

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

**1 OCAK – 31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-44
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	12-13
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	14
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	15
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	16
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	17
NOT 8 STOKLAR.....	18-22
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22-23
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	24
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	25
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	25-28
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	29
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR.....	30
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	30
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	31
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	32
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	33
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	34
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	34-35
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	35
NOT 22 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	36-38
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39-41
NOT 25 PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	42
NOT 26 TAAHHÜTLER.....	43
NOT 27 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	43
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	44

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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		199.550.011	207.728.948
Nakit ve nakit benzerleri	4	4.607.292	9.114.720
Finansal yatırımlar		88.573	63.238
Ticari alacaklar		9.428.682	6.801.519
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	326.987	8.517
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	9.101.695	6.793.002
Diğer alacaklar		1.260.428	1.310.187
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	384.863	286.172
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	875.565	1.024.015
Stoklar	8	178.889.569	184.045.861
Peşin ödenmiş giderler		637.557	473.773
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	637.557	473.773
Diğer dönen varlıklar	14	4.637.910	5.919.650
Duran varlıklar		18.522.960	17.792.914
Ticari alacaklar		5.740.302	4.783.304
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	5.740.302	4.783.304
Diğer alacaklar		25.729	28.342
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	25.729	28.342
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		5.042	2.743
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.245.108	2.906.113
Kullanım hakkı varlıkları		81.497	25.518
Maddi duran varlıklar	10	2.395.759	2.213.013
Maddi olmayan duran varlıklar	11	147.866	139.383
Peşin ödenmiş giderler		1.097	1.040
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	6.880.560	7.693.458
Toplam varlıklar		218.072.971	225.521.862

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

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

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		108.730.559	118.927.695
Kısa vadeli borçlanmalar	5	12.109.407	12.773.835
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	595.025	1.429.961
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	3.039	3.345
<i>Banka kredileri</i>	5	591.986	1.426.616
Ticari borçlar		11.153.159	8.237.530
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	11.153.159	8.237.530
Diğer borçlar		2.056.512	3.333.897
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	826	739
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.055.686	3.333.158
Ertelenmiş gelirler		80.756.996	92.434.403
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	486.373	4.964.518
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	80.270.623	87.469.885
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	1.539.480	140.118
Kısa vadeli karşılıklar		519.980	577.951
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	87.981	104.323
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	431.999	473.628
Uzun vadeli yükümlülükler		641.431	1.150.602
Uzun vadeli borçlanmalar	5	19.465	21.424
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	19.465	21.424
Ticari borçlar		385	406.378
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	385	406.378
Diğer borçlar		432.049	520.416
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	432.049	520.416
Ertelenmiş gelirler		5.846	6.323
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	5.846	6.323
Uzun vadeli karşılıklar		183.686	196.061
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	183.686	196.061
Özkaynaklar		108.700.981	105.443.565
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		108.700.981	105.443.565
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	16	56.795.656	56.795.656
Geri alınmış paylar (-)		(71.153)	(71.153)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		31.841.669	31.841.669
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(20.964)	(25.093)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(20.964)	(25.093)
Diğer özkaynak payları		(1.914.216)	(1.914.216)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.559.299	9.559.299
Geçmiş yıllar zararları		5.457.403	(9.068.000)
Net dönem karı		3.253.287	14.525.403
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		218.072.971	225.521.862

