EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	
Şirket satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir. Şirket 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemi içerisinde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsa satışlarından ve konut ve ticari ünite satışlarından 21.058.216 bin TL tutarında satış hasılatı elde etmiştir. Anahtar teslim projelerde Şirket projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir. ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Şirket alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunmaktadır. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunabilir. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2 ve 17'de yer almaktadır	Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Şirket'in satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumlar değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 17'de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Stokların değer düşüklüğü	
Stoklar, 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 163.343.744 bin TL tutarında ve toplam varlıkların %81'ini oluşturmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından satış amaçlı elde tutulan arsa ve konut stoklarından oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, yıl sonu itibarıyla toplam stok bakiyesi ise dipnot 8'de açıklanmıştır. Şirket stoklar üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini tespit etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilir. Stokların içerdiği değer düşüklüğünün muhasebeleştirilmesi hususu nedeniyle, satılacak arsa ve konut stoklarının değer düşüklüğü, hem finansal durum tablosu hem de kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu üzerinde önemli etkiye sahip olduğu için denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Denetimimiz sırasında stok değer düşüklüğünün muhasebeleştirilmesi ile ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanlarının ehliyet, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında yer alan değerleme metotlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. Stokların gerçeğe uygun değerler, kayıtlı maliyet değerleri ile karşılaştırılmış ve değer düşüklüğünün hesaplaması kontrol edilmiştir. Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi ve cari dönemde ayrılan veya iptal edilen stok değer düşüklüğünün gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi kontrol edilmiştir. Stok dipnotunda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 7 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mart 2025

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI …… 1-2

BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI…… 3

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU…… 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU…… 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR…… 6-62

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU……	6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR……	7-22
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ……	23
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR……	24
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR……	25
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR……	26
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR……	27
NOT 8	STOKLAR……	28-32
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER……	33-34
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR……	34
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR……	35
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER……	36-39
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR……	40
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR……	41
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER……	41
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR……	42
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ……	43
NOT 18	GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ……	44
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER……	45
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER……	45-46
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ……	46
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ……	47-48
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ……	48
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI……	49-51
NOT 25	PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR …….....	52
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ……	53-58
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLAR……	58-59
NOT 28	TAAHHÜTLER……	60
NOT 29	BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER……	60
NOT 30	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR……	61
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ……	62

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* **31 Aralık 2024**	*Bağımsız denetimden geçmiş* **31 Aralık 2023**
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**182.238.543**	**160.112.880**
Nakit ve nakit benzerleri	3	7.906.893	22.030.591
Ticari alacaklar		5.145.539	10.986.071
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*24*	*5.118*	*5.458.525*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*5.140.421*	*5.527.546*
Diğer alacaklar		926.225	1.312.364
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*926.225*	*1.312.364*
Stoklar	8	163.343.744	119.464.583
Peşin ödenmiş giderler		3.356	1.603
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*15*	*3.356*	*1.603*
Diğer dönen varlıklar	*14*	4.912.786	6.317.668
Duran varlıklar		**19.369.884**	**14.342.779**
Ticari alacaklar		4.345.978	6.476.027
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*4.345.978*	*6.476.027*
Diğer alacaklar	*7*	1.014	1.464
Finansal yatırımlar		4.120.947	4.120.947
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	*4*	*4.120.947*	*4.120.947*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.074.892	3.138.562
Maddi duran varlıklar	10	866.959	596.177
Maddi olmayan duran varlıklar	11	5.939	9.602
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	6.954.155	-
Toplam varlıklar		**201.608.427**	**174.455.659**

