

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI		1-2
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....		3
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....		4
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		5
ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....		6-40
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-10
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	11
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	12
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....	12
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	13
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	14
NOT 8	STOKLAR.....	15-19
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20-21
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	21
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	22
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-26
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	27
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR.....	27
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	28
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	29
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
NOT 18	GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	31
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	32
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	32
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	33
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	33-34
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	35
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	35-37
NOT 25	PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	38
NOT 26	TAAHHÜTLER.....	39
NOT 27	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	39-40
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	40

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		199.406.571	212.624.871
Nakit ve nakit benzerleri	3	7.435.782	9.225.283
Ticari alacaklar		11.001.659	6.003.502
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	1.286.779	5.971
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	9.714.880	5.997.531
Diğer alacaklar		1.069.467	1.080.663
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.069.467	1.080.663
Stoklar	8	175.033.660	190.579.566
Peşin ödenmiş giderler		14.206	3.916
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	14.206	3.916
Diğer dönen varlıklar	14	4.851.797	5.731.941
Duran varlıklar		22.688.351	22.599.603
Ticari alacaklar		6.194.845	5.070.623
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.194.845	5.070.623
Diğer alacaklar	7	1.014	1.183
Finansal yatırımlar		4.808.071	4.808.071
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	4	4.808.071	4.808.071
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.923.632	3.587.596
Maddi duran varlıklar	10	1.002.852	1.011.516
Maddi olmayan duran varlıklar	11	22.166	6.928
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	6.735.771	8.113.686
Toplam varlıklar		222.094.922	235.224.474

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		96.122.115	120.542.494
Kısa vadeli borçlanmalar	5	16.089.444	13.541.124
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	246.982	1.512.309
Ticari borçlar		8.561.692	9.330.800
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	2.271.300	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	6.290.392	9.330.800
Diğer borçlar		2.563.463	3.387.203
İlişkili taraflara diğer borçlar	24	239	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.563.224	3.387.203
Ertelenmiş gelirler		66.371.966	92.223.495
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	515.588	5.262.722
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	15	65.856.378	86.960.773
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	1.805.258	-
Kısa vadeli karşılıklar		483.310	547.563
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	68.720	80.258
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	414.590	467.305
Uzun vadeli yükümlülükler		5.703.896	1.138.319
Uzun vadeli borçlanmalar	5	5.000.000	-
Ticari borçlar		421	430.788
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	421	430.788
Diğer borçlar		544.216	551.371
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	544.216	551.371
Ertelenmiş gelirler		4.738	5.528
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	15	4.738	5.528
Uzun vadeli karşılıklar		154.521	150.632
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	154.521	150.632
Özkaynaklar		120.268.911	113.543.661
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	60.435.468	60.435.468
Geri alınmış paylar (-)		(75.428)	(75.428)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		33.754.309	33.754.309
Diğer özkaynak payları		(2.029.198)	(2.029.198)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(4.161)	(4.161)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.161)	(4.161)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		10.255.355	10.120.529
Geçmiş yıllar karları /(zararları)		5.866.442	(7.377.503)
Net dönem karı		8.266.124	14.919.645
Toplam kaynaklar		222.094.922	235.224.474

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2024
Hasılat	17	47.568.396	23.760.897	9.720.973	6.636.372
Satışların maliyeti (-)	17	(33.813.302)	(15.890.637)	(6.422.597)	(4.528.619)
Brüt kar		13.755.094	7.870.260	3.298.376	2.107.753
Genel yönetim giderleri (-)	18	(1.571.417)	(867.660)	(1.444.255)	(818.784)
Pazarlama giderleri (-)	18	(404.683)	(244.604)	(220.193)	(119.294)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	3.996.060	2.228.847	1.115.985	233.842
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.752.683)	(965.420)	(252.147)	(77.299)
Esas faaliyet karı		14.022.371	8.021.423	2.497.766	1.326.218
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		14.022.371	8.021.423	2.497.766	1.326.218
Finansman gelirleri	21	740.266	317.345	2.564.236	1.072.321
Finansman giderleri (-)	21	(3.982.986)	(2.603.461)	(728.344)	(305.892)
Parasal kazanç /(kayıp)	25	796.724	522.910	(3.563.594)	(1.698.323)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		11.576.375	6.258.217	770.064	394.324
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(3.310.251)	(978.685)	-	-
Dönem vergi gideri		(1.932.336)	(428.651)	-	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	22	(1.377.915)	(550.034)	-	-
Dönem karı		8.266.124	5.279.532	770.064	394.324
Net dönem karı		8.266.124	5.279.532	770.064	394.324
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,2173	0,1388	0,0202	0,0104
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	-	-	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi	22	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		8.266.124	5.279.532	770.064	394.324