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

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

1 OCAK - 31 MART 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR
TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2024
Hasılat	17	22.779.241	3.114.081
Satışların maliyeti (-)	17	(16.818.142)	(1.816.023)
Brüt kar		5.961.099	1.298.058
Genel yönetim giderleri (-)	18	(760.051)	(750.337)
Pazarlama giderleri (-)	18	(191.724)	(117.838)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.947.250	963.934
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(744.664)	(179.822)
Esas faaliyet karı		6.211.910	1.213.995
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		6.211.910	1.213.995
Finansman gelirleri	21	428.576	1.436.370
Finansman giderleri (-)	21	(1.306.001)	(553.539)
Parasal kayıp	25	148.804	(1.930.048)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		5.483.289	166.778
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(2.230.002)	(54.025)
<i>Dönem vergi gideri</i>	22	(1.418.481)	-
<i>Ertelenmiş vergi gideri</i>	22	(811.521)	(54.025)
Net dönem karı		3.253.287	112.753
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.253.287	112.753
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,08551	0,00296
Diğer kapsamlı gider kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden</i> <i>ölçüm kayıpları</i>	13	5.506	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(1.377)	-
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm</i> <i>kayıpları, vergi etkisi</i>	22	(1.377)	-
Diğer kapsamlı gider		4.129	-
Toplam kapsamlı gelir		3.257.416	112.753
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.257.416	112.753

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

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 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	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş karlar					
1 Ocak 2024	3.800.000	56.795.656	(71.153)	31.841.669	(1.914.216)	9.559.299	-	(2.593.619)	(6.474.381)	90.943.255	-	-	90.943.255
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(6.474.381)	6.474.381	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	112.749	112.749	-	-	112.749
31 Mart 2024	3.800.000	56.795.656	(71.153)	31.841.669	(1.914.216)	9.559.299	-	(9.068.000)	112.749	91.056.004	-	-	91.056.004
1 Ocak 2024	3.800.000	56.795.656	(71.153)	31.841.669	(1.914.216)	9.559.299	(25.093)	(9.068.000)	14.525.403	105.443.565	-	-	105.443.565
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	14.525.403	(14.525.403)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	4.129	-	3.253.287	3.257.416	-	-	3.257.416
31 Mart 2025	3.800.000	56.795.656	(71.153)	31.841.669	(1.914.216)	9.559.299	(20.964)	5.457.403	3.253.287	108.700.981	-	-	108.700.981

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

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2024
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		3.253.287	112.753
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	56.354	107.281
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	2.230.002	54.025
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(4.124.546)	304.090
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(4.124.546)	304.090
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		13.014	7.405
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	6.790	(3.312)
Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler		6.224	10.717
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		701	(984.040)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(1.996.594)	(1.609.535)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	1.997.295	625.495
Parasal kazanç/kayıp		(1.270.339)	3.251.126
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		158.473	2.852.640
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(4.755.535)	3.644.045
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(326.963)	1.418.496
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(4.428.572)	2.225.549
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		9.280.838	(6.148.436)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.379.667	(1.276.751)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-	696.902
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.379.667	(1.973.653)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		522.876	(14.826.637)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.716.049)	1.224.569
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		353.607	(105.828)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		44.862	171.566
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(665)	(8.114)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(3.731.926)	(14.472.946)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	9, 10, 11	(586.578)	(87.815)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(31.869)	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(618.447)	(87.815)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	5.662.596	1.144.451
Kredilerden elde edilen nakit		2.417.020	-
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		3.245.576	1.144.451
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(5.883.201)	(2.190.556)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.173.679)	(866.640)
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		(3.709.522)	(1.323.916)
Ödenen faizler		(906.797)	(353.148)
Alınan faiz		1.951.732	1.051.621
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		824.330	(347.632)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(470.940)	(3.093.393)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(3.996.983)	(18.001.786)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	7.308.035	23.628.915
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	3.311.052	5.627.129

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

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO" veya "Şirket"), Emlak Konut A.Ş. 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 yayınlanarak 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.

Grup'un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Mart 2025 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.228'dir (31 Aralık 2024 – 1.231).

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

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 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 GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

Emlak Konut GYO bağlı ortaklıkları, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet Konusu

Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Tic. A.Ş.

Gayrimenkul Yatırımları
Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	100	100	100

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Faaliyet Konusu

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”)
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.