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

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2024	*Bağımsız denetimden geçmiş* 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**103.315.705**	**87.124.021**
Kısa vadeli borçlanmalar	5	11.605.955	1.379.952
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	1.296.184	3.149.858
Ticari borçlar		7.997.331	5.525.946
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*7.997.331*	*5.525.946*
Diğer borçlar		2.903.136	1.622.250
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*2.903.136*	*1.622.250*
Ertelenmiş gelirler		79.043.789	74.946.589
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*24*	*4.510.624*	*5.077.835*
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*74.533.165*	*69.868.754*
Kısa vadeli karşılıklar		469.310	499.426
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*13*	*68.788*	*137.541*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*12*	*400.522*	*361.885*
Uzun vadeli yükümlülükler		**975.641**	**2.798.462**
Uzun vadeli borçlanmalar	5	-	1.823.979
Ticari borçlar		369.224	533.485
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*369.224*	*533.485*
Diğer borçlar		472.574	303.595
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*472.574*	*303.595*
Ertelenmiş gelirler		4.738	6.841
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*4.738*	*6.841*
Uzun vadeli karşılıklar		129.105	130.562
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*13*	*129.105*	*130.562*
Özkaynaklar		**97.317.081**	**84.533.176**
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	51.255.545	51.255.545
Geri alınmış paylar (-)		(64.648)	(64.648)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		28.930.464	28.930.464
Diğer özkaynak payları		(1.739.204)	(1.739.204)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(3.566)	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(3.566)*	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		8.674.199	8.674.199
Geçmiş yıllar zararları		(6.323.180)	(817.251)
Net dönem karı/(zararı)		12.787.471	(5.505.929)
Toplam kaynaklar		**201.608.427**	**174.455.659**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* **1 Ocak - 31 Aralık 2024**	*Bağımsız denetimden geçmiş* **1 Ocak - 31 Aralık 2023**
Hasılat	17	31.522.873	40.283.010
Satışların maliyeti (-)	17	(24.958.711)	(28.237.554)
Brüt kar		**6.564.162**	**12.045.456**
Genel yönetim giderleri (-)	18	(2.699.741)	(4.564.076)
Pazarlama giderleri (-)	18	(427.986)	(609.958)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	8.728.381	3.600.960
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(4.088.264)	(4.978.348)
Esas faaliyet karı		**8.076.552**	**5.494.034**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	9.692
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(175)	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		**8.076.377**	**5.503.726**
Finansman gelirleri	21	3.343.060	5.789.762
Finansman giderleri (-)	21	(2.010.172)	(1.991.696)
Parasal kayıp	25	(3.574.421)	(14.807.721)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		**5.834.844**	**(5.505.929)**
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		**6.952.627**	**-**
Ertelenmiş vergi geliri	22	6.952.627	-
Dönem karı/(zararı)		**12.787.471**	**(5.505.929)**
Net dönem karı/(zararı)		**12.787.471**	**(5.505.929)**
Dönem karının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortak payları		**12.787.471**	**(5.505.929)**
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	(5.094)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi	22	*1.528*	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		***(3.566)***	**-**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		**12.783.905**	**(5.505.929)**
Pay başına kazanç (tam TL)	**23**	**0,3361**	**(0,1447)**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle 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 2023	**3.800.000**	**51.255.545**	**(3.264.964)**	**28.930.464**	**-**	**8.460.426**	**-**	**(698.844)**	**1.902.053**	**90.384.680**
Transferler	-	-	-	-	-	213.773	-	1.688.280	(1.902.053)	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	-	-	(1.806.687)	-	(1.806.687)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen azalış (**)	-	-	(957.953)	-	-	-	-	-	-	(957.953)
Pay satışı sebebi ile transferler	-	-	4.158.269	-	(4.158.269)	-	-	-	-	-
Pay satış bedeli (**)	-	-	-	-	2.419.065	-	-	-	-	2.419.065
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.505.929)	(5.505.929)
31 Aralık 2023	**3.800.000**	**51.255.545**	**(64.648)**	**28.930.464**	**(1.739.204)**	**8.674.199**	**-**	**(817.251)**	**(5.505.929)**	**84.533.176**
1 Ocak 2024	**3.800.000**	**51.255.545**	**(64.648)**	**28.930.464**	**(1.739.204)**	**8.674.199**	**-**	**(817.251)**	**(5.505.929)**	**84.533.176**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(5.505.929)	5.505.929	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(3.566)	-	12.787.471	12.783.905
31 Aralık 2024	**3.800.000**	**51.255.545**	**(64.648)**	**28.930.464**	**(1.739.204)**	**8.674.199**	**(3.566)**	**(6.323.180)**	**12.787.471**	**97.317.081**

(*) 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2022 yılı karından satın alma gücü esasına göre düzenlenmiş olarak 1.806.687 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla %4,26 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselere ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 14 Nisan 2023 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