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2024	3.800.000	60.435.468	(75.428)	33.754.309	(2.029.198)	10.120.529	-	(953.521)	(6.423.982)	98.628.177
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(6.423.982)	6.423.982	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	770.064	770.064
30 Haziran 2024	3.800.000	60.435.468	(75.428)	33.754.309	(2.029.198)	10.120.529	-	(7.377.503)	770.064	99.398.241
1 Ocak 2025	3.800.000	60.435.468	(75.428)	33.754.309	(2.029.198)	10.120.529	(4.161)	(7.377.503)	14.919.645	113.543.661
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	14.919.645	(14.919.645)	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	134.826	-	(1.675.700)	-	(1.540.874)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	8.266.124	8.266.124
30 Haziran 2025	3.800.000	60.435.468	(75.428)	33.754.309	(2.029.198)	10.255.355	(4.161)	5.866.442	8.266.124	120.268.911

(*) 14 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2024 yılı karından 1.540.874 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 14 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla %0,12 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 16 Haziran 2025 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		8.266.124	770.064
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 19	78.476	71.745
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	3.310.251	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(6.179.149)	(1.777.090)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(6.179.149)	(1.777.090)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		41.386	(13.325)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		27.507	(15.493)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12, 20	13.879	2.168
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.194.424	(1.911.316)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(4.472.748)	(2.872.313)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	5.667.172	960.997
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		(1.616.961)	6.416.962
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		5.094.551	3.557.040
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(8.090.246)	(440.492)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(1.345.746)	(1.624.257)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		(6.744.500)	1.183.765
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		21.725.055	(27.062.253)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		205.336	2.388.094
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		2.384.867	231.933
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış		(2.179.531)	2.156.161
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(97.757)	3.720.493
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(26.132.962)	6.814.231
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.605.268)	(163.449)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(892)	(11.996)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(8.902.183)	(11.198.332)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10, 11	(421.086)	(305.897)
Alınan faiz		124.351	1.985
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(296.735)	(303.912)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri			
Kredilerden elde edilen nakit	5	20.721.764	2.339.840
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		11.613.005	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	9.108.759	2.339.840
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(12.458.155)	(4.038.898)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(7.053.274)	(1.550.779)
Odenen faizler		(5.404.881)	(2.488.119)
Ödenen temettüleri		(3.972.149)	(960.997)
Alınan faiz		(1.540.874)	-
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		4.348.397	2.870.328
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		7.098.983	210.273
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(2.099.935)	(11.291.971)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(945.201)	(3.756.453)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	(3.045.136)	(15.048.424)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	7.313.668	24.024.370
		4.268.532	8.975.946

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 482'dir (31 Aralık 2024 – 480).

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün yıllar için uygulanmıştır.

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Ayrıca bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Türkiye Muhasebe Standardı No:34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" uyarınca işletmeler, ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Dolayısıyla bu ara dönem özet bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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. Bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.06.2025	3.132,17	1,00000	220%
31.12.2024	2.684,55	1,16674	291%
30.06.2024	2.319,29	1,35049	324%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir.

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişigindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

c. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	259	68
Banka	5.853.785	6.740.824
- Vadesiz mevduat	477.730	164.892
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	5.376.055	6.575.932
Diğer hazır değerler	1.581.738	2.484.391
	7.435.782	9.225.283

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz	477.730	164.892
3 aya kadar	5.376.055	6.575.932
	5.853.785	6.740.824

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
	(%)	(%)
Etkin faiz oranı	46,11	46,34

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	7.435.782	9.225.283
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	-	-
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(3.170.608)	(1.915.533)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	3.918
	4.268.532	7.313.668

(*) 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. 3.170.608 TL'lik (31 Aralık 2024: 1.915.533 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	3.630.755	100	3.630.755
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	1.168.786	100	1.168.786
Toplam		4.799.541		4.799.541

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	1.514	30	1.514
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	280	37	280
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	6.736	40	6.736
Toplam		8.530		8.530

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	8.675.000	6.005.791
Kısa vadeli banka kredileri	7.414.444	7.535.333
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	246.982	1.512.309
	16.336.426	15.053.433
Uzun vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli krediler	5.000.000	-
	5.000.000	-

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından kullanılan krediler Türk Lirası cinsindedir ve bu kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %45,02'dir. (31 Aralık 2024: %41,11)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %48,00'dir. (31 Aralık 2024: %44,29)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Kredilerin ve ihraç edilen borçlanma araçlarının kalan sürelerine ilişkin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
3 aydan kısa	15.150.949	2.736.354
3 - 12 ay arası	1.185.477	12.317.079
1 - 5 yıl arası	5.000.000	-
	21.336.426	15.053.433

