasa | 91 | 8 |
| Banka | 8.356.563 | 5.881.812 |
| - Vadesiz mevduat | 37.478 | 19.158 |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 8.319.085 | 5.862.654 |
| Diğer hazır değerler | 281.919 | 225.789 |
| | 8.638.573 | 6.107.609 |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| Vadesiz | 37.478 | 19.158 |
| 3 aya kadar | 8.319.085 | 5.862.654 |
| | 8.356.563 | 5.881.812 |

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

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| | (%) | (%) |
| | %26,55 | %18,16 |

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

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 8.638.573 | 6.107.609 |
| Eksi: Mevduat faiz tahakkukları | (64.656) | (22.765) |
| Eksi: ASKGP proje hesapları (*) | (956.392) | (805.745) |
| TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi | 7.531 | 5.608 |
| | 7.625.056 | 5.284.707 |

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 956.392 TL’lik (31 Aralık 2022: 805.745 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: bulunmamaktadır).

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli finansal borçlar | | |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları (*) | 1.098.938 | 594.188 |
| Kısa vadeli banka kredileri | 1.358.758 | 706.075 |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | 2.131.207 | 1.810.322 |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 4.051 | 3.823 |
| | 4.592.954 | 3.114.408 |

(*) Grup, 4 Ocak 2023 tarihinde 5 Nisan 2023 vade sonu tarihli ve %20,75 kar paylı 350.000 TL, 2 Şubat 2023 tarihinde 10 Mayıs 2023 vade sonu tarihli ve %20,75 kar paylı 180.000 TL, 28 Şubat 2023 tarihinde 1 Haziran 2023 vade sonu tarihli ve %21,25 kar paylı 59.000 TL, 17 Mart 2023 tarihinde 16 Haziran 2023 vade sonu tarihli ve %22,50 kar paylı 500.000 TL nominal tutarlı 4 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli finansal borçlar | | |
| Uzun vadeli krediler | 2.753.335 | 3.076.021 |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 27.620 | 27.629 |
| | 2.780.955 | 3.103.650 |

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %15,97'dir (31 Aralık 2022: %15,25).

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------|---------------------|-----------------------|
| 2024 | 1.490.006 | 1.870.879 |
| 2025 | 1.263.329 | 1.205.142 |
| | 2.753.335 | 3.076.021 |

Kredilerin yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin faize duyarlılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 3 aydan kısa | 735.419 | 694.818 |
| 3 - 12 ay arası | 2.754.546 | 1.821.579 |
| 1 - 5 yıl arası | 2.753.335 | 3.076.021 |
| | 6.243.300 | 5.592.418 |

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| Kısa vadeli ticari alacaklar | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------------|-----------------------|
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar | 866.315 | 945.063 |
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar | 1.932.448 | 1.876.417 |
| Arsa satışlarından alacaklar | 522.352 | 534.878 |
| Kiracılardan alacaklar | 40.528 | 50.984 |
| Alacak senetleri | 7.367 | 962 |
| Diğer | 15.811 | 9.918 |
| Kazanılmamış finansman geliri | (153.493) | (149.840) |
| | 3.231.328 | 3.268.382 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 3.642 | 3.835 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı | (3.642) | (3.835) |
| | 3.231.328 | 3.268.382 |
| | | |
| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| Uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar | 3.897.334 | 3.902.853 |
| Arsa satışlarından alacaklar | 586.165 | 586.454 |
| Kazanılmamış finansman geliri | (736.095) | (759.120) |
| | 3.747.404 | 3.730.187 |
| | | |
| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 20) | 976.954 | 1.774.954 |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar | 633.640 | 435.100 |
| Ticari borçlar | 338.856 | 677.102 |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*) | 53.972 | 69.702 |
| | 2.003.422 | 2.956.858 |

(*) 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 fazin yüklenici payını kısa vadeli borçlarda takip etmektedir.

