

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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		191.288.197	200.576.783
Nakit ve nakit benzerleri	3	4.329.037	8.702.545
Ticari alacaklar		7.660.186	5.663.323
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	328.298	5.633
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	7.331.888	5.657.690
Diğer alacaklar		810.267	1.019.429
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	810.267	1.019.429
Stoklar	8	174.409.002	179.780.644
Peşin ödenmiş giderler		3.792	3.694
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	3.792	3.694
Diğer dönen varlıklar	14	4.075.913	5.407.148
Duran varlıklar		21.852.689	21.319.029
Ticari alacaklar		5.740.302	4.783.304
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	5.740.302	4.783.304
Diğer alacaklar	7	1.014	1.116
Finansal yatırımlar		4.535.628	4.535.628
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	4	4.535.628	4.535.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.720.708	3.384.310
Maddi duran varlıklar	10	958.969	954.200
Maddi olmayan duran varlıklar	11	23.103	6.536
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	6.872.965	7.653.935
Toplam varlıklar		213.140.886	221.895.812

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		102.645.114	113.712.124
Kısa vadeli borçlanmalar	5	12.109.407	12.773.835
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	591.986	1.426.616
Ticari borçlar		10.735.943	8.802.084
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	10.735.943	8.802.084
Diğer borçlar		1.934.521	3.195.272
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	219	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	1.934.302	3.195.272
Ertelenmiş gelirler		75.379.391	86.997.781
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	486.373	4.964.518
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	74.893.018	82.033.263
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	1.418.481	-
Kısa vadeli karşılıklar		475.385	516.536
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	67.997	75.710
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	407.388	440.826
Uzun vadeli yükümlülükler		568.540	1.073.818
Ticari borçlar		385	406.378
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	385	406.378
Diğer borçlar		431.787	520.128
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	431.787	520.128
Ertelenmiş gelirler		4.738	5.215
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	4.738	5.215
Uzun vadeli karşılıklar		131.630	142.097
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	131.630	142.097
Özkaynaklar		109.927.232	107.109.870
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	56.795.656	56.795.656
Geri alınmış paylar (-)		(71.154)	(71.154)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		31.841.669	31.841.669
Diğer özkaynak payları		(1.914.216)	(1.914.216)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(3.925)	(3.925)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(3.925)	(3.925)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.547.063	9.547.063
Geçmiş yıllar zararları		7.114.777	(6.959.467)
Net dönem karı		2.817.362	14.074.244
Toplam kaynaklar		213.140.886	221.895.812

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL 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	22.458.481	2.909.816
Satışların maliyeti (-)	17	(16.907.102)	(1.786.658)
Brüt kar		5.551.379	1.123.158
Genel yönetim giderleri (-)	18	(663.880)	(590.029)
Pazarlama giderleri (-)	18	(151.008)	(95.181)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.667.076	832.158
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(742.654)	(164.940)
Esas faaliyet karı		5.660.913	1.105.166
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		5.660.913	1.105.166
Finansman gelirleri	21	398.957	1.407.377
Finansman giderleri (-)	21	(1.301.356)	(398.515)
Parasal kayıp	25	258.299	(1.759.578)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		5.016.813	354.450
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(2.199.451)	-
Dönem vergi gideri		(1.418.481)	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	22	(780.970)	-
Dönem karı		2.817.362	354.450
Net dönem karı		2.817.362	354.450
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,0741	0,0093
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>	13	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi</i>	22	-	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		-	-
Toplam kapsamlı gelir		2.817.362	354.450

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2024	3.800.000	56.795.656	(71.154)	31.841.669	(1.914.216)	9.547.063	-	(899.490)	(6.059.977)	93.039.551
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(6.059.977)	6.059.977	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	354.450	354.450
31 Mart 2024	3.800.000	56.795.656	(71.154)	31.841.669	(1.914.216)	9.547.063	-	(6.959.467)	354.450	93.394.001
1 Ocak 2024	3.800.000	56.795.656	(71.154)	31.841.669	(1.914.216)	9.547.063	(3.925)	(6.959.467)	14.074.244	107.109.870
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	14.074.244	(14.074.244)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	2.817.362	2.817.362
31 Mart 2025	3.800.000	56.795.656	(71.154)	31.841.669	(1.914.216)	9.547.063	(3.925)	7.114.777	2.817.362	109.927.232