Kredilerin ve ihraç edilen borçlanma araçlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	15.053.433	7.413.215
Dönem içi ilaveler	20.721.764	2.339.840
Dönem içinde yapılan ödemeler	(12.458.155)	(4.038.898)
Faiz tahakkukları	1.695.023	186.084
Parasal kazanç	(3.675.640)	(1.388.865)
Dönem sonu, 30 Haziran	21.336.426	4.511.376

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	6.636.702	3.975.260
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	2.747.274	1.429.499
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	1.286.779	5.971
Arsa satışlarından alacaklar	957.010	1.295.655
Kiracılardan alacaklar	33.853	81.090
Diğer	35.132	22.732
Kazanılmamış finansman geliri	(695.091)	(806.705)
	11.001.659	6.003.502
Şüpheli ticari alacaklar	1.696	1.979
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.696)	(1.979)
	11.001.659	6.003.502

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	9.111.125	6.722.930
Arsa satışlarından alacaklar	748.421	829.143
Kazanılmamış finansman geliri	(3.664.701)	(2.481.450)
	6.194.845	5.070.623

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	4.517.492	7.323.709
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.458.903	1.721.265
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	313.997	285.826
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	2.271.300	-
	8.561.692	9.330.800

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	421	430.788
	421	430.788

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	861.037	935.860
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	37.152
Diğer	176.587	107.651
	1.069.467	1.080.663

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.183
	1.014	1.183

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.402.431	3.272.599
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	239	-
Diğer	160.793	114.604
	2.563.463	3.387.203

30 Haziran 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 544.216 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 551.371 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arsalar	65.264.229	56.134.298
Maliyet	68.581.959	60.424.893
Değer düşüklüğü	(3.317.730)	(4.290.595)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	48.413.572	51.126.905
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	17.182.386	13.667.514
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	17.182.386	13.667.514
Değer Düşüklüğü (*)	-	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	28.057.579	49.049.778
Maliyet	32.306.683	58.488.652
Değer düşüklüğü	(4.249.104)	(9.438.874)
Verilen stok avansları (**)	16.115.894	20.601.071
Maliyet	16.629.788	21.131.479
Değer düşüklüğü	(513.894)	(530.408)
	175.033.660	190.579.566

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

(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 13.022.105 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 1.151 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının net gerçekleşebilir değerinin belirlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	14.259.877	19.730.358
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	597.796
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(6.179.149)	(1.777.090)
Dönem sonu, 30 Haziran	8.080.728	18.551.064

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Esenler Arsaları	32.880.333	24.324.602
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	9.785.980	9.703.005
İstanbul Avcılar Arsaları	6.777.936	6.777.485
Muğla Bodrum Arsaları	5.476.824	5.647.613
İzmir Çeşme Arsaları	1.974.012	1.974.012
Aydın Didim Arsaları	1.872.415	1.871.898
Antalya Alanya Arsaları	1.173.014	1.173.014
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	1.085.943	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	1.030.792	1.028.719
İstanbul Başakşehir Arsaları	769.225	768.570
İstanbul Kartal Arsaları	669.867	689.581
İzmir Urla Arsaları	571.156	567.613
Muğla Milas Parselleri	241.093	-
Antalya Konyaaltı Arsaları	194.466	194.466
İstanbul Çekmeköy Arsaları	185.076	841.275
İzmir Seferihisar Arsaları	138.105	136.132
Tekirdağ Çorlu Arsaları	126.678	124.920
Zonguldak Merkez Arsaları	115.134	114.234
İstanbul Tuzla Arsaları	107.503	107.503
İstanbul Eyüp Arsaları	65.679	65.679
İstanbul Sarıyer Arsaları	22.889	16.360
Kocaeli Arsaları	-	7.511
Diğer	109	106
	65.264.229	56.134.298