AVM ve Ofis Yönetimi
AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	30	30	30
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	40	40	40
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket ve bağlı ortaklığının muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar

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

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Devamı)

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin veya iş ortaklıklarının faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, TFRS 5 standardı uyarınca satılmak üzere elde tutulan varlık olarak muhasebeleştirilenler dışında, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler veya iş ortaklıkları, maliyet bedelinin iştirakin veya iş ortaklığının net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte veya iş ortaklığında oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin veya iş ortaklığının, Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki payını (özünde Grup'un iştirakteki veya iş ortaklığındaki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz. İlave zarar ayrılması ancak Grup'un yasal veya zımni kabulden doğan yükümlülüğe maruz kalmış olması ya da iştirak veya iş ortaklığı adına ödemeler yapmış olması halinde söz konusudur.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.03.2025	2.954,69	1,00000	%250
31.12.2024	2.684,55	1,10063	%291
31.03.2024	2.139,47	1,38104	%309

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloları, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, konsolide mali tablolarının bütünlük sağlaması için sene sonu mali tabloları ile beraber okunması gerekmektedir.

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a. 31 Mart 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.

b. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **UFRS'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 düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **UFRS 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. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	297	100
Banka	3.215.761	6.769.994
- Vadesiz mevduat	496.241	475.399
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.719.520	6.294.595
Diğer hazır değerler	1.391.234	2.344.626
	4.607.292	9.114.720

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz	496.241	475.399
3 aya kadar	2.719.520	6.294.595
	3.215.761	6.769.994

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
	(%)	(%)
Etkin yıllık faiz oranı	42,70	46,34

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	4.607.292	9.114.720
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(4.371)	(3.389)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.295.227)	(1.806.992)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	3.696
	3.311.052	7.308.035

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 1.295.227 TL'lik (31 Aralık 2024: 1.806.992 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	7.097.787	7.108.354
İhraç edilmiş borçlanma araçları	5.011.620	5.665.481
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	591.986	1.426.616
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	3.039	3.345
	12.704.432	14.203.796
Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	19.465	21.424
	19.465	21.424

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %42,11'dur. (31 Aralık 2024: %41,11).

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kira sertifikası ihraç işlemi yapmış olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %42,49'tir. (31 Aralık 2024: %44,29).

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
3 aydan kısa	2.345.300	2.581.302
3 - 12 ay arası	10.356.093	11.619.149
	12.701.393	14.200.451

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

**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	6.573.871	4.719.943
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.997.531	1.348.499
Arsa satışlarından alacaklar	849.159	1.222.238
Alacak senetleri	71.705	164.618
Kiracılardan alacaklar	116.652	76.495
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	326.987	8.517
Diğer	12.119	22.203
Kazanılmamış finansman geliri	(519.342)	(760.994)
	9.428.682	6.801.519
Şüpheli ticari alacaklar	12.462	13.716
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(12.462)	(13.716)
	9.428.682	6.801.519

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	8.028.381	6.341.985
Arsa satışlarından alacaklar	650.257	782.161
Kazanılmamış finansman geliri	(2.938.336)	(2.340.842)
	5.740.302	4.783.304

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	9.461.595	6.344.168
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.492.689	1.623.732
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	198.875	269.630
	11.153.159	8.237.530

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	385	406.378
	385	406.378

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	745.942	882.831
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	384.863	286.172
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	35.047
Diğer	97.780	106.137
	1.260.428	1.310.187

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	24.715	27.226
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.116
	25.729	28.342

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.931.098	3.193.927
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	826	739
Diğer	124.588	139.231
	2.056.512	3.333.897

31 Mart 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 432.049 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 520.416 TL).

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arsalar	63.365.534	54.294.313
Maliyet	67.076.931	58.341.788
Değer düşüklüğü	(3.711.397)	(4.047.475)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	48.744.173	48.229.871
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	15.141.483	13.000.790
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	15.141.483	13.000.790
Değer düşüklüğü (*)	-	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	29.274.649	46.348.031
Maliyet	34.390.215	55.252.065
Değer düşüklüğü	(5.115.566)	(8.904.034)
Emlak Konut Asansör stokları	2.929.989	2.739.114
Verilen stok avansları (**)	19.433.741	19.433.742
Maliyet	19.934.094	19.934.095
Değer düşüklüğü	(500.353)	(500.353)
	178.889.569	184.045.861