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Müteahhit firmalara verilen avanslar | 583.048 | 505.962 |
| Resmi dairelerden alacaklar | 31.843 | 29.536 |
| Diğer | 277.154 | 42.202 |
| | 892.045 | 577.700 |

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli diğer alacaklar | | |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 21.168 | 20.636 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.014 | 1.014 |
| | 22.182 | 21.650 |

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli diğer borçlar | | |
| Ortaklara borçlar | 870.150 | 593 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 268.096 | 327.272 |
| Yüklenicilere borçlar (*) | 88.752 | 88.752 |
| Diğer | 58.755 | 99.552 |
| | 1.285.753 | 516.169 |

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

31 Mart 2023 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 180.046 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 117.382 TL).

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Arsalar | 11.164.697 | 11.014.960 |
| <i>Maliyet</i> | <i>11.167.610</i> | <i>11.016.991</i> |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | <i>(2.913)</i> | <i>(2.030)</i> |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 6.132.830 | 6.270.226 |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 7.718.125 | 8.092.958 |
| <i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i> | <i>9.298.079</i> | <i>9.423.880</i> |
| <i>Değer düşüklüğü (*)</i> | <i>(1.579.954)</i> | <i>(1.330.922)</i> |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler | 5.613.090 | 3.530.887 |
| <i>Maliyet</i> | <i>5.613.090</i> | <i>3.530.887</i> |
| Emlak Konut Asansör stokları | 129.615 | 46.319 |
| | 30.758.357 | 28.955.350 |

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|----------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 1.332.952 | 295.170 |
| Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü (Dipnot 17) | 249.915 | 102.671 |
| Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü (Dipnot 17) | - | (20.966) |
| Dönem sonu, 31 Mart | 1.582.867 | 376.875 |

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 – STOKLAR (Devamı)

Grup’un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Arsalar | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Muğla Bodrum Arsaları | 2.709.607 | 2.709.607 |
| İstanbul Esenler Arsaları | 2.400.885 | 2.400.885 |
| İstanbul Başakşehir Arsaları | 1.356.265 | 838.067 |
| İstanbul Küçükçekmece Arsaları | 998.973 | 1.192.509 |
| İstanbul Avcılar Arsaları | 826.668 | 826.641 |
| İstanbul Sarıyer Arsaları | 608.731 | 608.709 |
| İstanbul Çekmeköy Arsaları | 535.963 | 535.963 |
| İzmir Çeşme Arsaları | 439.076 | 439.076 |
| İstanbul Şişli Arsaları | 350.000 | 350.000 |
| İzmir Urla Arsaları | 201.394 | 201.394 |
| İstanbul Arnavutköy Arsaları | 191.290 | 171.408 |
| İstanbul Resneli Arsaları | 108.942 | 109.231 |
| Muğla Milas Arsaları | 79.476 | 79.281 |
| İzmir Seferihisar Arsaları | 79.473 | 79.473 |
| Denizli Merkez Efendi Arsaları | 56.254 | 56.081 |
| Ankara Çankaya Arsaları | 51.295 | 51.295 |
| Kocaeli Arsaları | 32.074 | 32.074 |
| İstanbul Esenyurt Arsaları | 29.314 | 29.314 |
| İstanbul Kartal Arsaları | 28.174 | 28.174 |
| İstanbul Tuzla Arsaları | 26.732 | 26.732 |
| Balıkesir Arsaları | 13.073 | 13.633 |
| İzmir Konak Umurbey Arsaları | 13.051 | 13.051 |
| İstanbul Eyüp Arsaları | 9.657 | 169.445 |
| Tekirdağ Çorlu Arsaları | 6.153 | 6.153 |
| Sakarya Sapanca Arsaları | 5.345 | 5.345 |
| Yalova Arsaları | 3.985 | 3.985 |
| İzmir Dikili Arsaları | 1.810 | 10.986 |
| İstanbul Ataşehir Arsaları | 417 | 417 |
| Antalya Aksu Arsaları | - | 25.411 |
| Diğer | 620 | 620 |
| | 11.164.697 | 11.014.960 |

