

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

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.....		6-43
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-11
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	12
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR.....	13
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....	13-14
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	15
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 8	STOKLAR.....	17-21
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22-23
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	24
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25-28
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	29
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR.....	29
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	30
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	31
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	32
NOT 18	GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	33
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	34
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	34
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	35-36
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	37
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	38-40
NOT 25	PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	41
NOT 26	TAAHHÜTLER.....	42
NOT 27	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	42
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	43

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		234.593.017	228.581.056
Nakit ve nakit benzerleri	3	11.049.309	9.917.583
Finansal yatırımlar	4	1.328.546	-
Ticari alacaklar		19.730.173	6.454.028
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	6.787.254	6.419
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	12.942.919	6.447.609
Diğer alacaklar		771.803	1.161.760
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	771.803	1.161.760
Stoklar	8	197.852.007	204.881.385
Peşin ödenmiş giderler		12.893	4.209
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	12.893	4.209
Diğer dönen varlıklar	14	3.848.286	6.162.091
Duran varlıklar		41.411.229	24.295.564
Ticari alacaklar		6.110.685	5.451.142
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.110.685	5.451.142
Diğer alacaklar		17.067.594	1.272
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7	17.066.580	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.014	1.272
Finansal yatırımlar		5.168.887	5.168.887
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	4	5.168.887	5.168.887
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	6.344.082	3.856.823
Maddi duran varlıklar	10	1.069.606	1.087.424
Maddi olmayan duran varlıklar	11	21.536	7.448
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	5.628.839	8.722.568
Toplam varlıklar		276.004.246	252.876.620

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		102.052.845	129.588.464
Kısa vadeli borçlanmalar	5	16.634.819	14.557.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	85.339	1.625.798
Ticari borçlar		11.995.183	10.031.019
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	582.902	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	11.412.281	10.031.019
Diğer borçlar		2.358.213	3.641.392
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	4.471	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.353.742	3.641.392
Ertelenmiş gelirler		70.027.204	99.144.299
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	549.148	5.657.657
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	69.478.056	93.486.642
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	444.722	-
Kısa vadeli karşılıklar		507.365	588.654
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	82.446	86.281
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	424.919	502.373
Uzun vadeli yükümlülükler		44.463.086	1.223.743
Uzun vadeli borçlanmalar	5	22.300.000	-
Diğer finansal yükümlülükler	5	21.408.305	-
Ticari borçlar		7.110	463.116
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	7.110	463.116
Diğer borçlar		573.162	592.748
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	573.162	592.748
Ertelenmiş gelirler		4.738	5.943
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	4.738	5.943
Uzun vadeli karşılıklar		169.771	161.936
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	169.771	161.936
Özkaynaklar		129.488.315	122.064.413
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	65.255.943	65.255.943
Geri alınmış paylar (-)		(81.088)	(81.088)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		36.287.362	36.287.362
Diğer özkaynak payları		(2.181.476)	(2.181.476)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(4.473)	(4.473)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(4.473)	(4.473)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.024.957	10.880.012
Geçmiş yıllar karları /(zararları)		6.306.682	(7.931.139)
Net dönem karı		9.080.408	16.039.272
Toplam kaynaklar		276.004.246	252.876.620

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hasılat	17	60.130.013	8.991.903	21.728.104	11.277.632
Satışların maliyeti (-)	17	(42.275.904)	(5.925.123)	(15.012.439)	(8.107.867)
Brüt kar		17.854.109	3.066.780	6.715.665	3.169.765
Genel yönetim giderleri (-)	18	(2.431.580)	(742.238)	(2.470.643)	(918.005)
Pazarlama giderleri (-)	18	(822.346)	(387.294)	(297.831)	(61.114)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	5.794.388	1.498.448	2.065.997	866.264
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.977.375)	(93.164)	(281.550)	(10.482)
Esas faaliyet karı		18.417.196	3.342.532	5.731.638	3.046.428
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(69.676)	(69.676)	-	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		18.347.520	3.272.856	5.731.638	3.046.428
Finansman gelirleri	21	1.201.315	405.497	3.831.804	1.075.138
Finansman giderleri (-)	21	(7.757.472)	(3.475.588)	(1.218.065)	(435.062)
Parasal kazanç /(kayıp)	25	1.491.642	635.129	(4.284.891)	(453.871)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		13.283.005	837.894	4.060.486	3.232.633
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(4.202.597)	(643.932)	-	-
Dönem vergi gideri	22	(1.108.868)	968.478	-	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	22	(3.093.729)	(1.612.410)	-	-
Dönem karı		9.080.408	193.962	4.060.486	3.232.633
Net dönem karı		9.080.408	193.962	4.060.486	3.232.633
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,2387	0,0051	0,1067	0,0850
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		-	-	-	-
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		9.080.408	193.962	4.060.486	3.232.633