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nidapark İstinye Projesi	7.670.671	7.661.859
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	4.268.129	4.264.059
Merkez Ankara Projesi	3.820.600	3.824.780
Nidapark Küçükyalı Projesi	3.768.037	3.767.591
Yeni Levent Projesi	1.331.646	2.706.452
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	2.484.874	2.484.864
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.353.283	2.352.227
Batıyakası 2. Etap Projesi	2.014.398	2.012.786
Next Level İstanbul Projesi	1.863.901	1.863.901
Beşiktaş Akat Projesi	1.838.047	1.835.084
Ümraniye İnklap Projesi	1.701.373	1.701.373
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.667.655	1.664.417
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.506.367	1.503.892
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.486.974	1.486.974
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.413.332	-
Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi	1.173.336	-
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	1.140.640	1.135.624
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.049.545	1.049.545
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	1.041.953	1.036.633
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	964.407	964.407
Bodrum Türkbükü Projesi	781.804	781.804
Nezihpark Projesi	473.367	479.363
Antalya Aksu Projesi	422.752	421.279
Barbaros 48 Projesi	413.594	413.252
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	388.515	388.515
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	362.984	362.984
Muğla Milas Meşelik Projesi	252.717	248.891
Cer İstanbul Projesi	239.325	239.325
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	204.000	203.995
Batıyakası 1. Etap Projesi	200.779	1.104.700
Allsancak Projesi	72.789	44.250
Evora İzmir Projesi	41.778	-
Meydan Başakşehir Projesi	-	1.150.415
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	-	1.085.993
Nişantaşı Koru Projesi	-	859.378
Diğer	-	26.293
	48.413.572	51.126.905

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arnavutköy Yenişehir Projesi	14.924.266	10.109.503
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.319.124	1.319.124
Çekmeköy Çınarköy Projesi	189.956	1.593.699
Diğer	749.040	645.188
	17.182.386	13.667.514

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Merkez Ankara Projesi	4.842.023	4.842.023
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	3.383.405	6.155.804
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	3.171.794	4.498.151
Yenifikirtepe -10	2.247.483	-
Kuzey Yakası Projesi	2.013.247	2.013.247
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.918.476	2.241.964
Maslak 1453 Projesi	1.503.788	1.528.393
Yenifikirtepe -7	1.213.589	-
Nişantaşı Koru	1.047.150	-
Komşu Finans Evleri	835.623	932.059
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	755.320	2.610.449
Çekmeköy Villa Parselleri	522.796	5.655.456
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	480.288	1.354.864
Yenifikirtepe -2	436.111	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	392.039	2.929.157
Sarphan Finanspark Projesi	366.374	366.374
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	340.599	3.254.805
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	343.201	444.541
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	319.123	362.642
Yenifikirtepe -13	306.195	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	292.597	3.596.649
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	241.181	1.096.541
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	184.094	385.628
Yenifikirtepe -4	150.058	-
Çınarköy Evleri - 4	149.527	-
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	141.118	833.629
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	108.598	108.598
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	96.117	141.867
Büyükyalı Projesi	50.657	50.657
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	48.233	86.412
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi	41.832	-
İdealist Cadde / Koru	38.561	38.561
Metropol İstanbul Projesi	32.656	32.656
Karat 34 Projesi	21.552	21.552
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	10.326	10.326
Göl Panorama Projesi	5.156	5.156
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	5.029	5.029
Temaşehir Projesi	1.663	1.670
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	-	3.062.691
Samsun Canik Kentsel Dönüşüm Projesi	-	382.227
	28.057.579	49.049.778

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	3.937.890	3.937.890
İlaveler	375.803	375.803
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.313.693	4.313.693

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	350.294	350.294
Dönem gideri	39.767	39.767
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	390.061	390.061
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	3.923.632	3.923.632

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	3.937.891	3.937.891
İlaveler	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.937.891	3.937.891

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	276.006	276.006
Dönem gideri	38.448	38.448
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	314.454	314.454
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	3.623.437	3.623.437

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarındaki bedeller üzerinden sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	2.960.050	2.960.050
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	2.450.153	2.450.153
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.688.020	1.688.020
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.380.067	1.380.067
	8.478.290	8.478.290

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	913.483	40.752	57.273	8	1.011.516
İlaveler	-	-	25.433	-	25.433
Amortisman gideri (-)	(10.327)	(8.206)	(15.558)	(6)	(34.097)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	903.156	32.546	67.148	2	1.002.852
Maliyet	1.032.658	96.122	420.927	41	1.549.748
Birikmiş amortisman (-)	(129.502)	(63.576)	(353.779)	(39)	(546.896)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	903.156	32.546	67.148	2	1.002.852

30 Haziran 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	596.945	35.454	63.164	19	695.582
İlaveler	294.069	10.256	1.572	-	305.897
Çıkışlar (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(7.476)	(5.867)	(15.413)	(7)	(28.763)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	883.538	39.843	49.323	12	972.716
Maliyet	992.718	58.301	371.563	38	1.422.620
Birikmiş amortisman (-)	(109.180)	(18.458)	(322.240)	(26)	(449.904)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	883.538	39.843	49.323	12	972.716