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

(**) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 16.630.604 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 1.615 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

Grup'un "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının net gerçekleşebilir değerinin belirlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 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 ve maliyet yöntemine göre hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	13.451.862	18.612.362
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	581.014
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(4.124.546)	(276.924)
Dönem sonu, 31 Mart	9.327.316	18.916.452

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Esenler Arsaları	32.046.034	22.946.283
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	9.153.198	9.153.198
İstanbul Avcılar Arsaları	6.393.448	6.393.448
Muğla Bodrum Arsaları	5.327.599	5.327.599
İzmir Çeşme Arsaları	1.862.157	1.862.157
Aydın Didim Arsaları	1.765.829	1.765.829
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.309.369	1.309.369
Antalya Alanya Arsaları	1.106.547	1.106.547
İstanbul Arnavutköy Arsaları	970.428	970.428
İstanbul Çekmeköy Arsaları	793.605	793.605
İstanbul Kartal Arsaları	621.979	650.507
İzmir Urla Arsaları	535.450	535.450
İzmir Aliğa Arsaları	403.255	403.255
İstanbul Resneli Arsaları	229.982	229.983
Antalya Konyaaltı Arsaları	183.447	183.447
İzmir Seferihisar Arsaları	128.418	128.418
Tekirdağ Çorlu Arsaları	117.842	117.842
Zonguldak Merkez Arsaları	107.761	107.761
İstanbul Tuzla Arsaları	107.553	107.553
Sakarya Sapanca Arsaları	67.148	67.148
İstanbul Eyüp Arsaları	61.958	61.958
Yalova Arsaları	45.315	45.315
İstanbul Sarıyer Arsaları	15.433	15.433
Kocaeli Arsaları	7.086	7.086
Diğer	4.693	4.694
	63.365.534	54.294.313

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nidapark İstinye Projesi	7.227.711	7.227.711
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	4.022.451	4.022.442
Merkez Ankara Projesi	3.608.055	3.608.055
Nidapark Küçükyalı Projesi	3.568.554	3.554.106
Yeni Levent Projesi	2.553.120	2.553.095
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	2.344.072	2.344.063
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.219.938	2.218.941
Batıyakası 2. Etap Projesi	1.899.925	1.898.735
Next Level İstanbul Projesi	1.758.286	1.758.286
Beşiktaş Akat Projesi	1.731.419	1.731.101
Ümraniye İnkılap Projesi	1.604.967	1.604.967
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.573.160	1.570.105
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.421.010	1.418.676
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.402.717	1.402.717
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.333.248	-
Meydan Başakşehir Projesi	1.091.811	1.085.229
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	1.073.330	1.071.275
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	1.024.409	1.024.457
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	990.074	990.074
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	980.447	977.893
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	909.760	909.760
Nişantaşı Koru Projesi	810.597	810.683
Bodrum Türkbükü Projesi	737.504	737.504
Nezihpark Projesi	452.497	452.201
Antalya Aksu Projesi	397.816	397.408
Barbaros 48 Projesi	390.158	389.836
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	366.500	366.500
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	342.416	342.416
Muğla Milas Meşelik Projesi	234.788	234.788
Cer İstanbul Projesi	225.764	225.764
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	192.596	192.436
Batıyakası 1. Etap Projesi	184.174	1.042.104
Allsancak Projesi	43.737	41.742
Diğer	27.162	24.801
	48.744.173	48.229.871