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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		Geçmiş yıllar karları/ (zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynak toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş Karlar			
1 Ocak 2024	3.800.000	65.255.943	(81.088)	36.287.362	(2.181.476)	10.880.012	-	(1.025.076)	(6.906.063)		106.029.614
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(6.906.063)	6.906.063		-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	4.060.486		4.060.486
30 Eylül 2024	3.800.000	65.255.943	(81.088)	36.287.362	(2.181.476)	10.880.012	-	(7.931.139)	4.060.486		110.090.100
1 Ocak 2025	3.800.000	65.255.943	(81.088)	36.287.362	(2.181.476)	10.880.012	(4.473)	(7.931.139)	16.039.272		122.064.413
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	16.039.272	(16.039.272)		-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	144.945	-	(1.801.451)	-		(1.656.506)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	9.080.408		9.080.408
30 Eylül 2025	3.800.000	65.255.943	(81.088)	36.287.362	(2.181.476)	11.024.957	(4.473)	6.306.682	9.080.408		129.488.315

(*) 14 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2024 yılı karından 1.656.506 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 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		9.080.408	4.060.486
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 19	129.091	110.889
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	4.202.597	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(7.542.435)	(1.397.833)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(7.542.435)	(1.397.833)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		97.006	32.794
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		70.594	26.156
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12, 20	26.412	6.638
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.120.181	(3.461.588)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(6.500.986)	(4.931.599)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	9.621.167	1.470.011
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		(1.671.459)	7.263.299
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		7.415.389	6.608.047
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(1.328.546)	-
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(17.908.858)	1.669.764
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(7.429.065)	655.828
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		(10.479.793)	1.013.936
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		12.546.934	(47.966.447)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.982.540	3.895.893
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		638.503	228.919
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış		3.344.037	3.666.974
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(17.369.763)	2.316.347
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış/(artış)		(18.694.511)	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki artış/(azalış)		1.324.748	2.316.347
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(29.603.815)	9.638.059
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki azalış		(29.603.815)	9.638.059
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(5.811.453)	(36.033)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(11.089)	(23.111)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(48.088.661)	(23.897.481)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların			
alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10, 11	(587.741)	(323.181)
Alınan faiz		243.462	219.803
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(344.279)	(103.378)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri			
Kredilerden elde edilen nakit	5	55.832.610	8.520.891
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		29.292.477	2.412.752
		26.540.133	6.108.139
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(28.963.958)	(6.292.015)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(10.351.689)	(2.508.023)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(18.612.269)	(3.783.992)
Diğer finansal yükümlülükler		21.408.305	-
Ödenen faizler		(6.814.326)	(1.169.174)
Ödenen temettüleri		(1.656.506)	-
Alınan faiz		6.257.524	4.711.797
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		46.063.649	5.771.499
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce			
nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		(2.369.291)	(18.229.360)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(1.387.726)	(4.500.050)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(3.757.017)	(22.729.410)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	7.862.513	25.827.252
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	4.105.496	3.097.842

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Sümül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 468'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 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 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 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. 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 Eylül 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2025	3.367,22	1,00000	222%
31.12.2024	2.684,55	1,25430	291%
30.09.2024	2.526,16	1,33294	343%

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 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

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

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)

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

- **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 iliştiğindeki 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.