(**) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geri alınan paylara ilişkin dönem içinde eşleşen emirler dikkate alındığında alım/satım etkisini göstermektedir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak - 31 Aralık 2024	*Bağımsız denetimden geçmiş* 1 Ocak - 31 Aralık 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		12.787.471	(5.505.929)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 19	126.433	112.116
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	22	(6.952.627)	-
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(4.688.690)	(8.088.428)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	*8*	*(4.688.690)*	*(8.088.428)*
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		198.315	248.998
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*34.534*	*224.661*
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*12, 20*	*163.781*	*15.401*
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-	*10.654*
Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	*(1.718)*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.520.750)	(5.273.442)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*(5.137.993)*	(8.174.025)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*3.617.243*	2.900.583
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		175	(9.692)
Maddi duran varlıkarın elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		*175*	*(9.692)*
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		3.759.030	9.807.224
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		**3.709.357**	**(8.709.153)**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.047.195	(10.355.431)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)		*4.419.657*	(7.134.175)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		*(1.372.462)*	(3.221.256)
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(39.190.471)	18.622.534
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		4.880.959	3.273.245
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		-	(2.435.713)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış		*4.880.959*	5.708.958
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(511.029)	(5.193.961)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		6.487.342	14.951.594
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(875.676)	(166.007)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		190.706	1.851.297
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(25.348)	(14.819)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(22.286.965)**	**14.259.299**
Bağlı ortaklıklar sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		-	(642.077)
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	*9, 10, 11*	(330.241)	(68.438)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	*10, 11*	184	14.547
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(330.057)**	**(695.968)**
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit girişleri/çıkışları net		-	1.461.110
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	*5*	15.742.711	9.205.774
Kredilerden elde edilen nakit		*6.933.435*	2.195.194
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		*8.809.276*	7.010.580
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	*5*	(6.930.449)	(12.499.722)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(3.093.254)*	(6.084.962)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		*(3.837.195)*	(6.414.760)
Ödenen faizler		(2.477.895)	(1.681.611)
Ödenen temettüler		-	(1.806.687)
Alınan faiz		4.947.287	4.864.574
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		**11.281.654**	**(456.562)**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(2.987.200)	(4.847.779)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		**(14.322.568)**	**8.258.990**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	20.591.036	12.332.046
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**3**	**6.268.468**	**20.591.036**

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

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 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.

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 480'dır (31 Aralık 2023– 475).

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 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Mart 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.

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Ayrıca bireysel finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtmiştir.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden 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)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1,00000	%291
31.12.2023	1.859,38	1,44379	%268
31.12.2022	1.128,45	2,37897	%156

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

a) Bilanço tarihi itibariyle cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

b) 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.

c) Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde tarihi maliyetleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

d) Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden, gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk defa finansal tablolara yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

e) Net parasal pozisyonda genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve gelir tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

İşletmenin bireysel finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri: II, No: 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("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. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Şirket'in bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 3).

İlişkili Taraflar

Bireysel finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı iştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24- İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Şirket'in, Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Şirketin hâkim sermayedarı TOKİ'dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Şirket ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 24'te açıklanmıştır.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dövizli İşlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal Yatırımlar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir.

Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Bireysel finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.
Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir. Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler. Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar ve Borçlar (Devamı)

Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir. Konut Edindirme Yardımı ("KEY") hak sahiplerine borçlar talep edilmeleri durumunda ödenecek borçlar oldukları için kısa vadeli olarak sınıflanarak kayıtlı değerleri üzerinden gösterilmektedirler.

Finansal Borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır (Dipnot 5).

Bireysel Finansal Tabloların Hazırlanması

Bireysel finansal tablolarını hazırlayan Şirket, bu tablolarda bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve iştiraklerindeki yatırımlarını TMS 27 uyarınca maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirmektedir.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergi

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığı, 2024 yılına ait kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 41.828,42 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2023: 23.489,83 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Bireysel finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 41.828,42 TL) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

Karşılıklar, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Arsa ve Konut Stokları

Şirket kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır (Dipnot 8). Bunlar;

1. Projelendirilmemiş Arsalar

Projelendirilmemiş arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir ve Şirket'in üzerlerinde bir inşaat projesi devam etmeyen veya planlanmayan arsalarını ifade ederler. Bu tip arsalar, Şirket'in üzerlerinde aşağıda anlatıldığı üzere yine stoklarda takip edilen konut veya ticari ünite geliştirme maksadı ile kullanması sebebi ile stoklar hesabında takip edilmektedir.

2. Anahtar Teslim ile Projelendirilen Arsalar

Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsalar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir. Anahtar teslim çerçevesinde projelendirilen arsa stoklarına inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetleri de (yüklenici firmaya ödenen hakedişler) eklenmektedir. Proje sonunda kesin kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmemiş konutlar stoklar içerisinde tamamlanmış konutlar başlığı altında sınıflanmaktadır.

3. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") Çerçevesinde Projelendirilen Arsalar

Şirket arsa satışlarından elde edilen geliri artırmak amacıyla inşaat şirketleriyle gelir paylaşımı sözleşmeleri yapmaktadır. Bu arsalar inşaat şirketleri ile yapılan gelir paylaşımı sözleşmelerine konu olmaları sebebiyle satış gerçekleşene kadar maliyet bedelleri üzerinden taşınmaktadır.