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		2.817.362	354.450
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 19	37.137	38.064
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	2.199.451	-
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		8.665	(31.227)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.441	(12.758)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12, 20	6.224	443
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	(18.912)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		29.336	(1.028.826)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(1.967.780)	(1.579.253)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	1.997.116	550.427
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		(1.315.389)	3.345.559
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(347.984)	2.982.110
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(4.003.427)	3.308.452
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(330.989)	1.359.832
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		(3.672.438)	1.948.620
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.496.188	(6.059.145)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		2.427.036	(1.235.510)
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		-	696.902
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış		2.427.036	(1.932.412)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		970.932	(14.677.652)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(12.652.183)	1.273.153
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		354.930	(105.828)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		44.862	171.566
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(665)	(1.559)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(3.710.311)	(14.344.413)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10, 11	(394.871)	(27.459)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(394.871)	(27.459)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	5.662.596	1.074.448
Kredilerden elde edilen nakit		2.417.020	-
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		3.245.576	1.074.448
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(5.883.201)	(2.056.563)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.173.679)	(813.629)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(3.709.522)	(1.242.934)
Odenen faizler		(906.618)	(341.023)
Alınan faiz		1.918.547	1.030.221
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		791.324	(292.917)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(552.594)	(2.966.948)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(3.866.452)	(17.631.737)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	6.899.249	22.663.064
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	3.032.797	5.031.327

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL 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 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Mart 2025 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 479'dır (31 Aralık 2024 – 480).

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

31 Mart 2025 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, 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 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, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. 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.
- **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 düzeltten 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;
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

- **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 mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	254	64
Banka	2.952.034	6.358.864
- Vadesiz mevduat	326.971	155.548
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	2.625.063	6.203.316
Diğer hazır değerler	1.376.749	2.343.617
	4.329.037	8.702.545

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz	326.971	155.548
3 aya kadar	2.625.063	6.203.316
	2.952.034	6.358.864

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

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	4.329.037	8.702.545
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(4.371)	-
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.295.227)	(1.806.992)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	3.696
	3.032.797	6.899.249

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 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.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	3.425.023	100	3.425.023
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	1.102.558	100	1.102.558
Toplam		4.527.581		4.527.581

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	1.429	30	1.429
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	264	37	264
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	6.354	40	6.354
Toplam		8.047		8.047

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
	12.701.393	14.200.451

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 ve ihraç edilen borçlanma araçlarının yeniden fiyatlandırmaya kalan sürelerine ilişkin vade 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.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	328.298	5.633
Arsa satışlarından alacaklar	849.159	1.222.238
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	4.877.804	3.750.008
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.997.531	1.348.499
Kiracılardan alacaklar	116.652	76.495
Diğer	10.084	21.444
Kazanılmamış finansman geliri	(519.342)	(760.994)
	7.660.186	5.663.323
Şüpheli ticari alacaklar	1.696	1.867
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.696)	(1.867)
	7.660.186	5.663.323
	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	9.044.379	6.908.721
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.492.689	1.623.732
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	198.875	269.631
	10.735.943	8.802.084

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

	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.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	35.047
Diğer	32.482	101.551
	810.267	1.019.429
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.116
	1.014	1.116
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.868.353	3.087.162
Diğer	66.168	108.110
	1.934.521	3.195.272

31 Mart 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 431.787 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 520.128 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	62.024.749	52.953.527
Maliyet	65.736.146	57.001.002
Değer düşüklüğü	(3.711.397)	(4.047.475)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	48.744.173	48.229.871
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	15.033.757	12.893.064
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	15.033.757	12.893.064
Değer Düşüklüğü (*)	-	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	29.172.582	46.270.441
Maliyet	34.288.148	55.174.475
Değer düşüklüğü	(5.115.566)	(8.904.034)
Verilen stok avansları (**)	19.433.741	19.433.741
Maliyet	19.934.094	19.934.094
Değer düşüklüğü	(500.353)	(500.353)
	174.409.002	179.780.644

(*) 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.