- **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, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. 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) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)

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

- **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 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	49	73
Banka	9.151.150	7.246.681
- Vadesiz mevduat	179.671	177.266
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	8.971.479	7.069.415
Diğer hazır değerler	1.898.110	2.670.829
	11.049.309	9.917.583

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz	179.671	177.266
3 aya kadar	8.971.479	7.069.415
	9.151.150	7.246.681

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
	(%)	(%)
Etkin faiz oranı	40,59	46,34

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	11.049.309	9.917.583
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(3.386.005)	(2.059.282)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(3.561.166)	-
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	4.212
	4.105.496	7.862.513

(*) 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. 3.386.005 TL'lik (31 Aralık 2024: 2.059.282 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

(**) TOKİ ile Damlakent projesine ilişkin yapılan protokoller kapsamında TOKİ adına ihraç edilen sertifika bedelleri, TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Sertifika ve fon yatırımları	1.328.546	-
	1.328.546	-

Bağlı Ortaklık

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

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	3.903.221	100	3.903.221
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	1.256.496	100	1.256.496
Toplam		5.159.717		5.159.717

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	1.628	30	1.628
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	301	37	301
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	7.241	40	7.241
Toplam		9.170		9.170

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	12.999.624	6.456.489
Kısa vadeli banka kredileri	3.635.195	8.100.813
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	85.339	1.625.798
	16.720.158	16.183.100

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli krediler	22.300.000	-
	22.300.000	-

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından kullanılan krediler Türk Lirası cinsindedir ve bu kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %43,77'dir. (31 Aralık 2024: %41,11)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %41,42'dir. (31 Aralık 2024: %44,29)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
3 aydan kısa	12.600.515	2.941.701
3 - 12 ay arası	4.119.643	13.241.399
1 - 5 yıl arası	22.300.000	-
	39.020.158	16.183.100

Kredilerin ve ihraç edilen borçlanma araçlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	16.183.100	7.969.532
Dönem içi ilaveler	55.832.610	8.520.891
Dönem içinde yapılan ödemeler	(28.963.958)	(6.292.015)
Faiz tahakkukları	2.806.841	300.838
Parasal kazanç	(6.838.435)	(2.425.099)
Dönem sonu, 30 Eylül	39.020.158	8.074.147

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket'in diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer finansal yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer finansal yükümlülükler (*)	21.408.305	-
	21.408.305	-

(*) 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 gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	7.269.504	4.273.579
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	6.787.254	6.419
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	5.460.649	1.536.775
Arsa satışlarından alacaklar	884.265	1.392.886
Kiracılardan alacaklar	53.552	87.175
Diğer	26.148	24.437
Kazanılmamış finansman geliri	(751.199)	(867.243)
	19.730.173	6.454.028

Şüpheli ticari alacaklar	1.696	2.127
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.696)	(2.127)
	19.730.173	6.454.028

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	9.066.448	7.227.445
Arsa satışlarından alacaklar	678.448	891.365
Kazanılmamış finansman geliri	(3.634.211)	(2.667.668)
	6.110.685	5.451.142

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	8.337.811	7.873.308
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	2.452.790	1.850.435
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	621.680	307.276
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	582.902	-
	11.995.183	10.031.019

(*) 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	7.110	463.116
	7.110	463.116

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	725.021	1.006.091
Resmi dairelerden alacaklar	31.893	39.941
Diğer	14.889	115.728
	771.803	1.161.760

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24) (*)	17.066.580	-
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.272
	17.067.594	1.272

(*) 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 gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardan TOKİ 'ye ödenen kısmıdır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.257.937	3.518.187
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	4.471	-
Diğer	95.805	123.205
	2.358.213	3.641.392

30 Eylül 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 573.162 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 592.748 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsalar	77.142.529	60.346.830
Maliyet	79.930.874	64.959.408
Değer düşüklüğü	(2.788.345)	(4.612.578)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	55.241.898	54.963.663
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	23.615.243	14.693.177
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	23.902.211	14.693.177
Değer Düşüklüğü	(286.968)	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	27.493.605	52.730.661
Maliyet	31.672.057	62.877.864
Değer düşüklüğü	(4.178.452)	(10.147.203)
Verilen stok avansları (*)	14.358.732	22.147.054
Maliyet	14.892.525	22.717.266
Değer düşüklüğü	(533.793)	(570.212)
	197.852.007	204.881.385

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 11.138.621 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 856 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	15.329.993	21.210.999
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(7.542.435)	(1.397.833)
Dönem sonu, 30 Eylül	7.787.558	19.813.166