4. Tamamlanmış Konutlar ve Ticari Üniteler

Anahtar teslim çerçevesinde inşaatları tamamlanmış ve ASKGP çerçevesinde imzalanan sözleşmelerde belirlenen asgari toplam satış gelirine ulaşamayan projelerde Şirket'in sözleşmede belirlenmiş asgari gelir payını karşılayabilmek için yüklenici tarafından Şirket'e devri yapılmış konutları içermektedir.

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlenir.

Şirket stoklar (arsalar, tamamlanmış ve tamamlanmamış konutlar) üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir. Gerçeğe uygun değerleme ölçümlemesinde piyasa işlem fiyatlarının referans alınması, emsal nitelikli karşılaştırma yöntemleri kullanılarak, gerçeğe uygun değerleri değerleme gününde istekli bir alıcı ve satıcı arasında piyasa koşullarına uygun şekilde oluşacak fiyat esas alınarak belirlenir. Mevcut değer düşüklüğü oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler kaleminde muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmektedir.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismana tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismana tabi tutulur (Dipnot 11).

Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Şirket, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemiyle ölçmektedir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkullerini elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir (Dipnot 9). Yatırım amaçlı gayrimenkuller konut ve binalardan oluşup ekonomik ömürleri 40 yıldır.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir.

Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı kar veya zarar ve diğer gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini test etmektedir.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla TFRS'ye göre hazırlanan bireysel finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Gelirin Kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibariyle yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

(a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
(b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
(c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
(d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
(e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Satış gelirleri, arsa satışları, anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan, ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışlarından ve müşavirlik gelirlerinden elde edilen gelirleri içermektedir.

1. Arsa Satışları

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen projelendirilmemiş arsaların müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gelirin Kaydedilmesi (Devamı)

2. Anahtar teslim çerçevesinde inşaatı tamamlanan konut satışları

Anahtar teslim projeleri çerçevesinde sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan ve müşteriye devredilen konutların sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde bireysel finansal tablolara alınır. Projelendirilmemiş arsaların kontrolü müşterinin eline geçtiğinde arsa devredilmiş olur.

3. ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde bireysel finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

4. Müşavirlik gelirleri

Şirket, ana faaliyet konusu olarak proje müşavirlik hizmeti vermektedir. Müşavirlik hizmeti kapsamında müşterilerin projelerinin üretim süreçlerinin kontrolü, projenin 3. kişilere satışı ve takibi gibi işleri üstlenmektedir. Şirket müşavirlik gelirlerini sözleşmenin özünü dikkate alarak dönemsel tahakkuk esasına göre muhasebeleştirir.

Faiz Gelir ve Gideri

Faiz gelir ve giderleri, gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve şirket tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar.

Ödenmiş Sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Geri Alınmış Paylar

Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Geri alınan payların ve söz konusu yedek akçelerin finansal tablolarda gösterimi Kurul tarafından ilan edilen formatlar uyarınca yapılır. Bu fıkra kapsamında ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde gerialım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır.

Paylara İlişkin Primler

Paylara ilişkin primler (hisse senedi ihraç primleri) Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder. Yeniden hisse senedi ihraç edilerek, Şirket'e nakit girişi sağlayan ikincil halka arz ile doğrudan ilişkilendirilebilen masraflar, hisse senedi satışı neticesinde oluşan ihraç primlerinden mahsup edilir.

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

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.

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") Ödemeleri

KEY, 1987 ve 1995 yılları arasında Türkiye'de çalışanların maaşlarından tercih etmeleri durumunda, ilerde konut edinmelerine yardım etmek amacı ile devlet tarafından kesilerek oluşturulan bir fondur. Sistem çalışanlardan yapılacak kesintilerin bir hesapta toplanmasını, birikimlerin nemalandırılmasını ve konut edinilmesi sırasında çalışana katkı yapılmasını amaçlıyordu. Ancak uygulama 1996 yılında durduruldu ve 1999 yılında çıkarılan 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile KEY hesaplarının tasfiyesi kararlaştırıldı. Bu kararname ile Emlak Bankası hesaplarında bulunan KEY kesintilerinin parasal miktarı değerindeki gayrimenkul, Şirket'e devredildi.

30 Mayıs 2007 tarih ve 5664 sayılı kanun ve 14 Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan yönetmelik çerçevesinde Şirket ayni sermaye olarak duran bu birikimlerin KEY hak sahiplerine ödenmesine karar verildi. Bu karar kapsamında Şirket özkaynaklarından ve cari dönem kapsamlı gelirinden KEY hak sahiplerinin payları kanunda yazan oranlarla hesaplanarak çıkarılmış ve diğer borçlar altında KEY hak sahiplerine borçlar olarak gösterilmiştir. Ödenecek rakam Şirket'in 28 Şubat 2008 tarihinde net varlık değeri üzerindeki oranında hesaplanmıştır. Bu borç faiz içermeyen, sonraki dönemlerde net varlık değerindeki değişimlerle değişmeyen ve 28 Şubat 2008 tarihinden itibaren talep edildiği anda ödenecek bir borçtur. Şirket bu ödemeleri yapabilmek için Hazine'den borç almıştır.