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Nişantaşı Koru Projesi | 641.732 | 645.636 |
| Nidapark İstinye Projesi | 567.635 | 567.635 |
| Yeni Levent Projesi | 435.993 | 436.264 |
| İstanbul Tuzla Merkez Projesi | 400.150 | 400.150 |
| Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi | 348.476 | 348.476 |
| Nidapark Küçükyalı Projesi | 335.421 | 335.556 |
| Batıyakası 2. Etap Projesi | 324.320 | 324.320 |
| Merkez Ankara Projesi | 322.038 | 321.698 |
| Ümraniye İnkılap Projesi | 306.023 | 306.023 |
| Next Level İstanbul Projesi | 262.395 | 262.395 |
| Batıyakası 1. Etap Projesi | 209.660 | 210.245 |
| Meydan Başakşehir Projesi | 203.629 | 203.623 |
| İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi | 203.550 | 202.853 |
| Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi | 203.064 | 203.064 |
| İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi | 159.788 | - |
| Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi | 158.514 | 158.514 |
| Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi | 156.103 | 156.103 |
| Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi | 145.854 | 145.854 |
| Antalya Aksu Projesi | 134.705 | 134.705 |
| Avrasya Konutları Projesi | 132.747 | 142.238 |
| Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi | 84.723 | 84.723 |
| Düşler Vadisi Projesi | 69.801 | 138.130 |
| Barbaros 48 Projesi | 68.419 | 68.419 |
| İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi | 62.762 | 62.582 |
| Nezihpark Projesi | 50.177 | 50.177 |
| Köy 4. Etap Projesi | 49.554 | 49.554 |
| Nidapark Kayaşehir Projesi | 35.761 | 35.761 |
| Ebruli İspartakule Projesi | 28.161 | 28.161 |
| Cer İstanbul Projesi | 14.787 | 14.648 |
| Allsancak Projesi | 10.812 | 7.545 |
| İdealist Cadde Projesi | 6.011 | 6.019 |
| Evora İzmir Projesi | 65 | 64 |
| Ormanköy Projesi | - | 219.091 |
| | 6.132.830 | 6.270.226 |

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi | 1.599.610 | - |
| Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi | 1.264.652 | 1.264.652 |
| Merkez Ankara Projesi | 1.259.542 | 1.259.542 |
| Maslak 1453 Projesi | 334.601 | 334.601 |
| Komşu Finans Evleri | 303.634 | - |
| Kuzey Yakası Projesi | 287.789 | 287.789 |
| Emlak Konut Florya Evleri | 146.851 | - |
| Düşler Vadisi Projesi | 102.555 | - |
| Sarphan Finanspark Projesi | 100.647 | 108.696 |
| Karat 34 Projesi | 34.543 | 34.543 |
| Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi | 27.067 | 27.067 |
| Köy Projesi | 22.698 | 42.603 |
| Teşeşehir Projesi | 20.593 | 20.592 |
| Nidapark İstinye Projesi | 18.445 | 40.156 |
| Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi | 18.222 | 18.222 |
| Avangart İstanbul Projesi | 15.381 | 15.381 |
| Avrupark Hayat Projesi | 13.919 | 13.919 |
| Büyükyalı Projesi | 9.905 | 14.656 |
| Yalova Armutlu Projesi | 7.845 | 7.845 |
| Evora Denizli Projesi | 7.194 | 7.194 |
| Semt Bahçekent 1. Etap 1. Kısım Projesi | 5.411 | 5.411 |
| Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları | 4.778 | 10.670 |
| Metropol İstanbul Projesi | 3.448 | 3.448 |
| Validebağ Konakları Projesi | 2.594 | 2.594 |
| Göl Panorama Projesi | 676 | 676 |
| Başakşehir Ayazma Emlak Konutları | 490 | 490 |
| Koordinat Çayyolu Projesi | - | 7.604 |
| Yeniköy Konakları İstanbul Projesi | - | 2.536 |
| | 5.613.090 | 3.530.887 |

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Çekmeköy Çınarköy Projesi | 3.743.858 | 2.734.646 |
| Ankara Saraçoğlu Projesi | 954.788 | 615.141 |
| Köy Projesi | 845.495 | 679.019 |
| İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi | 441.704 | 326.642 |
| Bizim Mahalle Projesi | 400.613 | 1.251.522 |
| Emlak Konut Vadi Evleri Projesi | 372.564 | 372.564 |
| Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi | 351.771 | 346.587 |
| Merkez Ankara Projesi O Blok Yapım İşi | 244.848 | 70.754 |
| Balıkesir Altıeylül Projesi | 243.902 | 176.466 |
| Kayabaşı Emlak Konutları Projesi | 46.708 | 46.706 |
| Ümraniye Kentsel Dönüşüm Projesi | - | 281.526 |
| Emlak Konut Florya Evleri Projesi | - | 1.165.221 |
| Diğer | 71.874 | 26.164 |
| | 7.718.125 | 8.092.958 |

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.