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

Arsalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Esenler Arsaları	33.675.715	26.150.013
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	8.255.555	10.431.156
İstanbul Avcılar Arsaları	7.286.578	7.286.093
İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri	5.169.856	-
Muğla Bodrum Arsaları	4.901.430	6.071.432
İstanbul Eyüp Arsaları	3.344.755	70.608
Muğla Köyceğiz Toparlar Parelleri	2.791.678	-
İzmir Çeşme Arsaları	2.122.150	2.122.149
Aydın Didim Arsaları	2.012.928	2.012.372
Antalya Alanya Arsaları	1.261.041	1.261.041
İstanbul Arnavutköy Arsaları	1.108.146	1.105.918
Gaziantep Arsaları	964.155	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	826.950	826.246
İstanbul Kartal Arsaları	720.136	741.330
İzmir Urla Arsaları	614.018	610.209
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	436.468	-
Amasya Arsaları	435.036	-
Muğla Milas Parselleri	259.185	-
Antalya Konyaaltı Arsaları	209.060	209.060
İstanbul Çekmeköy Arsaları	198.965	904.408
İzmir Seferihisar Arsaları	148.468	146.347
Tekirdağ Çorlu Arsaları	136.184	134.295
Zonguldak Merkez Arsaları	123.775	122.807
İstanbul Tuzla Arsaları	115.571	115.571
İstanbul Sarıyer Arsaları	24.607	17.588
Kocaeli Arsaları	-	8.075
Diğer	119	112
	77.142.529	60.346.830

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nidapark İstinye Projesi	8.246.308	8.236.834
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	4.603.156	4.584.050
Merkez Ankara Projesi	4.112.630	4.111.806
Nidapark Küçükyalı Projesi	4.051.310	4.050.326
Yeni Levent Projesi	1.435.147	2.909.555
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	2.676.039	2.671.338
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.529.883	2.528.747
Batıyakası 2. Etap Projesi	2.165.566	2.163.833
Esenler Atışalanı 3. Etap Projesi	2.163.623	-
Next Level İstanbul Projesi	2.003.775	2.003.775
Beşiktaş Akat Projesi	1.988.999	1.972.795
Ümraniye İnkılap Projesi	1.829.050	1.829.051
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.792.802	1.789.321
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.616.229	1.616.750
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.599.027	1.598.562
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.519.394	-
Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi	1.261.387	-
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	1.227.078	1.220.845
Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.128.307	1.128.307
Avcılar Firuzköy 2. Etap Projesi	1.126.309	1.114.426
Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	1.036.780	1.036.780
Bodrum Türkbükü Projesi	840.475	840.474
Nezihpark Projesi	503.736	515.336
Antalya Aksu Projesi	454.477	452.894
Barbaros 48 Projesi	444.632	444.264
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	418.981	417.670
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	390.225	390.224
Muğla Ortakent 1. Etap Projesi	987.376	-
Muğla Milas Meşelik Projesi	271.682	267.569
Cer İstanbul Projesi	257.285	257.285
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	219.309	219.304
Batıyakası 1. Etap Projesi	216.205	1.187.601
Allsancak Projesi	78.252	47.570
Evora İzmir Projesi	46.464	-
Meydan Başakşehir Projesi	-	1.236.747
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	-	1.167.490
Nişantaşı Koru Projesi	-	923.869
Diğer	-	28.265
	55.241.898	54.963.663

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arnavutköy Yenişehir Projesi	18.653.104	10.868.159
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	2.352.098	-
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.677.754	1.418.116
Çekmeköy Çınarköy Projesi	204.211	1.713.297
Diğer	728.076	693.605
	23.615.243	14.693.177