Ayrıca Hazine'nin KEY hak sahiplerine karşı 1999 yılı öncesi için hesaplanan faiz yükümlülüğü de bulunmaktadır. 2008 yılında imzalanan bir anlaşma gereği bu ekstra yükümlülük Şirket tarafından KEY hak sahiplerine olan Şirket'in kendi borçları ile beraber ödenmek üzere Hazine'nin bu görevi üstlenilerek borç olarak kaydedilmiştir. Ancak Şirket kaynakları bu ekstra yükümlülük için kullanılmamaktadır. Bütün ödemeler Hazine yerine yapıldığı için Hazine tarafından Şirket'e önceden bu ödemeler için verilen devlet tahvillerinin bozdurulması ile anında tahsil edilmektedir.

5564 sayılı KEY Sahiplerine Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun ilgili maddeler gereğince ilan tarihinden beş yıl içerisinde talep edilmeyen alacaklar Hazineye irad kaydedilmektedir. Cari dönem içerisinde hak sahiplerinin ödeme talep etme süresinin sona ermesinden dolayı Şirket'in Konut Edindirme Yardımı kapsamında alacak ve borç yükümlülüğü sona ermiştir.

Temettü Dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, beyan edildiği tarihte birikmiş kardan indirilerek kaydedilir ve Şirket bireysel finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 30).

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Arsa ve Konut Stoklarının Net Gerçekleştirilebilir Değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 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.

Dava Karşılıkları

31 Aralık 2024 tarihi itibari ile Şirket aleyhine açılmış davalara, aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı muhtemel olan kısımları için, avukatların görüşü alınarak, karşılık ayrılmıştır. Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

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

2.6. Karşılaştırmalı Bilgiler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Aşağıdaki paragrafta belirtilen değişiklikler dışında, Grup sunulan dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihli nakit akım tablosunda yapılan sunuma uygunluk göstermesi amacıyla 31 Aralık 2023 tarihli nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç 9.695.557 TL bakiyesi işletme faaliyetlerinden oluşan parasal kayıp/kazanca sınıflandırılmıştır.

2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

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

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

i) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

ii) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- **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.

- **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 açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

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

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

ii) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 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 ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - UFRS 9 Finansal Araçlar;
  - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, 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. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu 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.

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	58	6
Banka	5.777.489	21.328.578
- Vadesiz mevduat	*141.327*	*23.899*
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*5.636.162*	*21.304.679*
Diğer hazır değerler	2.129.346	702.007
	7.906.893	**22.030.591**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz	141.327	23.899
3 aya kadar	5.636.162	21.304.679
	5.777.489	**21.328.578**

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
	(%)	**(%)**
Etkin faiz oranı	46,34	40,58

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	7.906.893	22.030.591
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	-	(173.208)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.641.783)	(1.290.341)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	23.994
	6.268.468	**20.591.036**

(*) 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. 1.641.783 TL'lik (31 Aralık 2023: 1.290.341 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	3.111.882	100	3.111.882
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	1.001.754	100	1.001.754
Toplam		**4.113.636**		**4.113.636**

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	1.298	30	1.298
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	240	37	240
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	5.773	40	5.773
Toplam		**7.311**		**7.311**

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	6.458.455	80.543
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	5.147.500	1.299.409
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.296.184	3.149.858
	12.902.139	**4.529.810**

(*) Şirket, 09 Eylül 2024 tarihinde 10 Ocak 2025 vade son tarihli ve %45 faiz oranlı 1.122.000 TL ve 500.000 TL nominal tutarlı, 10 Ekim 2024 tarihinde 16 Ocak 2025 vade tarihli ve %46 faiz oranlı 1.000.000 TL nominal tutarlı, 13 Kasım 2024 tarihinde 12 Şubat 2025 vade tarihli ve %44 faiz oranlı 1.000.000 TL nominal tuarlı, 25 Kasım 2024 tarihinde 26 Mayıs 2025 vade tarihli ve %43 faiz oranlı 300.000 TL nominal tutarlı ve 10 Aralık 2024 tarihinde 12 Haziran 2025 vade tarihli ve %42,5 faiz oranlı 1.225.500 TL nominal tutarlı kira sertifikaları ihraç işlemi yapmıştır. (5 Ekim 2023 tarihinde 3 Ocak 2024 vade son tarihli ve %38 kar paylı 577.515 TL nominal tutarlı ve 15 Kasım 2023 tarihinde 15 Şubat 2024 vade tarihli ve %40 kar paylı 721.894 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.)