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri | Arsa, konut ve ticari üniteler | Ataşehir genel müdürlük binası A blok | Toplam |
|--|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | 769.162 | 40.922 | 810.084 |
| Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer | (297.886) | - | (297.886) |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transferler | 3.460 | - | 3.460 |
| 31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi | <u>474.735</u> | <u>40.922</u> | <u>515.657</u> |
| Birikmiş Amortismanlar | | | |
| 1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi | 59.685 | 7.716 | 67.401 |
| Dönem gideri | 2.459 | 256 | 2.715 |
| 31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi | <u>62.144</u> | <u>7.972</u> | <u>70.116</u> |
| 31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri | <u>412.591</u> | <u>32.950</u> | <u>445.541</u> |

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("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 2022 itibarıyla açılış bakiyesi | 857.787 | 40.922 | 898.709 |
| Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler | (55.014) | - | (55.014) |
| Konut ve ticari ünite stoklarına transfer | 21.166 | - | 21.166 |
| 31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi | 823.939 | 40.922 | 864.861 |
| Birikmiş Amortismanlar | | | |
| 1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi | 48.340 | 6.694 | 55.034 |
| Dönem gideri | 3.682 | 317 | 3.999 |
| 31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi | 52.022 | 7.011 | 59.033 |
| 31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri | 771.917 | 33.911 | 805.828 |

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

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

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

| 31 Mart 2023 | Binalar | Motorlu Taşıtlar | Makine ve Teçhizat | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Özel Maliyetler | Yapılmakta olan yatırımlar | Toplam |
|--|----------------|------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2023 | 118.154 | - | 41.987 | 36.644 | 23.144 | 65.933 | 285.862 |
| İlaveler | - | 13.267 | 2.466 | 5.498 | 39 | - | 21.270 |
| Yapılmakta olan yatırımlardan transferler | - | - | 323 | - | - | (323) | - |
| Çıkışlar, (net) (-) | - | - | - | - | (720) | - | (720) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transferler | 29.213 | - | - | - | - | - | 29.213 |
| Amortisman gideri (-) | (609) | (805) | (1.404) | (1.252) | (609) | - | (4.678) |
| Net defter değeri 31 Mart 2023 | 146.758 | 12.462 | 43.372 | 40.890 | 21.854 | 65.610 | 330.947 |
| Maliyet | 168.332 | 18.036 | 53.681 | 74.308 | 24.343 | 65.610 | 404.310 |
| Birikmiş amortisman (-) | (21.574) | (5.574) | (10.309) | (33.418) | (2.489) | - | (73.363) |
| Net defter değeri 31 Mart 2023 | 146.758 | 12.462 | 43.372 | 40.890 | 21.854 | 65.610 | 330.947 |

| 31 Mart 2022 | Binalar | Motorlu Taşıtlar | Makine ve Teçhizat | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Özel Maliyetler | Yapılmakta olan yatırımlar | Toplam |
|---------------------------------------|----------------|------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2022 | 104.120 | 882 | - | 18.442 | - | 29.169 | 152.613 |
| İlaveler | - | - | - | 2.636 | - | 45.843 | 48.479 |
| Amortisman gideri (-) | (600) | (323) | - | (404) | - | - | (1.327) |
| Net defter değeri 31 Mart 2022 | 103.520 | 559 | - | 20.674 | - | 75.012 | 199.765 |
| Maliyet | 119.483 | 4.793 | - | 50.005 | - | 75.012 | 249.293 |
| Birikmiş amortisman (-) | (15.963) | (4.234) | - | (29.331) | - | - | (49.528) |
| Net defter değeri 31 Mart 2022 | 103.520 | 559 | - | 20.674 | - | 75.012 | 199.765 |