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	5.565.871	5.806.994
Merkez Ankara Projesi	4.567.657	4.567.657
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	2.992.069	4.243.270
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	2.462.531	2.462.531
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	2.124.801	3.392.850
Kuzey Yakası Projesi	1.899.169	1.899.169
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.821.590	2.114.926
Maslak 1453 Projesi	1.418.578	1.441.789
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	1.017.579	2.763.181
Çekmeköy Villa Parselleri	960.915	5.334.998
Komşu Finans Evleri	788.274	879.245
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	575.878	1.278.093
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	434.003	3.070.376
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	362.525	419.351
Samsun Canik Kentssel Dönüşüm Projesi	360.569	360.569
Sarphan Finanspark Projesi	345.614	345.614
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	301.041	342.094
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	252.067	1.034.407
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	182.278	786.393
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	181.486	363.777
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi	142.618	-
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	111.306	133.829
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	102.444	102.444
Büyükyalı Projesi	47.787	47.787
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	45.500	81.516
İdealist Cadde / Koru	36.376	36.376
Metropol İstanbul Projesi	30.805	30.805
Karat 34 Projesi	20.331	20.331
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	9.741	9.741
Göl Panorama Projesi	4.864	4.864
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	4.744	4.744
Temaşehir Projesi	1.568	1.574
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	-	2.889.148
Diğer	102.070	77.588
	29.274.649	46.348.031

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arnavutköy Yenişehir Projesi	11.683.810	9.536.662
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.503.395	1.503.395
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.244.377	1.244.377
Diğer	709.901	716.356
	15.141.483	13.000.790

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. Grup, 31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	3.205.870	3.205.870
İlaveler	357.106	357.106
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.562.976	3.562.976
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	299.757	299.757
Dönem gideri	18.111	18.111
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	317.868	317.868
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	3.245.108	3.245.108

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

**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	3.205.870	3.205.870
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	-	-
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.205.870	3.205.870

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	240.066	240.066
Dönem gideri	63.321	63.321
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	303.387	303.387
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	2.902.483	2.902.483

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:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	2.792.323	2.792.323
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	2.311.318	2.311.318
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.592.370	1.592.370
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.301.868	1.301.868
	7.997.879	7.997.879

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2025	Binalar	Motorlu taşıtlar	Makine ve teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.371.524	41.530	219.630	169.435	407.339	3.555	2.213.013
İlaveler	172.425	-	-	26.088	3.202	9.032	210.747
Amortisman gideri (-)	(5.963)	(4.036)	(760)	(10.797)	(6.445)	-	(28.001)
Net defter değeri 31 Mart 2025	1.537.986	37.494	218.870	184.726	404.096	12.587	2.395.759
Maliyet	1.679.896	94.306	283.495	588.718	452.024	12.587	3.111.026
Birikmiş amortisman (-)	(141.910)	(56.812)	(64.625)	(403.992)	(47.928)	-	(715.267)
Net defter değeri 31 Mart 2025	1.537.986	37.494	218.870	184.726	404.096	12.587	2.395.759

31 Mart 2024	Binalar	Motorlu taşıtlar	Makine ve teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	1.073.440	33.445	192.856	218.482	65.918	215.807	1.799.948
İlaveler	-	5.179	44.543	13.758	-	-	63.480
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	-	37.886	-	(37.886)	-
Amortisman gideri (-)	(14.771)	(2.483)	(6.720)	(6.427)	(2.102)	-	(32.503)
Net defter değeri 31 Mart 2024	1.058.669	36.141	230.679	263.699	63.816	177.921	1.830.925
Maliyet	1.192.388	77.369	270.849	607.082	81.893	177.921	2.407.502
Birikmiş amortisman (-)	(133.719)	(41.228)	(40.170)	(343.383)	(18.077)	-	(576.577)
Net defter değeri 31 Mart 2024	1.058.669	36.141	230.679	263.699	63.816	177.921	1.830.925

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
Makine ve teçhizatlar	5

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

**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	6.159	77.413	55.811	139.383
İlaveler	18.725	-	-	18.725
İtfa payı gideri (-)	(1.932)	(6.226)	(2.084)	(10.242)
Net defter değeri 31 Mart 2025	22.952	71.187	53.727	147.866
Maliyet	152.117	146.354	92.228	390.699
Birikmiş itfa payları (-)	(129.165)	(75.167)	(38.501)	(242.833)
Net defter değeri 31 Mart 2025	22.952	71.187	53.727	147.866