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	6.464	464	6.928
İlaveler	19.850	-	19.850
İtfa payı gideri (-)	(4.212)	(400)	(4.612)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	22.102	64	22.166
Maliyet	182.432	47.823	230.255
Birikmiş itfa payları (-)	(160.330)	(47.759)	(208.089)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	22.102	64	22.166

30 Haziran 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	9.844	1.360	11.204
İtfa payı gideri (-)	(4.055)	(479)	(4.534)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	5.789	881	6.670
Maliyet	135.625	4.800	140.425
Birikmiş itfa payları (-)	(129.836)	(3.919)	(133.755)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	5.789	881	6.670

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	414.590	467.305
	414.590	467.305

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 662.564 TL (31 Aralık 2024: 782.963 TL) olup, 30 Haziran 2025 itibarıyla buna karşılık 414.590 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 467.305 TL). 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 11 adet alacak davası, 10 adet iş davası, 7 adet tazminat davası ve 25 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	467.305	389.490
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	13.879	2.168
Parasal kazanç	(66.594)	(52.751)
Dönem sonu, 30 Haziran	414.590	338.907

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

12.1.1 İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş

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 teslim 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.

Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın kısmen kabulüne karar vermiş olup sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiği tespit edilmiştir, davacının davalıdan olan alacağı ve tazminat bedelinin davacı tarafından Vakıflar Bankası T.A.O.'ya temlik edildiği için bu bedel bakımından aktif husumetten reddine, maddi tazminat isteminin kısmi dava kapsamında kısmen kabulüne, kalan kısımlar yönünden davacının davasının zaman aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir, teminat mektubunun bedelinin iadesi ve kalan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmiştir, karşı dava yönünden kısmen kabulüne karar verilmiş olup, ıslah dilekçesi doğrultusunda ilgili mevduat rehin ve yapı denetim bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesine karar verilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

Karar asli müdahil ve davacı olan yüklenici tarafından istinaf edilmiştir. Dosya kapsamında görevlendirilen mahkemenin ek kararı uyarınca davacı yüklenici firmanın adli yardım talebinin reddine karar verilmiştir. İstinaf incelemesi devam etmektedir. 30 Haziran 2025 itibarıyla 242.913 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.2 İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddettiği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, her iki davacının bunun dışında kalan maddi ve manevi zararlarına yönelik taleplerinin reddine, alınması gereken ilam harcından peşin olarak alınan harcın mahsubu ile eksik harcın davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, tamamı davacılar tarafından karşılanan yargılama giderleri harcının tamamı ile davetiye giderlerinin ve bilirkişi ücretinin bozmadan önce buna ilaveten tebligat giderleri ile alınan bilirkişi raporu giderinin kabul ve ret oranları nazara alınarak, yargılama giderinin davalıdan alınarak davacılar tahsiline, karar kesinleştğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılar tahsiline, karar tarihindeki AAÜT gereğince davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 30 Haziran 2025 itibarıyla 15.044 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Sarphan Finans Park

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirket tarafından istinafa götürülmüştür. İstinaf başvurusu reddedilmiş olup, temyiz başvurusunda bulunulmuştur. 30.04.2025 tarihli celse ile mahkeme dosyanın kesinleşmesinin beklenilmesine karar vermiş olup duruşma ertelenmiştir. 30 Haziran 2025 itibarıyla 101.557 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.4 Yıldızkent 1 Projesi

Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 30 Haziran 2025 itibarıyla 27.825 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

12.2.1 Alemdağ Emlak Konutları

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Alemdağ Emlak Konutları İnş. Ada içi Alt Yapı ve Çevre Düzenleme işlerine ait sözleşmenin 17.09.2012 tarihinde feshedildiğinden dolayı müteahhit firmanın yapmış olduğu imalat bedelinin hakedişlere koyulmadığı sözleşmenin haksız yere feshi nedeni ile açılan davadır. Mahkemece dava davacı tarafından kanıtlanamadığından reddine karar verilmiştir. İstinaf Mahkemesi tarafından mahkemece raporu düzenleyen önceki bilirkişiden ek rapor, sözleşme ekleri alınarak ve Yapım İşleri Genel Şartnamesi tüm dosya kapsamı bir arada değerlendirilerek tarafların sözleşmenin ifası sürecindeki tüm edimleri belirlenerek bunlardan hangilerinin tarafların öncelikli edimi olduğu usulünce saptandıktan sonra, öncelikli edimini yerine getirmeyen tarafın karşı edim talebinde bulunamayacağı ilkesine göre hareketle temerrüt hususunun değerlendirilmesi buna göre sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı rapora itibar edilerek verilen karar hatalı olduğundan, kararın kaldırılarak belirtilen yol ve yönüme uygun araştırma yapılarak yeni sonucuna uygun karar verilmek üzere dosyanın mahal mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmektedir. Mahkeme tarafından asıl dava yönünden kanıtlanamayan davanın reddine, birleşen dava yönünden davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş olup davacı tarafından karar istinaf edilmiştir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	7.593.712	17.752.653	25.346.365
2 yıl	5.435.138	9.422.682	14.857.820
3 yıl	2.073.950	4.350.596	6.424.546
4 yıl	1.069.076	2.734.091	3.803.167
5 yıl ve üzeri	1.281.382	1.800.125	3.081.507
	17.453.258	36.060.147	53.513.405