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	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.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

Şirket'in 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
Antalya Alanya Arsaları	1.106.547	1.106.547
İstanbul Arnavutköy Arsaları	970.428	970.428
İstanbul Çekmeköy Arsaları	793.605	793.605
İstanbul Başakşehir Arsaları	725.020	725.020
İstanbul Kartal Arsaları	621.979	650.507
İzmir Urla Arsaları	535.450	535.450
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	101.412	101.412
İstanbul Eyüp Arsaları	61.958	61.958
İstanbul Sarıyer Arsaları	15.433	15.433
Kocaeli Arsaları	7.086	7.086
Diğer	98	99
	62.024.749	52.953.527

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

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 Kemergaz 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 Kuru 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	342.417	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	27.161	24.801
	48.744.173	48.229.871

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

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	602.175	608.630
	15.033.757	12.893.064

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

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
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	2.124.801	3.392.850
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	1.017.579	2.763.181
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	2.462.532	2.462.531
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.821.590	2.114.926
Kuzey Yakası Projesi	1.899.170	1.899.169
Maslak 1453 Projesi	1.418.578	1.441.789
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	102.445	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	1.572
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	-	2.889.148
	29.172.582	46.270.441

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

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	3.714.755	3.714.755
İlaveler	354.509	354.509
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.069.264	4.069.264

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	330.445	330.445
Dönem gideri	18.111	18.111
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	348.556	348.556

31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	3.720.708	3.720.708
--	------------------	------------------

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	3.714.757	3.714.757
İlaveler	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.714.757	3.714.757

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	260.367	260.367
Dönem gideri	11.434	11.434
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	271.801	271.801

31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	3.442.956	3.442.956
--	------------------	------------------

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	861.722	38.443	54.027	8	954.200
İlaveler	-	-	21.637	-	21.637
Amortisman gideri (-)	(4.871)	(3.871)	(8.123)	(3)	(16.868)
Net defter değeri 31 Mart 2025	856.851	34.572	67.541	5	958.969
Maliyet	974.144	90.675	394.721	39	1.459.579
Birikmiş amortisman (-)	(117.293)	(56.103)	(327.180)	(34)	(500.610)
Net defter değeri 31 Mart 2025	856.851	34.572	67.541	5	958.969

31 Mart 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	578.491	9.188	42.171	30	629.880
İlaveler	-	18.337	9.122	-	27.459
Amortisman gideri (-)	(3.306)	(1.193)	(4.856)	(2)	(9.357)
Net defter değeri 31 Mart 2024	575.185	26.332	46.437	28	647.982
Maliyet	661.334	59.332	319.159	36	1.039.861
Birikmiş amortisman (-)	(86.149)	(33.000)	(272.722)	(8)	(391.879)
Net defter değeri 31 Mart 2024	575.185	26.332	46.437	28	647.982

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	6.061	475	6.536
İlaveler	18.725	-	18.725
İtfa payı gideri (-)	(1.932)	(226)	(2.158)
Net defter değeri 31 Mart 2025	22.854	249	23.103
Maliyet	184.435	48.905	233.340
Birikmiş itfa payları (-)	(161.581)	(48.656)	(210.237)
Net defter değeri 31 Mart 2025	22.854	249	23.103

31 Mart 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	9.285	1284	10.569
İtfa payı gideri (-)	(1.986)	(226)	(2.212)
Net defter değeri 31 Mart 2024	7.299	1.058	8.357
Maliyet	127.941	38.976	166.917
Birikmiş itfa payları (-)	(120.642)	(37.918)	(158.560)
Net defter değeri 31 Mart 2024	7.299	1.058	8.357

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	407.388	440.826
	407.388	440.826

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 662.564 TL (31 Aralık 2024: 738.175 TL) olup, 31 Mart 2025 itibarıyla buna karşılık 407.388 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 borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	440.826	398.301
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	6.224	443
Parasal kazanç	(39.662)	(52.170)
Dönem sonu, 31 Mart	407.388	346.574

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.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

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 gelmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir.

Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsil 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

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

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

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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 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 ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	5.726.963	14.272.242	19.999.205
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
	14.405.601	28.349.954	42.755.555

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	4.972.246	15.708.424	20.680.671
2 yıl	3.674.291	9.860.414	13.534.706
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	1.335.355	605.244	1.940.599
	12.096.392	31.202.744	43.299.136

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	67.997	75.710
	67.997	75.710

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	131.630	142.097
	131.630	142.097

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

	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.

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	2.661.263	4.137.072
Yüklenici firmalara verilen avanslar	1.141.709	956.294
Gelir tahakkukları	109.770	181.827
Vergi dairesinden alacaklar	163.171	131.955
	4.075.913	5.407.148

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	27.383.983	34.180.162
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	1.355.086	1.340.428
	75.379.391	86.997.781

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

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	3.792	3.694
	3.792	3.694

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	5.215
	4.738	5.215

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	64.638.455	56.795.656	(7.842.799)
Paylara ilişkin primler	37.026.694	31.841.669	(5.185.025)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9.949.112	9.547.063	(402.049)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Satış gelirleri		
Arsa satışları	2.552.121	581.529
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	2.552.121	109.505
<i>Arsa satış gelirleri</i>	-	472.024
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	18.321.179	1.364.221
Müşavirlik gelirleri	1.528.666	929.171
Kira gelirleri	56.515	34.895
	22.458.481	2.909.816
Satış iadeleri	-	-
Net satış gelirleri	22.458.481	2.909.816
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(818.934)	(531.284)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(818.934)	(104.031)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	-	(427.253)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(15.185.272)	(875.999)
Müşavirlik maliyetleri	(902.896)	(379.375)
	(16.907.102)	(1.786.658)
Brüt Kar	5.551.379	1.123.158

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(332.821)	(361.150)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(70.045)	(78.704)
Danışmanlık giderleri	(55.023)	(39.143)
Vergi, resim ve harçlar	(38.689)	(9.734)
Amortisman ve itfa payları	(37.137)	(23.003)
Bakım ve onarım giderleri	(30.008)	(5.999)
Bilgi işlem giderleri	(22.729)	(5.110)
Aidat ve katılım payı giderleri	(21.606)	(22.835)
Seyahat giderleri	(17.866)	(19.794)
Sigorta giderleri	(12.555)	(1.864)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.487)	(2.218)
Haberleşme giderleri	(1.905)	(2.344)
Diğer	(22.009)	(18.131)
	(663.880)	(590.029)

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(121.443)	(61.284)
Personel giderleri	(17.821)	(19.571)
Danışmanlık giderleri	(11.259)	(13.424)
Diğer	(485)	(902)
	(151.008)	(95.181)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Niteliklerine Göre Giderler		
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	15.185.272	875.999
Müşavirlik maliyetleri	902.896	379.375
Arsa maliyetleri	818.934	531.284
Personel giderleri	350.642	380.720
Reklam giderleri	121.443	61.284
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	70.045	78.704
Danışmanlık giderleri	66.282	52.567
Vergi, resim harçlar	38.689	9.734
Bakım ve onarım giderleri	30.008	5.999
Bilgi işlem giderleri	22.729	5.110
Aidat ve katılım payı giderleri	21.606	22.835
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 10,11)	37.137	23.003
Sigorta giderleri	12.555	1.864
Mahkeme ve noter giderleri	1.487	2.217
Haberleşme giderleri	1.905	2.344
Diğer	40.360	38.829
	17.721.990	2.471.868