31 Mart 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	9.285	40.078	47.145	96.507
İlaveler	-	24.335	-	24.335
İtfa payı gideri (-)	(1.986)	(4.360)	(5.111)	(11.457)
Net defter değeri 31 Mart 2024	7.299	60.053	42.033	109.385
Maliyet	127.941	110.861	71.550	310.352
Birikmiş itfa payları (-)	(120.642)	(50.808)	(29.517)	(200.967)
Net defter değeri 31 Mart 2024	7.299	60.053	42.033	109.385

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	413.401	440.826
İkramiye ve prim karşılıkları	18.598	32.802
	431.999	473.628

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 662.564 TL (31 Aralık 2024: 738.597 TL) olup, 31 Mart 2025 itibarıyla buna karşılık 413.401 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 440.826 TL). 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 1 adet eksik kusur davası, 10 adet kira kaybı davası, 7 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 2 adet iş davası ve 35 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	473.628	417.426
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı	6.224	10.717
Parasal kayıp / kazanç	(47.853)	(60.571)
Dönem sonu, 31 Mart	431.999	367.572

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 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

12.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar 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.

Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 122.651 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2025 itibarıyla 238.452 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.2 İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddettiği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir.

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1.2 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, 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, Davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine, karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 31 Mart 2025 itibarıyla 14.276 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 31 Mart 2025 itibarıyla 94.617 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.4 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 31 Mart 2025 itibarıyla 25.750 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Mart 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

- 12.2.1** 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 yönetime uygun araştırma yapılarak yeni sonucuna uygun karar verilmek üzere dosyanın mahal mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmektedir. Mahkeme tarafından asıl dava yönünden kanıtlanamayan davanın reddine, birleşen dava yönünden davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş olup davacı tarafından karar istinaf edilmiştir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

31 Mart 2025	Ticari alacaklar	Bilanço dışı	Toplam
		ertelenmiş gelirler	
1 yıl	7.423.030	14.272.242	21.695.272
2 yıl	4.677.026	8.958.901	13.635.927
3 yıl	1.744.950	3.326.623	5.071.573
4 yıl	952.035	1.242.280	2.194.315
5 yıl ve üzeri	1.304.627	549.908	1.854.535
	16.101.668	28.349.954	44.451.622

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Bilanço dışı	Toplam
		ertelenmiş gelirler	
1 yıl	5.942.181	15.708.424	21.650.605
2 yıl	3.674.291	9.860.414	13.534.705
3 yıl	1.307.757	3.661.373	4.969.130
4 yıl	806.742	1.367.288	2.174.030
5 yıl ve üzeri	1.335.356	605.244	1.940.600
	13.066.327	31.202.743	44.269.070

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	87.981	104.323
	87.981	104.323
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	183.686	196.061
	183.686	196.061

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

	31 Mart 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.

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	3.197.025	4.616.068
Yüklenici firmalara verilen avanslar	1.141.709	957.151
Vergi dairesinden alacaklar	163.171	181.827
Gelir tahakkukları	120.484	144.048
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.870	6.932
Diğer	13.651	13.624
	4.637.910	5.919.650

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	31.300.968	38.301.083
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	27.473.578	27.812.347
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	18.680.371	18.700.326
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	486.373	4.964.518
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	2.815.706	2.656.129
	80.756.996	92.434.403

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan diğer avanslar	5.846	6.323
	5.846	6.323

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	637.557	473.773
	637.557	473.773

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 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.