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	5.270.915	16.651.986	21.922.901
2 yıl	3.894.996	10.452.702	14.347.698
3 yıl	1.386.310	3.881.302	5.267.612
4 yıl	855.201	1.449.417	2.304.618
5 yıl ve üzeri	1.415.566	641.599	2.057.165
	12.822.988	33.077.006	45.899.994

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	68.720	80.258
	68.720	80.258

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	154.521	150.632
	154.521	150.632

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İskonto Oranı (%)	3,50	3,50
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	1,10

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	2.803.321	4.385.575
Yüklenici firmalara verilen avanslar	1.735.392	1.013.735
Gelir tahakkukları	72.456	192.749
Vergi dairesinden alacaklar	240.628	139.882
	4.851.797	5.731.941

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	25.637.159	29.482.957
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	20.616.363	36.233.269
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	18.475.701	19.823.602
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.127.155	1.420.945
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	515.588	5.262.722
	66.371.966	92.223.495

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

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	14.206	3.916
	14.206	3.916

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	5.528
	4.738	5.528

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2024: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2024: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları		60.435.468		60.435.468
		64.235.468		64.235.468

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	64.638.455	60.435.468	(4.202.987)
Paylara ilişkin primler	37.026.694	33.754.309	(3.272.385)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.949.112	10.255.355	306.243

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Satış gelirleri				
Arsa satışları	11.261.568	8.556.148	4.657.988	4.041.529
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>9.504.004</i>	<i>6.798.584</i>	<i>800.270</i>	<i>684.188</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>1.757.564</i>	<i>1.757.564</i>	<i>3.857.718</i>	<i>3.357.341</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	32.760.355	13.338.674	1.725.972	279.806
Müşavirlik gelirleri	3.456.935	1.836.446	3.225.603	2.240.618
Kira gelirleri	89.538	29.629	111.410	74.419
	47.568.396	23.760.897	9.720.973	6.636.372
Satış iadeleri	-	-	-	-
Net satış gelirleri	47.568.396	23.760.897	9.720.973	6.636.372
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(5.788.041)	(4.919.916)	(3.628.190)	(3.064.993)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(4.448.243)</i>	<i>(3.580.118)</i>	<i>(533.393)</i>	<i>(423.113)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(1.339.798)</i>	<i>(1.339.798)</i>	<i>(3.094.797)</i>	<i>(2.641.880)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(25.933.882)	(9.836.473)	(1.530.941)	(1.128.779)
Müşavirlik maliyetleri	(2.091.379)	(1.134.248)	(1.263.466)	(334.847)
	(33.813.302)	(15.890.637)	(6.422.597)	(4.528.619)
Brüt Kar	13.755.094	7.870.260	3.298.376	2.107.753