Uzun vadeli finansal borçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Uzun vadeli krediler	-	1.823.979
	-	**1.823.979**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %48,38'dir. (31 Aralık 2023: %20,66).

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aydan kısa	2.345.300	1.299.409
3 - 12 ay arası	10.556.839	3.230.401
1 - 5 yıl arası	-	1.823.979
	12.902.139	**6.353.789**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
2025	-	1.823.979
	-	**1.823.979**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, finansal borçların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	**6.353.789**	**9.887.951**
Dönem içi ilaveler	15.742.711	9.205.774
Dönem içinde yapılan ödemeler	(6.930.449)	(12.499.722)
Faiz tahakkukları	1.139.348	1.164.722
Parasal kazanç	(3.403.260)	(1.404.936)
Dönem sonu, 31 Aralık	**12.902.139**	**6.353.789**

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	5.118	5.458.525
Arsa satışlarından alacaklar	1.110.492	1.179.140
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	3.407.154	2.709.260
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.225.209	2.024.872
Kiracılardan alacaklar	69.501	38.386
Diğer	19.483	12.377
Kazanılmamış finansman geliri	(691.418)	(436.489)
	5.145.539	**10.986.071**
Şüpheli ticari alacaklar	1.696	2.652
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.696)	(2.652)
	5.145.539	**10.986.071**

Uzun vadeli ticari alacaklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	5.762.153	5.806.907
Arsa satışlarından alacaklar	710.650	2.102.269
Kazanılmamış finansman geliri	(2.126.825)	(1.433.149)
	4.345.978	**6.476.027**

Kısa vadeli ticari borçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Ticari borçlar	6.277.074	3.280.226
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.475.278	1.333.892
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	244.979	911.828
	7.997.331	**5.525.946**

(*) 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.

Uzun vadeli ticari borçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Ticari borçlar	369.224	533.485
	369.224	**533.485**

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	802.116	778.890
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	40.422
Diğer	92.266	493.052
	926.225	**1.312.364**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.464
	1.014	**1.464**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.804.910	1.512.017
Ortaklara borçlar	66	95
Diğer	98.160	110.138
	2.903.136	**1.622.250**

31 Aralık 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 472.574 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 303.595 TL).

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	48.112.117	25.779.046
Maliyet	51.789.541	*34.023.596*
Değer düşüklüğü	*(3.677.424)*	*(8.244.550)*
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	43.820.333	48.637.834
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	11.714.283	31.066.195
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	*11.714.283*	*38.075.406*
Değer Düşüklüğü (*)	-	*(7.009.211)*
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	42.040.049	12.270.865
Maliyet	*50.130.009*	*13.927.785*
Değer düşüklüğü	*(8.089.960)*	*(1.656.920)*
Verilen stok avansları (**)	17.656.962	1.710.643
Maliyet	*18.111.569*	*1.710.643*
Değer düşüklüğü	*(454.607)*	-
	163.343.744	**119.464.583**