Grup'un 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 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		56.795.656		56.795.656
		60.595.656		60.595.656

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, Grup'un 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
Sermaye düzeltmesi farkları	64.638.455	56.795.656	(7.842.799)
Paylara ilişkin primler	37.026.694	31.841.669	(5.185.025)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.373.449	9.559.299	(814.150)

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Satış gelirleri		
Arsa satışları	2.552.121	664.761
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların satışları</i>	2.552.121	520.850
<i>Arsa satış gelirleri</i>	-	143.911
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	18.377.974	1.442.854
Müşavirlik gelirleri	1.528.666	966.155
Asansör satış gelirleri	273.633	12.537
Kira gelirleri	53.796	33.548
	22.786.190	3.119.855
Satış iade ve iskontoları	(6.949)	(5.774)
Net satış gelirleri	22.779.241	3.114.081
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(818.934)	(619.057)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen</i>		
<i>arsaların maliyetleri</i>	(818.934)	(104.031)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	(515.026)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(15.185.272)	(994.537)
Asansör maliyetleri	(240.189)	(34.919)
Müşavirlik maliyetleri	(573.747)	(167.510)
	(16.818.142)	(1.816.023)
Brüt Kar	5.961.099	1.298.058

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(367.096)	(417.515)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(71.363)	(78.704)
Danışmanlık giderleri	(65.654)	(26.343)
Amortisman ve itfa payları	(56.354)	(107.281)
Vergi, resim ve harçlar	(38.997)	(9.734)
Bakım ve onarım giderleri	(30.008)	(5.999)
Aidat ve katılım payı giderleri	(22.138)	(22.835)
Bilgi işlem giderleri	(22.729)	(5.110)
Seyahat giderleri	(18.496)	(19.794)
Sigorta giderleri	(12.555)	(1.864)
Haberleşme giderleri	(1.905)	(2.344)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.487)	(2.218)
Diğer	(51.269)	(50.596)
	(760.051)	(750.337)
	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(128.628)	(61.284)
Personel giderleri	(40.150)	(24.190)
Danışmanlık giderleri	(11.259)	(13.424)
Diğer	(11.687)	(18.940)
	(191.724)	(117.838)

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Niteliklerine Göre Giderler		
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	15.185.272	994.536
Arsa maliyetleri	818.934	619.057
Personel giderleri	407.246	441.706
Müşavirlik maliyetleri	573.747	167.510
Asansör maliyetleri	240.189	34.919
Reklam giderleri	128.628	61.284
Danışmanlık giderleri	76.913	39.767
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	71.363	78.704
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	56.354	107.281
Vergi, resim harçlar	38.997	9.734
Bakım ve onarım giderleri	30.008	5.999
Bilgi işlem giderleri	22.729	5.110
Aidat ve katılım payı giderleri	22.138	22.835
Sigorta giderleri	12.555	1.864
Mahkeme ve noter giderleri	1.487	2.218
Haberleşme giderleri	1.905	2.344
Diğer	81.452	89.330
	17.769.917	2.684.198

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	1.524.793	171.566
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	246.414	-
Devir komisyon ve harç gelirleri	76.902	68.323
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	44.862	9.394
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	810	581.014
Diğer	53.469	133.637
	1.947.250	963.934

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(696.446)	(152.061)
Karşılık giderleri (Dipnot 12)	(6.224)	(10.717)
Diğer	(41.994)	(17.044)
	(744.664)	(179.822)

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Finansal gelirler		
Faiz ve güncelleme gelirleri	426.939	1.428.575
Diğer	1.637	7.795
	428.576	1.436.370

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(1.300.849)	(473.434)
Diğer	(5.152)	(80.105)
	(1.306.001)	(553.539)

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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.

Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un vergi giderleri/gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari vergi gideri	(1.418.481)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(811.521)	(54.025)
Toplam vergi gideri	(2.230.002)	(54.025)

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, ileride tersine dönmesi beklenen geçici zamanlama farkları üzerinden %30-25 ile hesaplanmıştır.

Türkiye'de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi varlığı</u>		
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	1.007	1.108
Stoklar ile ilgili düzeltmeler	4.021.838	4.658.345
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	1.035.335	928.394
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(27.555)	7.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	318.953	446.193
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	1.426.923	1.528.323
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	180.929	216.580
Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler	(62.121)	(94.685)
Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler	(14.749)	1.576
	6.880.560	7.693.458

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
<u>Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	7.693.458	23.057
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(811.521)	(54.025)
Diğer kapsamlı gelirlerde muaseleştirilen	(1.377)	-
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	6.880.560	(30.968)

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 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, dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL)	3.253.287	112.753
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar/(zarar) (tam TL)	0,08551	0,00296

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup hakim sermayedarı T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşudur. Grup'un ilişkili tarafı olarak değerlendirilen taraflar aşağıda listelenmiştir.