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 |

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Borç karşılıkları | | |
| Dava karşılıkları | 253.506 | 247.340 |
| | 253.506 | 247.340 |

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre 31 Mart 2023 itibarıyla 253.506 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 247.340 TL). 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 3 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 8 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 3 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır. 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 247.340 | 156.150 |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 17) | 6.166 | 75.883 |
| Dönem sonu, 31 Aralık | 253.506 | 232.033 |

11.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

11.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslimli projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Ek rapor tüm karşılıklı iddialar esas alınarak kesin hesabın çıkarılmasıdır. 11 Haziran 2014 tarihindeki duruşmada ek raporun incelenmesi sonucunda ikinci bilirkişi heyeti incelemesine gidilmiştir ancak bilirkişi raporu henüz gelmediğinden dava görülme tarihi kesinleşmemiştir. Ayrıca Ticaret Mahkemeleri, Heyet Hakimliğine dönüştüğünden dosya da heyete tevdi edilmiştir.

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

İlgili proje ile alakalı Emlak Konut tarafından haksız olarak feshedildiği iddiasıyla, yüklenici tarafından feshin geçersizliğinin tespiti ve fazlaya dair haklar saklı tutulmak kaydıyla açılan tazminat davasının yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 76.161 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2023 itibarıyla 139.770 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

11.1.2 Yüklenici firmanın açtığı alacak, tapu iptali ve tescil davasıdır. Yüklenicinin akdinin haksız feshedildiği kararı derecattan geçerek kesinleşmiştir. Firmanın açtığı, talep edilen 2.071 TL tutarındaki davalar kısmen kabul edilmiş, karar taraflarca temyiz edilmiş yargılama İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi devam etmektedir. 31 Mart 2023 itibarıyla 8.032 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

11.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

11.1.3 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 Şartnamesininin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddediği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. 31 Mart 2023 itibarıyla 11.969 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

11.1.4 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinaf talebinde olup bulundu istinaf mahkemesi kararı bozdu yeniden yapılan yargılama sonucunda mahkemece davanın karar verilmiş olup Grup tarafından istinafa taşınmıştır. 31 Mart 2023 itibarıyla 69.000 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

11.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2023 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 31 Mart 2023 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

11.2.1 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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

11.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

11.2.2 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 138.195 TL) İstanbul Anadolu 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2021/740 Esas numaralı dosyasından görülmekte olup 14.06.2023 tarihinde duruşması bulunmaktadır.

11.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

| 31 Mart 2023 | Ticari alacaklar | Bilanço dışı | Toplam |
|----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | | ertelenmiş gelirler | |
| 1 yıl | 2.798.763 | 5.641.270 | 8.440.033 |
| 2 yıl | 1.765.424 | 4.066.318 | 5.831.742 |
| 3 yıl | 1.106.902 | 1.881.660 | 2.988.562 |
| 4 yıl | 487.531 | 795.229 | 1.282.760 |
| 5 yıl ve üzeri | 1.269.221 | 706.692 | 1.975.913 |
| | 7.427.841 | 13.091.169 | 20.519.010 |

| 31 Aralık 2022 | Ticari alacaklar | Bilanço dışı | Toplam |
|----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | | ertelenmiş gelirler | |
| 1 yıl | 2.411.295 | 5.986.070 | 8.397.365 |
| 2 yıl | 1.405.578 | 3.666.731 | 5.072.309 |
| 3 yıl | 964.431 | 1.640.467 | 2.604.898 |
| 4 yıl | 653.450 | 685.734 | 1.339.184 |
| 5 yıl ve üzeri | 1.465.848 | 238.686 | 1.704.534 |
| | 6.900.602 | 12.217.689 | 19.118.291 |

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 - DİĞER VARLIKLAR

| Diğer dönen varlıklar | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Devreden KDV | 1.116.170 | 735.509 |
| Yüklenici firmalara verilen hakediş avansları | 67.017 | 68.313 |
| Vergi dairesinden alacaklar | 43.702 | 33.293 |
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 10.175 | 4.178 |
| Gelir tahakkukları | 138 | 8.154 |
| Diğer | 2.352 | 2.778 |
| | 1.239.554 | 852.225 |

DİPNOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar | 9.667.619 | 8.732.212 |
| ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**) | 5.486.814 | 4.658.983 |
| ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*) | 4.484.615 | 3.696.732 |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 20) | 2.009.307 | 1.004.341 |
| Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir | 253.819 | 331.402 |
| | 21.902.174 | 18.423.670 |

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

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

| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Alınan diğer avanslar | 4.738 | 4.738 |
| | 4.738 | 4.738 |

| Peşin ödenmiş giderler | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Verilen stok avansları (*) | 1.232.815 | 904.677 |
| İlişkili taraflara avanslar (Dipnot 20) | 684.499 | 1.433.207 |
| Gelecek aylara ait giderler | 59.439 | 28.053 |
| Verilen sipariş avansları (**) | 8.743 | 8.743 |
| | 1.985.496 | 2.374.680 |

(*) Şirket ile Tarih Kooperatif Birlikleri arasında, Tarih Kooperatif Birliklerine ait, İzmir'in Konak ilçesi, Kuruçay/Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam 143.366-m2 arsalar üzerinde gelir paylaşımı yöntemiyle proje geliştirmek üzere protokol imzalanmıştır ve 289.459 TL (31 Aralık 2022: 289.459 TL) tutarında stok avansı vermiştir. Şirket ayrıca devam eden Nidapark Küçükalyalı ve Nidapark İstinye projelerinden satış vaadi sözleşmelerine istinaden alacağı konut ve ticari üniteler için yüklenici firmalara 480.460 TL (31 Aralık 2022: 391.337 TL) tutarında stok avansı vermiştir.

(**) 31 Mart 2023 itibarıyla verilen sipariş avansları Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sipariş avanslarından oluşmaktadır.

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

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

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Satış gelirleri | | |
| Arsa satışları | 2.198.655 | 1.264.546 |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i> | 455.136 | 661.897 |
| <i>Arsa satış gelirleri</i> | 1.743.519 | 602.649 |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri | 1.589.094 | 903.926 |
| Müşavirlik gelirleri | 230.240 | 44.163 |
| Kira gelirleri | 21.411 | 19.862 |
| | 4.039.400 | 2.232.497 |
| Satış iadeleri | (2.107) | (1.635) |
| Satış iskontoları | (254) | (279) |
| Net satış gelirleri | 4.037.039 | 2.230.583 |
| Satışların maliyeti | | |
| Arsa maliyetleri | (667.922) | (341.289) |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i> | (249.527) | (173.522) |
| <i>Satılan arsa maliyetleri</i> | (418.395) | (167.767) |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri | (1.299.204) | (873.454) |
| | (1.967.126) | (1.214.743) |
| Brüt Kar | 2.069.913 | 1.015.840 |

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

| Genel yönetim giderleri | 31 Mart 2023 | 31 Mart 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Bağış ve yardımlar(*) | (700.000) | (4.490) |
| Personel giderleri | (125.263) | (56.048) |
| Vergi, resim ve harçlar | (94.630) | (25.924) |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | (47.581) | (11.042) |
| Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri | (19.281) | (6.732) |
| Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10) | (9.567) | (7.905) |
| Bilgi işlem giderleri | (7.717) | (939) |
| Aidat ve katılım payı giderleri | (5.937) | (1.553) |
| Seyahat giderleri | (4.360) | (2.181) |
| Bakım ve onarım giderleri | (4.116) | (2.878) |
| Mahkeme ve noter giderleri | (1.480) | (223) |
| Haberleşme giderleri | (764) | (24) |
| Diğer | (19.446) | (12.167) |
| | (1.040.142) | (132.106) |

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

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

| | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Pazarlama satış giderleri | | |
| Reklam giderleri | (35.865) | (20.529) |
| Personel giderleri | (11.163) | (4.807) |
| Danışmanlık giderleri | (3.673) | (2.387) |
| Diğer | (7.142) | (424) |
| | (57.843) | (28.147) |

DİPNOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

| | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Vadeli satışlar finansman gelirleri | 70.504 | 47.631 |
| Devir komisyon ve harç gelirleri | 62.657 | 14.666 |
| Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri | 26.557 | 13.059 |
| Değer düşüklüğü karşılık iptalleri | 2.783 | 20.966 |
| İhale şartname satış gelirleri | 627 | 139 |
| Diğer | 7.419 | 3.544 |
| | 170.547 | 100.005 |
| | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | | |
| Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü (Dipnot 8) | (249.915) | (102.671) |
| Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 11) | (6.166) | (75.883) |
| Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık | - | (310) |
| Diğer | (6.414) | (20.729) |
| | (262.495) | (199.593) |

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Finansal gelirler | | |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 258.511 | 129.824 |
| Kur farkı gelirleri | 2.443 | 298 |
| Faiz ve güncelleme gelirleri | 61 | 30 |
| Kiralama işlemlerine ilişkin faiz gelirleri | - | 202 |
| | 261.015 | 130.354 |
| Finansal giderler | | |
| Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri | (247.335) | (129.527) |
| Borç kapatma faiz iskontosu | (7.902) | (1.066) |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*) | (2.147) | (10.357) |
| Kiralama yükümlülüğüne ilişkin faiz giderleri | (1.740) | (2.817) |
| Kur farkı giderleri | (1.151) | (98) |
| Alacakların temlikli faiz ve komisyon giderleri | - | (99) |
| | (260.275) | (143.964) |

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Mart 2023 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

DİPNOT 19 – 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.

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Kurumlar Vergisi (devamı)

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 7316 sayılı Kanun’un 11. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici madde uyarınca; 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için ise kurumlar vergisi oranı %20’tür (31 Aralık 2022: %23).

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) beşinciyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75’lik istisna %50’ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

| | 31 Mart | 31 Aralık |
|---|--------------|--------------|
| <u>Cari dönem vergisiyle ilgili kısa vadeli varlıklar</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Peşin ödenen kurumlar vergisi | 1.155 | 5.968 |
| | <u>1.155</u> | <u>5.968</u> |

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 %20, 2023 yılı sonrasında tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden ise %20 kullanılmıştır (2022 : %23)

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.

| | 31 Mart | 31 Aralık |
|---|---------------|---------------|
| <u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Satın alınan iştiraklerdeki stoklara yapılan gerçeğe uygun değer düzeltmesi | 22.325 | 22.632 |
| İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi | (9.648) | (9.648) |
| Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları | 1.247 | 928 |
| Kıdem tazminatı karşılıkları | (2.048) | (1.636) |
| | <u>11.876</u> | <u>12.276</u> |

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 19 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Ertelenmiş Vergi (devamı):

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/ pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

| | 1 Ocak- 31 Mart 2023 | 1 Ocak- 31 Mart 2022 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u> | | |
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi | (12.276) | (20.160) |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen | 400 | 2.561 |
| 31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi | (11.876) | (17.599) |
| | 1 Ocak- 31 Mart 2023 | 1 Ocak- 31 Mart 2022 |
| <u>Vergi (gideri) / geliri aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u> | | |
| Cari vergi gideri | - | (7.153) |
| Ertelenmiş vergi geliri | 400 | 2.561 |
| Toplam vergi geliri | 400 | (4.592) |
| <u>Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:</u> | | |
| | 1 Ocak- 31 Mart 2023 | 1 Ocak- 31 Mart 2022 |
| <u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u> | | |
| Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar | 880.720 | 742.389 |
| Gelir vergisi oranı 2023: %20 (2022: %23) | (176.144) | (170.749) |
| Vergi etkisi: | | |
| - vergiye tabi olmayan gelirler | 185.073 | 177.365 |
| - vergi oranının %23'den %20'e değişim etkisi | (885) | (2.217) |
| - diğer | (7.644) | (8.991) |
| Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı geliri | 400 | (4.592) |

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - 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.
15. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü

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 31 Mart 2023 itibarıyla devlet bankalarında 7.049.016 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 4.909.788 TL). Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara finansal borçlar | | |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 16.144 | 15.660 |
| | 16.144 | 15.660 |
| | | |
| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*) | 976.954 | 1.774.954 |
| | 976.954 | 1.774.954 |