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Merkez Ankara Projesi	5.205.387	5.205.387
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	3.409.818	4.835.709
Yenifikirtepe -10	2.416.143	-
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	2.062.446	2.410.210
Yenifikirtepe 14- 15	1.817.775	-
Maslak 1453 Projesi	1.616.638	1.643.090
Nişantaşı Koru	1.125.732	-
Yenifikirtepe -7	1.071.585	-
Komşu Finans Evleri	898.331	1.002.004
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	760.391	6.617.759
Yenifikirtepe - 3-2. Etap	731.092	-
Köyceğiz Göl Evleri	540.700	-
Çekmeköy Villa Parselleri	494.227	6.079.863
Yenifikirtepe -2	468.838	-
Sarphan Finanspark Projesi	393.868	393.868
Yenifikirtepe -16	391.420	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	387.446	3.148.973
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	343.072	389.856
Yenifikirtepe -13	329.170	-
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	303.190	2.806.347
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	299.700	1.456.539
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	270.809	3.499.058
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	256.692	477.901
Meydan Başakşehir	244.357	-
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	240.749	1.178.830
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	182.896	414.567
Kuzey Yakası Projesi	139.450	2.164.329
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	138.751	896.188
Yeni Levent	124.597	-
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	116.748	116.747
Ebruli Kayaşehir	113.625	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	100.823	3.866.555
Çınarköy Evleri - 4	98.731	-
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	92.661	152.514
Büyükyalı Projesi	54.459	54.459
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	48.831	92.897
İdealist Cadde / Koru	41.454	41.454
Metropol İstanbul Projesi	35.107	35.106
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi	31.673	-
Yenifikirtepe -4	26.485	-
Yenifikirtepe -19	26.271	-
Karat 34 Projesi	23.169	23.169
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	11.101	11.101
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	5.406	5.406
Temaşehir Projesi	1.791	1.794
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	-	3.292.527
Samsun Canik Kentsel Dönüşüm Projesi	-	410.911
Göl Panorama Projesi	-	5.543
	27.493.605	52.730.661

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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	4.233.404	4.233.404
İlaveler	531.179	531.179
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	2.024.879	2.024.879
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.789.462	6.789.462

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	376.581	376.581
Dönem gideri	68.799	68.799
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	445.380	445.380
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	6.344.082	6.344.082

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	4.233.404	4.233.404
İlaveler	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.233.404	4.233.404

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	296.719	296.719
Dönem gideri	57.035	57.035
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	353.754	353.754
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	3.879.650	3.879.650

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsa, konut ve ticari üniteler	4.257.602	1.483.633
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	3.182.184	3.182.184
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	2.634.021	2.634.021
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.814.696	1.814.695
	11.888.503	9.114.533

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	982.035	43.810	61.570	9	1.087.424
İlaveler	-	6.029	29.193	-	35.222
Amortisman gideri (-)	(16.652)	(13.333)	(23.048)	(7)	(53.040)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	965.383	36.506	67.715	2	1.069.606
Maliyet	1.110.152	109.364	454.367	44	1.673.927
Birikmiş amortisman (-)	(144.769)	(72.858)	(386.652)	(42)	(604.321)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	965.383	36.506	67.715	2	1.069.606

30 Eylül 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	641.743	38.115	67.903	21	747.782
İlaveler	310.870	10.620	1.691	-	323.181
Çıkışlar (-)	-	-	-	-	-
Amortisman gideri (-)	(13.373)	(9.862)	(24.781)	(11)	(48.027)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	939.240	38.873	44.813	10	1.022.936
Maliyet	1.061.949	62.271	399.446	41	1.523.707
Birikmiş amortisman (-)	(122.709)	(23.398)	(354.633)	(31)	(500.771)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	939.240	38.873	44.813	10	1.022.936

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 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	6.990	458	7.448
İlaveler	21.340	-	21.340
İtfa payı gideri (-)	(6.822)	(430)	(7.252)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	21.508	28	21.536
Maliyet	182.419	47.202	229.621
Birikmiş itfa payları (-)	(160.911)	(47.174)	(208.085)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	21.508	28	21.536

30 Eylül 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	10.582	1.462	12.044
İtfa payı gideri (-)	(5.053)	(774)	(5.827)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	5.529	688	6.217
Maliyet	145.802	5.160	150.962
Birikmiş itfa payları (-)	(140.273)	(4.472)	(144.745)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	5.529	688	6.217

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	424.919	502.373
	424.919	502.373

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 690.899 TL (31 Aralık 2024: 671.069 TL) olup, 30 Eylül 2025 itibarıyla buna karşılık 424.919 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 502.373 TL). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 10 adet alacak davası, 9 adet iş davası, 9 adet tazminat davası ve 25 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

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

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	502.373	453.911
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	26.412	6.638
Parasal kazanç	(103.866)	(120.952)
Dönem sonu, 30 Eylül	424.919	339.597