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(769.618)	(416.805)	(846.661)	(463.819)
Vergi, resim ve harçlar	(157.558)	(116.545)	(76.990)	(30.079)
Danışmanlık giderleri	(146.182)	(87.854)	(117.685)	(107.368)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(119.328)	(45.076)	(146.936)	(63.504)
Amortisman ve itfa payları	(78.476)	(39.108)	(71.745)	(31.393)
Bakım ve onarım giderleri	(69.956)	(38.146)	(42.962)	(18.754)
Bilgi işlem giderleri	(35.726)	(11.632)	(42.451)	(21.467)
Aidat ve katılım payı giderleri	(45.745)	(22.841)	(17.158)	(17.158)
Seyahat giderleri	(36.623)	(17.684)	(14.157)	(12.181)
Sigorta giderleri	(24.813)	(11.504)	(9.873)	(3.514)
Bağış ve yardımlar	(18.942)	(18.942)	-	-
Haberleşme giderleri	(5.600)	(3.581)	(4.105)	(1.754)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.571)	(995)	(4.860)	(2.376)
Diğer	(60.279)	(36.947)	(48.672)	(45.417)
	(1.571.417)	(867.660)	(1.444.255)	(818.784)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(295.164)	(166.426)	(142.385)	(77.419)
Personel giderleri	(43.735)	(24.844)	(46.970)	(26.224)
Danışmanlık giderleri	(30.838)	(18.903)	(29.551)	(15.321)
Diğer	(34.946)	(34.431)	(1.287)	(330)
	(404.683)	(244.604)	(220.193)	(119.294)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Niteliklerine Göre Giderler				
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	25.933.882	9.836.473	1.530.941	1.128.779
Arsa maliyetleri	5.788.041	4.919.916	3.628.190	3.064.993
Müşavirlik maliyetleri	2.091.379	1.134.248	1.263.466	334.847
Personel giderleri	813.353	441.649	893.631	490.043
Reklam giderleri	295.164	166.426	142.385	77.419
Danışmanlık giderleri	177.020	106.757	147.236	122.689
Vergi, resim harçlar	157.558	116.545	76.990	30.079
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	119.328	45.076	146.936	63.504
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	78.476	39.108	71.745	31.393
Bakım ve onarım giderleri	69.956	38.146	42.962	18.754
Aidat ve katılım payı giderleri	45.745	22.841	17.158	17.158
Bilgi işlem giderleri	35.726	11.632	42.451	21.467
Sigorta giderleri	24.813	11.504	9.873	3.514
Bağış ve yardımlar	18.942	18.942	-	-
Mahkeme ve noter giderleri	2.571	995	4.860	2.376
Haberleşme giderleri	5.600	3.581	4.105	1.754
Diğer	131.848	89.062	64.116	57.928
	35.789.402	17.002.901	8.087.045	5.466.697

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	3.609.630	1.993.247	306.092	124.220
Devir komisyon ve harç gelirleri	188.936	107.415	154.990	82.563
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	124.351	76.794	1.985	338
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	1.010	151	615.914	-
Diğer	72.133	51.240	37.004	26.721
	3.996.060	2.228.847	1.115.985	233.842

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(1.685.016)	(946.736)	(234.319)	(73.125)
Dava karşılıkları (Dipnot 12)	(13.879)	(7.281)	(2.168)	(1.698)
Diğer	(53.788)	(11.403)	(15.660)	(2.476)
	(1.752.683)	(965.420)	(252.147)	(77.299)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Finansal gelirler				
Faiz ve güncelleme gelirleri	738.767	316.728	2.564.236	1.072.321
Kur farkı gelirleri	1.499	617	-	-
	740.266	317.345	2.564.236	1.072.321
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(3.982.156)	(2.603.358)	(726.678)	(304.383)
Kur farkı giderleri	(830)	(103)	(1.666)	(1.509)
	(3.982.986)	(2.603.461)	(728.344)	(305.892)

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 31 Aralık 2024 tarihine kadar elde edilen kazançlar mevcut düzenlemelere tabi olup, kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için yeni şartlar ve vergilendirme uygulamaları geçerli olacaktır.

b) Dönem vergi geliri/gideri

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Dönem vergi gideri	(1.932.336)	(428.651)	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	(1.377.915)	(550.034)	-	-
Toplam vergi gideri	(3.310.251)	(978.685)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenmiş vergi geliri/gideri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2.4'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	(3.357)	1.007	(3.917)	1.175
Reeskont ile ilgili düzeltmeler	(4.359.793)	1.307.938	(3.288.157)	986.447
Envanter ile ilgili düzeltmeler	(12.524.987)	3.757.496	(17.229.217)	5.168.765
Peşin ödenen gider düzeltmeleri	258.390	(77.517)	323.730	(97.119)
Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	44.567	(13.370)	(108.690)	32.607
Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(141.367)	42.410	(162.577)	48.773
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	(972.297)	291.689	(1.576.647)	472.994
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	(4.115.897)	1.234.769	(4.301.950)	1.290.585
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(637.831)	191.349	(698.195)	209.459
Ertelenmiş vergi varlığı		6.735.771		8.113.686

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	8.113.686	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.377.915)	-
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	6.735.771	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Hissedarlara ait net kar (TL)	8.266.124	5.279.532	770.064	394.324
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar (tam TL)	0,2173	0,1388	0,0202	0,0104

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2025 itibarıyla devlet bankalarında 4.509.879 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 6.354.723 TL). Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	1.284.850	5.971
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	1.929	-
	1.286.779	5.971

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

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	153	-
Diğer	86	-
	239	-

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.271.300	-
	2.271.300	-

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	515.588	5.262.722
	515.588	5.262.722

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

İlişkili taraflardaki mevduat	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	136.092	1.918.726
	136.092	1.918.726

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	7.647.331	-	686.248	686.248
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (**)	3.387.079	315.000	-	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	2.315.830	1.340.936	1.329.430	577.953
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	241.050	241.050	21.213.246	18.392.647
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.825	908	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	250	184	-	-
	13.593.365	1.898.078	23.228.924	19.656.848

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	3.645	1.713	950	609
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	1.539	465	2.268	1.425
	5.184	2.178	3.218	2.034

(*) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'den İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi'nde bulunan 1692 ada 2 parsel numaralı taşınmazın alımı gerçekleştirilmiştir.