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

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Ortaklara borçlar | 869.557 | - |
| Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi | 593 | 593 |
| | 870.150 | 593 |
| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 2.009.307 | - |
| | 2.009.307 | - |
| İlişkili taraflardaki mevduat | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 554.178 | 57.516 |
| | 554.178 | 57.516 |
| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı | 684.499 | 1.433.207 |
| | 684.499 | 1.433.207 |
| İlişkili taraflardan alımlar | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
| Emlak Basın Yayın A.Ş. | 481 | 309 |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı | - | 1.297.744 |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) | - | 3.910.323 |
| | 481 | 1.298.053 |
| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı | 174.775 | - |
| Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 32.076 | - |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”) | 7.362 | 5.834 |
| İller Bankası A.Ş. | - | 743.256 |
| | 214.213 | 749.090 |
| Üst yönetime sağlanan faydalar | 1 Ocak - 31 Mart 2023 | 1 Ocak - 31 Mart 2022 |
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar | 8.020 | 4.171 |
| | 8.020 | 4.171 |

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:

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 21 – TAAHHÜTLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 13.631.579 | 9.927.314 |
| Alınan ipotekler (**) | 323.718 | 330.977 |
| | 13.955.297 | 10.258.291 |

(*) 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.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | 417.925 | 413.684 |
| Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | - | - |
| Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | - | - |
| 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 | - | - |
| | 417.925 | 413.684 |

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup 06.04.2023 tarihinde yaptığı İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalesinde en yüksek teklifi 4.4125.000 TL Toplam Satış Geliri, 1.650.000 TL Şirket payı geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile Fuzul Yapı İnşaat Paz. A.Ş. tarafından verilmiştir.

Grup 14.04.2023 tarihinde yaptığı İstanbul Beşiktaş Akat Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalesinde en yüksek teklifi 7.052.500 TL Toplam Satış Geliri, 2.821.000 TL Şirket payı geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile Yiğit Enerji İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından verilmiştir.

Grup 02.05.2023 tarihinde 5,93 – 6,08 TL fiyat aralığından (6 TL ortalama fiyat) 3.720.000 adet pay geri alım işlemi gerçekleştirmiştir. Bu işlemle birlikte, Şirket tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 165.450.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %4,35 seviyesine ulaşmıştır.

Grup 04.05.2023 tarihinde yaptığı İstanbul Kayabaşı 10. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalesinde en yüksek teklifi 3.755.000 TL Toplam Satış Geliri, 1.502.000 TL Şirket payı geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile İsrâ Group İnş. A.Ş. & Kırlangıç Proje Elek. İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı tarafından verilmiştir.

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2023 (TL) | 31 Aralık 2022 (TL) |
|-----------|---|---|------------------------------|--------------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 7.533.259 | 5.183.773 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 33.471.475 | 32.063.076 |
| C | İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 648.637 | 648.037 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 9.383.799 | 8.863.013 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 51.037.170 | 46.757.899 |
| E | Finansal Borçlar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 7.160.988 | 6.000.956 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 18.429.800 | 18.542.635 |
| D | Diğer Kaynaklar | | 25.446.382 | 22.214.308 |
| | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 51.037.170 | 46.757.899 |
| | | | | |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Diğer Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2023 (TL) | 31 Aralık 2022 (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 7.533.259 | 5.183.773 |
| A2 | Vadeli / Vadesiz/ Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 8.546.776 | 6.006.675 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | 3.178.328 | 2.604.293 |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28 | 648.000 | 648.000 |
| J | Gayrinakdi Krediler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 388.734 | 384.502 |
| K | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | - | - |

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

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2023 (%) | 31 Aralık 2022 (%) | Asgari / Azami Oran |
|---|---|---------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | - | - | <10% |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 80,34 | 80 | >50% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 1,27 | 1,39 | <50% |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - | <49% |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/ Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | 6,23 | 6 | <20% |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28 | 1,270 | 1,386 | <10% |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 40,96 | 34 | <500% |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | 1,99 | 1,76 | <10% |

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

.....