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

12.1.1 İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satış 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.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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. Davacı olan yüklenici firma tarafından adli yardım talebinin reddi kararına karşı itiraz edilmiştir. İstinaf incelemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2025 itibarıyla 245.866 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 çağırılan 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 davacılarca verilmesine, karar kesinleştğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılarca iadesine, karar tarihindeki AAÜT gereğince davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 30 Eylül 2025 itibarıyla 15.552 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 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 itibarıyla 106.150 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 Eylül 2025 itibarıyla 29.198 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 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 Eylül 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 yönteme uygun araştırma yapılarak yeni sonucuna uygun karar verilmek üzere dosyanın mahal mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmiştir. 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 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 arsa, konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	8.153.769	16.585.573	24.739.342
2 yıl	4.966.393	8.432.178	13.398.571
3 yıl	2.329.380	4.407.264	6.736.644
4 yıl	1.167.638	2.761.281	3.928.919
5 yıl ve üzeri	1.281.485	1.387.108	2.668.593
	17.898.665	33.573.404	51.472.069

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	5.666.465	17.901.614	23.568.079
2 yıl	4.187.291	11.237.113	15.424.404
3 yıl	1.490.344	4.172.570	5.662.914
4 yıl	919.379	1.558.187	2.477.566
5 yıl ve üzeri	1.521.796	689.748	2.211.544
	13.785.275	35.559.232	49.344.507

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	82.446	86.281
	82.446	86.281

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	169.771	161.936
	169.771	161.936

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	3.507.508	4.714.685
Gelir tahakkukları	93.884	207.213
Yüklenici firmalara verilen avanslar	86.803	1.089.810
Vergi dairesinden alacaklar	160.091	150.383
	3.848.286	6.162.091

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	29.727.833	31.695.471
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	21.707.925	38.952.352
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	16.956.891	21.311.241
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.085.407	1.527.578
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	549.148	5.657.657
	70.027.204	99.144.299

(*) 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	12.893	4.209
	12.893	4.209

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	5.943
	4.738	5.943

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 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		65.255.943		65.255.943
		69.055.943		69.055.943

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	95.806.551	65.255.943	(30.550.608)
Paylara ilişkin primler	54.880.641	36.287.362	(18.593.279)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14.746.487	11.024.957	(3.721.530)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satış gelirleri				
Arsa satışları	12.111.088	4.408	12.469.640	7.462.099
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	10.221.629	4.408	8.322.425	7.462.099
Arsa satış gelirleri	1.889.459	-	4.147.215	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	41.956.254	6.737.437	2.817.420	961.924
Müşavirlik gelirleri	5.874.109	2.157.753	6.273.191	2.805.526
Kira gelirleri	188.562	92.305	170.638	50.868
	60.130.013	8.991.903	21.730.889	11.280.417
Satış iadeleri	-	-	(2.785)	(2.785)
Net satış gelirleri	60.130.013	8.991.903	21.728.104	11.277.632
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(6.252.714)	(30.317)	(10.577.102)	(6.676.638)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(4.812.373)	(30.317)	(7.250.059)	(6.676.638)
Satılan arsa maliyetleri	(1.440.341)	-	(3.327.043)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(32.558.472)	(4.678.412)	(2.472.012)	(826.183)
Müşavirlik maliyetleri	(3.464.718)	(1.216.394)	(1.963.325)	(605.046)
	(42.275.904)	(5.925.123)	(15.012.439)	(8.107.867)
Brüt Kar	17.854.109	3.066.780	6.715.665	3.169.765