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

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 15.118.731 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 gerçekleşebilir değerinin belirlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	**16.910.681**	**24.999.109**
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	2.418.720	10.007.089
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(7.107.410)	(18.095.517)
Dönem sonu, 31 Aralık	**12.221.991**	**16.910.681**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
İstanbul Esenler Arsaları	20.848.361	5.010.556
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	8.316.344	7.204.817
İstanbul Avcılar Arsaları	5.808.911	4.159.539
Muğla Bodrum Arsaları	4.840.510	5.260.891
İzmir Çeşme Arsaları	1.691.905	-
Aydın Didim Arsaları	1.604.384	-
Antalya Alanya Arsaları	1.005.378	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	881.704	640.248
İstanbul Çekmeköy Arsaları	721.048	695.146
İstanbul Başakşehir Arsaları	658.733	906.030
İstanbul Kartal Arsaları	591.033	129.407
İzmir Urla Arsaları	486.495	459.110
Antalya Konyaaltı Arsaları	166.675	-
İzmir Seferihisar Arsaları	116.677	170.764
Tekirdağ Çorlu Arsaları	107.068	106.591
Zonguldak Merkez Arsaları	97.909	-
İstanbul Tuzla Arsaları	92.140	92.125
İstanbul Eyüp Arsaları	56.293	571.529
İstanbul Sarıyer Arsaları	14.022	14.275
Kocaeli Arsaları	6.438	21.840
Muğla Milas Arsaları	-	213.311
İzmir Konak Umurbey Arsaları	-	70.323
Ankara Çankaya Arsaları	-	30.231
Diğer	89	22.313
	48.112.117	**25.779.046**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nidapark İstinye Projesi	6.566.899	6.570.542
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	3.654.680	2.130.930
Merkez Ankara Projesi	3.278.179	3.279.993
Nidapark Küçükyalı Projesi	3.229.163	3.230.950
Yeni Levent Projesi	2.319.672	2.318.203
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	2.129.751	3.656.865
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.016.069	2.017.184
Batıyakası 2. Etap Projesi	1.725.138	1.726.092
Next Level İstanbul Projesi	1.597.530	1.598.414
Beşiktaş Akat Projesi	1.572.831	1.538.585
Ümraniye İnkılap Projesi	1.458.229	1.457.655
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.426.554	1.427.343
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.288.970	1.289.684
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.274.470	1.275.175
Meydan Başakşehir Projesi	986.009	1.910.120
Batıyakası 1. Etap Projesi	946.827	1.122.910
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	973.331	966.822
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	930.793	931.265
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	899.554	900.450
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	888.487	888.978
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	826.583	826.242
Nişantaşı Koru Projesi	736.564	4.582.732
Bodrum Türkbükü Projesi	670.076	670.447
Nezihpark Projesi	410.857	411.072
Antalya Aksu Projesi	361.074	360.186
Barbaros 48 Projesi	354.194	354.147
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	332.992	333.174
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	311.110	311.282
Muğla Milas Meşelik Projesi	213.322	-
Cer İstanbul Projesi	205.123	205.237
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	174.842	174.874
Allsancak Projesi	37.926	40.196
Diğer	22.534	130.085
	43.820.333	**48.637.834**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arnavutköy Yenişehir Projesi	8.664.749	246.589
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.365.943	18.496.292
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.130.607	2.286.062
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	-	3.048.211
Bizim Mahalle Projesi	-	2.473.211
Balıkesir Altıeylül Projesi	-	1.268.206
Ankara Saraçoğlu Projesi	-	3.247.624
Diğer	552.984	-
	11.714.283	**31.066.195**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	5.276.075	-
Çekmeköy Villa Parselleri	4.847.232	-
Merkez Ankara Projesi	4.150.047	5.494.454
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	3.855.318	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	3.082.650	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	2.789.659	-
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	2.625.000	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	2.510.550	-
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	2.237.388	-
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.921.564	-
Kuzey Yakası Projesi	1.725.533	1.980.171
Maslak 1453 Projesi	1.309.970	1.398.355
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	1.161.240	-
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	939.834	-
Komşu Finans Evleri	798.858	1.052.178
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	714.495	-
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	381.011	-
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	330.518	-
Samsun Canik Kentssel Dönüşüm Projesi	327.603	-
Sarphan Finanspark Projesi	314.015	435.179
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	310.817	563.288
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	121.593	322.012
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	93.078	93.078
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	74.063	515.629
Büyükyalı Projesi	43.418	43.418
İdealist Cadde / Koru	33.050	-
Metropol İstanbul Projesi	27.989	27.989
Karat 34 Projesi	18.472	55.336
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	8.850	11.550
Göl Panorama Projesi	4.419	4.419
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	4.310	4.310
Temaşehir Projesi	1.430	3.408
Köy 2. Etap Projesi	-	80.807
Nidapark İstinye Projesi	-	47.742
Evora Denizli Projesi	-	20.714
Emlak Konut Florya Evleri	-	111.794
Ormanköy Projesi	-	5.034
	42.040.049	**12.270.865**

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 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	**Arsa, konut ve ticari üniteler**	**Toplam**
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	3.375.125	3.375.125
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	**3.375.125**	**3.375.125**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	236.563	236.563
Dönem gideri	63.670	63.670
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	**300.233**	**300.233**
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	**3.074.892**	**3.074.892**

Maliyet Değeri	**Arsa, konut ve ticari üniteler**	**Toplam**
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	4.861.285	4.861.285
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	(1.543.380)	(1.543.380)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	57.220	57.220
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**3.375.125**	**3.375.125**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	173.348	173.348
Dönem gideri	63.215	63.215
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**236.563**	**236.563**
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	**3.138.562**	**3.138.562**

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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	2.537.028	2.639.218
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	2.100.000	1.791.486
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.446.784	1.670.676
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.182.841	897.204
	7.266.653	**6.998.584**