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Vadeli satışlar finansman gelirleri	1.524.793	171.566
Devir komisyon ve harç gelirleri	76.902	68.323
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	44.862	1.554
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	810	581.014
Diğer	19.709	9.701
	1.667.076	832.158

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net	(696.446)	(152.061)
Dava karşılıkları (Dipnot 12)	(6.224)	(443)
Diğer	(39.984)	(12.436)
	(742.654)	(164.940)

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Finansal gelirler		
Faiz ve güncelleme gelirleri	398.125	1.406.133
Kur farkı gelirleri	832	1.244
	398.957	1.407.377

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(1.300.670)	(398.366)
Kur farkı giderleri	(686)	(149)
	(1.301.356)	(398.515)

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

b) Dönem vergi geliri/gideri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Dönem vergi gideri	(1.418.481)	
Ertelenmiş vergi gideri	(780.970)	-
Toplam vergi gideri	(2.199.451)	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenmiş vergi geliri/gideri

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

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

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

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	(3.357)	1.007	(3.693)	1.108
Reeskont ile ilgili düzeltmeler	(3.457.677)	1.037.303	(3.101.837)	930.551
Envanter ile ilgili düzeltmeler	(14.329.493)	4.298.848	(16.252.947)	4.875.884
Peşin ödenen gider düzeltmeleri	198.683	(59.605)	305.387	(91.616)
Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(9.103)	2.731	(102.530)	30.759
Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(141.367)	42.410	(153.367)	46.010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	(1.063.177)	318.953	(1.487.310)	446.193
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	(3.497.377)	1.049.213	(4.058.187)	1.217.456
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(607.017)	182.105	(658.633)	197.590
Ertelenmiş vergi varlığı		6.872.965		7.653.935

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	7.653.935	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(780.970)	-
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	6.872.965	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.

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

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Hissedarlara ait net kar (TL)	2.817.362	354.450
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar (tam TL)	0,0741	0,0093

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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

Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2025 itibarıyla devlet bankalarında 2.898.165 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 5.994.641 TL). Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	326.987	5.633
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	1.311	-
	328.298	5.633

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

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	153	-
Diğer	66	-
	219	-

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

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

İlişkili taraflardaki mevduat	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.644.520	1.810.004
	1.644.520	1.810.004

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	7.388.326	647.362
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	2.968.031	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	941.876	350.992
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	64	-
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	-	18.018.517
Emlak Basın Yayın A.Ş.	886	-
	11.299.183	19.016.871

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	1.867	486
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	1.014	1.127
	2.880	1.613

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	13.942	15.202
	13.942	15.202

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

31 Mart 2025

Parasal olmayan kalemler

Finansal durum tablosu kalemleri

Stoklar	10.092.726
Finansal yatırımlar	414.681
Verilen avanslar	198.683
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	398.201
Ertelenmiş vergi varlıkları	699.780
Ertelenmiş gelirler	25.128
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(2.911.205)
Ödenmiş sermaye	(5.540.111)
Geri alınmış paylar (-)	6.505
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(872.864)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	359
Diğer özkaynak payları	175.012
Geçmiş yıllar kar/zararları	(650.486)

Kar veya zarar tablosu kalemleri

Hasılat	(6.543.261)
Satışların maliyeti (-)	4.746.942
Genel yönetim giderleri (-)	15.167
Pazarlama giderleri (-)	3.563
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(39.333)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17.522
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-
Finansman gelirleri	(9.413)
Finansman giderleri (-)	30.703

Parasal kazanç/kayıp	258.299
-----------------------------	----------------

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	47.561.495	52.454.552
Alınan ipotekler (**)	670.005	737.426
	48.231.500	53.191.978

(*) 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 Şirket'in 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	165.443	181.728
Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin		
C. borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	165.443	181.728

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 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.

Şirket, 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.

1 OCAK - 31 MART 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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			
B	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
A1	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)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	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	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	165.443	181.728
	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
1	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
2	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	87%	88%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
	Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası			
4	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	7%
6	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.

.....