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
2. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
3. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
7. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
8. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
9. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
10. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
11. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
12. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
13. İller Bankası A.Ş.
14. Emlak Basın Yayın A.Ş.

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

- Grup, mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Mart 2025 itibarıyla devlet bankalarında 3.140.135 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 6.390.599 TL). Grup'un 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	326.987	5.633
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	2.884
	326.987	8.517

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

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

**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.		
– Şua İnşaat Adi Ortaklığı	383.837	285.146
Diğer	1.026	1.026
	384.863	286.172

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

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	486.373	4.964.518
	486.373	4.964.518

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

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	826	739
	826	739

İlişkili taraflardaki mevduat	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.644.636	2.018.775
	1.644.636	2.018.775

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.388.326	647.362
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	2.968.031	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	-	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	886	-
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	-	18.018.517
	10.357.243	18.665.879

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	33.005	51.146
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	5.437	1.281.629
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	35.304
	38.442	1.368.079

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	22.560	44.069
	22.560	44.069

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

**1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 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 kazanç/kayıp kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

31 Mart 2025

Parasal olmayan kalemler

Finansal durum tablosu kalemleri

Stoklar	10.419.426
Verilen avanslar	198.683
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	471.543
Kullanım hakkı varlığı	54.227
Ertelenmiş vergi varlıkları	715.065
Ertelenmiş gelirler	(162.472)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(2.911.205)
Ödenmiş sermaye	(5.540.111)
Geri alınmış paylar (-)	6.505
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(834.943)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	3.271
Diğer özkaynak payları	175.012
Geçmiş yıllar kar/zararları	(644.614)

Kar veya zarar tablosu kalemleri

Hasılat	(6.592.756)
Satışların maliyeti (-)	4.779.529
Genel yönetim giderleri (-)	19.133
Pazarlama giderleri (-)	5.242
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(49.778)
Esas Faaliyetlerden diğer giderler (-)	17.566
Finansman gelirleri	(11.414)
Finansman giderleri (-)	30.895

Parasal kazanç

148.804

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – TAAHHÜTLER

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	54.107.964	59.193.439
Alınan ipotekler (**)	670.005	737.426
	54.777.969	59.930.865

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

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	606.504	667.478
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	606.504	667.478

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un uzun vadeli stratejisi kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile imzalanan protokol çerçevesinde, İstanbul ili Esenler ilçesi Atışalanı Mahallesi'nde yer alan toplam 75.272,82 m² büyüklüğündeki arsaların satın alımı 2.898.004 TL (KDV hariç) bedelle tamamlanmıştır.

Grup'un Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici CABA İnş. Enerji Turz. San. ve Tic. A.Ş. & MESA Mesken İnş. A.Ş. & MESA Holding A.Ş. İş Ortaklığı arasında 28.02.2023 tarihinde imzalanan "İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi, imalat ve satış süreci başlamadan 18.04.2025 tarihinde imzalanan Tasfiye Protokolü ile karşılıklı anlaşarak tasfiye edilmiştir.

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

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 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	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.037.168	6.899.249
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	183.016.433	188.543.417
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.535.628	4.535.628
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		22.551.657	21.917.518
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		213.140.886	221.895.812
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.701.393	14.200.451
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		109.927.232	107.109.870
EB	Diğer Kaynaklar		90.512.261	100.585.491
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	213.140.886	221.895.812
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul			
A1	Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.037.168	6.899.249
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.329.037	8.702.545
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	16.356.709	16.400.327
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	4.836.108	4.836.108
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	165.443	181.728
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
1	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	87%	88%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası 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	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12%	13%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	1%

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

.....