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(1.266.359)	(438.986)	(1.324.079)	(413.883)
Vergi, resim ve harçlar	(240.928)	(71.546)	(155.447)	(28.930)
Danışmanlık giderleri	(182.648)	(25.496)	(107.878)	(25.110)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(146.761)	(18.478)	(239.276)	(81.313)
Amortisman ve itfa payları	(129.091)	(44.726)	(110.889)	(33.759)
Bakım ve onarım giderleri	(84.061)	(8.855)	(15.797)	(5.182)
Aidat ve katılım payı giderleri	(84.012)	(34.834)	(66.268)	(20.083)
Seyahat giderleri	(63.763)	(24.392)	(71.200)	(25.563)
Bilgi işlem giderleri	(59.235)	(20.828)	(29.229)	(10.783)
Bağış ve yardımlar	(33.008)	(12.645)	(37.456)	(37.456)
Sigorta giderleri	(30.380)	(3.705)	(18.980)	(3.760)
Haberleşme giderleri	(10.765)	(4.745)	(8.879)	(3.654)
Mahkeme ve noter giderleri	(7.421)	(4.657)	(5.729)	(1.316)
Diğer	(93.148)	(28.345)	(279.536)	(227.213)
	(2.431.580)	(742.238)	(2.470.643)	(918.005)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(601.815)	(284.501)	(172.800)	(19.730)
Personel giderleri	(71.399)	(24.382)	(79.747)	(29.253)
Danışmanlık giderleri	(43.334)	(10.182)	(43.512)	(11.743)
Diğer	(105.798)	(68.229)	(1.772)	(388)
	(822.346)	(387.294)	(297.831)	(61.114)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Niteliklerine Göre Giderler				
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	32.558.472	4.678.412	2.472.012	826.183
Arsa maliyetleri	6.252.714	30.317	10.577.102	6.676.638
Müşavirlik maliyetleri	3.464.718	1.216.394	1.963.325	605.046
Personel giderleri	1.337.758	463.368	1.403.826	443.136
Reklam giderleri	601.815	284.501	172.800	19.730
Vergi, resim harçlar	240.928	71.546	155.447	28.930
Danışmanlık giderleri	225.982	35.678	151.390	36.853
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	146.761	18.478	239.276	81.313
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	129.091	44.726	110.889	33.759
Bakım ve onarım giderleri	84.061	8.855	15.797	5.182
Aidat ve katılım payı giderleri	84.012	34.834	66.268	20.083
Bilgi işlem giderleri	59.235	20.828	29.229	10.783
Bağış ve yardımlar	33.008	12.645	37.456	37.456
Sigorta giderleri	30.380	3.705	18.980	3.760
Haberleşme giderleri	10.765	4.745	8.879	3.654
Mahkeme ve noter giderleri	7.421	4.657	5.729	1.316
Diğer	262.709	120.966	352.508	253.164
	45.529.830	7.054.655	17.780.913	9.086.986

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	5.058.696	1.178.186	881.661	552.600
Devir komisyon ve harç gelirleri	339.266	136.152	232.925	66.303
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	243.462	109.779	219.803	217.669
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	1.115	29	662.134	-
Diğer	151.849	74.302	69.474	29.692
	5.794.388	1.498.448	2.065.997	866.264

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(1.864.757)	(53.291)	(255.252)	(3.350)
Dava karşılıkları (Dipnot 12)	(26.412)	(11.491)	(6.638)	(4.308)
Diğer	(86.206)	(28.382)	(19.660)	(2.824)
	(1.977.375)	(93.164)	(281.550)	(10.482)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal gelirler				
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.198.828	404.621	3.830.135	1.073.469
Kur farkı gelirleri	2.487	876	1.669	1.669
	1.201.315	405.497	3.831.804	1.075.138

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(7.756.410)	(3.475.418)	(1.214.759)	(433.548)
Kur farkı giderleri	(1.062)	(170)	(3.306)	(1.514)
	(7.757.472)	(3.475.588)	(1.218.065)	(435.062)

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 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Dönem vergi gideri	(1.108.868)	968.478	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	(3.093.729)	(1.612.410)	-	-
Toplam vergi gideri	(4.202.597)	(643.932)	-	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	-	-	(4.217)	1.265
Reeskont ile ilgili düzeltmeler	(4.385.410)	1.315.623	(3.534.910)	1.060.473
Envanter ile ilgili düzeltmeler	(30.136.803)	9.041.041	(18.522.163)	5.556.649
Peşin ödenen gider düzeltmeleri	18.960	(5.688)	348.027	(104.408)
Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	116.360	(34.908)	(116.847)	35.054
Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(141.367)	42.410	(174.777)	52.433
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	1.172.760	(351.828)	(1.694.963)	508.489
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	15.269.840	(4.580.952)	(4.624.787)	1.387.436
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(677.138)	203.141	(750.588)	225.177
Ertelenmiş vergi varlığı		5.628.839		8.722.568

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

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	8.722.568	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(3.093.729)	-
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	5.628.839	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hissedarlara ait net kar (TL)	9.080.408	193.962	4.060.486	3.232.633
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)	0,2387	0,0051	0,1067	0,0850