(**) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi'nde yer alan toplam 75.272,82 m² ve İstanbul Arnavutköy Ömerli Mahallesi'nde yer alan 14.375 m² büyüklüğünde arsa alımları gerçekleştirilmiştir.

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	34.279	19.500	35.157	20.210
	34.279	19.500	35.157	20.210

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kar veya zarar tablosunda raporlanan parasal pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

30 Haziran 2025

Parasal olmayan kalemler

Finansal durum tablosu kalemleri

Stoklar	10.742.687
Finansal yatırımlar	687.124
Verilen avanslar	258.391
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	526.783
Ertelenmiş vergi varlıkları	1.159.531
Ertelenmiş gelirler	3.783.236
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(4.823.845)
Ödenmiş sermaye	(9.179.923)
Geri alınmış paylar (-)	10.780
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(1.446.330)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	595
Diğer özkaynak payları	289.994
Geçmiş yıllar kar/zararları	597.849

Kar veya zarar tablosu kalemleri

Hasılat	(14.930.695)
Satışların maliyeti (-)	13.544.674
Genel yönetim giderleri (-)	115.489
Pazarlama giderleri (-)	16.087
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(866.311)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	75.760
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-
Finansman gelirleri	(37.857)
Finansman giderleri (-)	145.627
Dönem vergi gideri	127.078

Parasal kazanç/kayıp	796.724
-----------------------------	----------------

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 - TAAHHÜTLER

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	48.396.780	55.605.351
Alınan ipotekler (**)	904.534	781.722
	49.301.314	56.387.073

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

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	166.390	192.644
Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
B. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. 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	-	-
	166.390	192.644

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile imzaladığı "İş Birliği Protokolü" kapsamında TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul ili Başakşehir ilçesindeki arsa üzerinde TOKİ güvencesiyle geliştirilecek "Damla Kent Projesi" için TOKİ adına Şirket tarafından gerçekleştirilecek Gayrimenkul Sertifikası ihracına ilişkin başvuru 23 Temmuz 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylanmıştır.

Şirket ile TOKİ arasında imzalanan "İş Birliği Protokolü" kapsamında Şirket "Damla Kent Projesi"nin geliştirilmesini, mimari projelerin oluşturulmasını, anahtar teslimi yapım işleri modeli ile ihale edilmesini, yüklenici hakedişlerinin ve inşaatın ilerlemesinin takibini ve sertifikaya konu bağımsız bölümlerin tamamlanarak yatırımcıların taleplerine göre asil edim veya tali edimin ifasını gerçekleştirecek olup, tüm bu iş ve hizmetler karşılığı proje sözleşmesi uyarınca hizmet bedeli geliri elde edecektir. Proje sözleşmesi uyarınca TOKİ, Şirket tarafından sertifikalara konu edilmiş olan bağımsız bölümlerin sertifika sahiplerine teslim edilmesini, gayrimenkul sertifikası sahiplerinin tercihlerine göre asil edim veya tali edimin Şirket tarafından ifasını garanti etmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Gayrimenkul Sertifikası ihracı, projenin toplam 5.325 konut ve 244 ticari ünitesinden yalnızca konut niteliğindeki bağımsız bölümleri kapsamakta olup, ticari üniteler kapsam dışında tutulmuştur. Proje kapsamında gerçekleştirilecek halka arzda birim fiyat 7,59 TL olarak belirlenmiştir.

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.143.913	7.313.668
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	183.844.015	199.868.695
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.808.071	4.808.071
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		27.298.923	23.234.040
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		222.094.922	235.224.474
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	21.336.426	15.053.433
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar		120.268.911	113.543.661
EB	Diğer Kaynaklar		80.489.585	106.627.380
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	222.094.922	235.224.474
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul			
A1	Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.143.913	7.313.668
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.435.782	9.225.283
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	18.711.666	17.385.449
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	5.126.600	5.126.600
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	166.390	192.644
	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
1	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
2	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	86%	88%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
	Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası			
4	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	7%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	18%	13%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	1%

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

.....