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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.
18. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
19. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü
20. Merkez Cadde Yönetim A.Ş.
21. Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 itibarıyla devlet bankalarında 9.072.815 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 6.354.723 TL). Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	6.787.254	6.419
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	-	-
	6.787.254	6.419

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara diğer alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	17.066.580	-
	17.066.580	-

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	3.744	-
EPP	642	-
Diğer	85	-
	4.471	-

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	582.902	-
	582.902	-

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	549.148	5.657.657
	549.148	5.657.657

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardaki mevduat	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.773.256	2.062.715
	1.773.256	2.062.715

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	20.028.263	12.272.890	846.420	846.420
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	3.923.534	2.934.867	2.319.409	1.601.433
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (**)	3.174.436	58.955	-	-
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	260.466	260.466	39.639.200	26.062.206
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	158.831	-	-	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	9.215	-	-	-
Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.	3.401	-	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	3.999	3.932	-	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	3.067	2.137	-	-
	27.565.212	15.533.247	42.805.029	28.510.059

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	3.012.314	-	-	-
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	1.229.016	-	-	-
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	128.076	-	-	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	68.668	-	-	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	6.901	-	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	5.990	4.031	1.612	1.136
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	2.563	1.473	3.884	2.718
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	196	-	-	-
	4.453.724	5.504	5.496	3.854

(*) 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 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	56.181	41.193	57.588	41.625
	56.181	41.193	57.588	41.625

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025

Parasal olmayan kalemler

Finansal durum tablosu kalemleri

Stoklar	20.042.504
Finansal yatırımlar	1.047.940
Verilen avanslar	18.959
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.749.087
Ertelenmiş vergi varlıkları	1.768.413
Ertelenmiş gelirler	4.029.337
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(7.356.898)
Ödenmiş sermaye	(14.000.398)
Geri alınmış paylar (-)	16.440
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.217.757)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	907
Diğer özkaynak payları	442.274
Geçmiş yıllar kar/zararları	(1.495.392)

Kar veya zarar tablosu kalemleri

Hasılat	(21.481.011)
Satışların maliyeti (-)	18.646.876
Genel yönetim giderleri (-)	282.812
Pazarlama giderleri (-)	57.212
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.685.695)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	209.876
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.935
Finansman gelirleri	(52.184)
Finansman giderleri (-)	369.846
Dönem vergi gideri	96.559

Parasal kazanç/kayıp	1.491.642
-----------------------------	------------------

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

DİPNOT 26 - TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	57.171.246	59.778.189
Alınan ipotekler (**)	835.275	840.385
	58.006.521	60.618.574

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	172.934	207.101
Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş		
B. olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin		
C. borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine		
vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu		
TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	172.934	207.101

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul Başakşehir Damla Kent Projesi A Etapı 2. Kısım, A Etapı 3. Kısım, B Etapı 1. Kısım ve B Etapı 2. Kısım Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri'nin ihaleleri gerçekleştirilmiştir. İhale sonucuna göre söz konusu işlerin yapımını üstlenecek yüklenici firmalar belirlenmiş olup belirtilen ihaleler toplam 386.234,57 m² inşaat alanını kapsamaktadır. Projeler kapsamında 1.652 adet konut ve 14 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1.666 bağımsız bölüm inşa edilecektir.

Şirketimiz Antalya Aksu 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Park Yaşam Antalya)'nin Yüklenicisi ile yapılan Sözleşmeye ek Protokol ile 1.515.000 TL olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 2.459.596 TL'ye yükselmiştir.

Muğla Bodrum Ortakent Müskebi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin sözleşmesi, Yüklenici İLGİLİN İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş. ile 09.10.2025 tarihinde imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme gereğince; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri: 17.530.000 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %40, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Şirket Payı Toplam Geliri: 7.012.000 TL'dir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.434.042	7.862.513
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	209.082.812	214.867.605
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.168.887	5.168.887
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		56.318.505	24.977.615
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		276.004.246	252.876.620
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	39.020.158	16.183.100
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		129.488.315	122.064.413
EB	Diğer Kaynaklar		107.495.773	114.629.107
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	276.004.246	252.876.620
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	5.434.042	7.862.513
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11.049.309	9.917.583
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)	22.749.924	18.690.119
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	5.589.183	5.511.319
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	172.934	207.101
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	78%	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	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	30%	13%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	2%	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.