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	511.635	30.389	54.135	18	596.177
İlaveler	286.276	17.153	21.860	-	325.289
Çıkışlar (-)	-	(359)	-	-	(359)
Amortisman gideri (-)	(14.974)	(12.255)	(26.908)	(11)	(54.148)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**782.937**	**34.928**	**49.087**	**7**	**866.959**
Maliyet	885.080	82.385	338.974	35	1.306.474
Birikmiş amortisman (-)	(102.143)	(47.457)	(289.887)	(28)	(439.515)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**782.937**	**34.928**	**49.087**	**7**	**866.959**

31 Aralık 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	525.601	8.348	38.315	29	572.293
İlaveler	-	29.563	36.996	-	66.559
Çıkışlar (-)	(2.066)	(1.217)	(1.572)	-	(4.855)
Amortisman gideri (-)	(11.900)	(6.305)	(19.604)	(11)	(37.820)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**511.635**	**30.389**	**54.135**	**18**	**596.177**
Maliyet	598.804	65.591	317.114	35	981.544
Birikmiş amortisman (-)	(87.169)	(35.202)	(262.979)	(17)	(385.367)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**511.635**	**30.389**	**54.135**	**18**	**596.177**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	8.435	1.167	9.602
İlaveler	4.952	-	4.952
İtfa payı gideri (-)	(7.792)	(823)	(8.615)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**5.595**	**344**	**5.939**
Maliyet	121.196	35.412	156.608
Birikmiş itfa payları (-)	(115.601)	(35.068)	(150.669)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**5.595**	**344**	**5.939**

31 Aralık 2023	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	16.814	1.990	18.804
İlaveler	1.879	-	1.879
İtfa payı gideri (-)	(10.258)	(823)	(11.081)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**8.435**	**1.167**	**9.602**
Maliyet	116.244	35.412	151.656
Birikmiş itfa payları (-)	(107.809)	(34.245)	(142.054)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**8.435**	**1.167**	**9.602**

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları	400.522	361.885
	400.522	**361.885**

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 671.069 TL (31 Aralık 2023: 872.272 TL) olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla buna karşılık 400.522 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 361.885 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 8 adet kira kaybı davası, 5 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 10 adet iş davası ve 34 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	**361.885**	**577.483**
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	163.781	15.401
Parasal kayıp kazanç	(125.144)	(230.999)
Dönem sonu, 31 Aralık	**400.522**	**361.885**

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 Aralık 2024 itibarıyla 238.452 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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 gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir.
Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, Davacı yönünden; teminat bedelinin 17Ağustos 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 davacılara verilmesine, karar kesinleştiğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılara 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 Aralık 2024 itibarıyla 14.276 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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 Aralık 2024 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 Aralık 2024 itibarıyla 25.750 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2024 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 Aralık 2024 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 müteaahit firmanın yapmış olduğu imalat bedelinin hakedişlere koyulmadığı sözleşmenin haksız yere feshi nedeni ile açılan davadır. Mahkemece dava davacı tarafından kanıtlanamadığından reddine karar verilmiştir. İstinaf Mahkemesi tarafından mahkemece raporu düzenleyen önceki bilirkişiden ek rapor, sözleşme ekleri alınarak ve Yapım İşleri Genel Şartnamesi tüm dosya kapsamı bir arada değerlendirilerek tarafların sözleşmenin ifası sürecindeki tüm edimleri belirlenerek bunlardan hangilerinin tarafların öncelikli edimi olduğu usulünce saptandıktan sonra, öncelikli edimini yerine getirmeyen tarafın karşı edim talebinde bulunamayacağı ilkesine göre hareketle temerrüt hususunun değerlendirilmesi buna göre sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı rapora itibar edilerek verilen karar hatalı olduğundan, kararın kaldırılarak belirtilen yol ve yönteme uygun araştırma yapılarak yeni sonucuna uygun karar verilmek üzere dosyanın mahal mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmiştir. Mahkeme tarafından asıl dava yönünden kanıtlanamayan davanın reddine, birleşen dava yönünden davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş olup davacı tarafından karar istinaf edilmiştir. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla arsa, 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 Aralık 2024	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	4.517.646	14.272.242	18.789.888
2 yıl	3.338.360	8.958.901	12.297.261
3 yıl	1.188.192	3.326.623	4.514.815
4 yıl	732.984	1.242.280	1.975.264
5 yıl ve üzeri	1.213.267	549.908	1.763.175
	10.990.449	**28.349.954**	**39.340.403**

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	3.888.400	13.442.377	17.330.777
2 yıl	2.961.765	9.481.341	12.443.106
3 yıl	2.236.634	6.245.065	8.481.699
4 yıl	732.654	1.832.112	2.564.766
5 yıl ve üzeri	1.978.123	1.101.116	3.079.239
	11.797.576	**32.102.011**	**43.899.587**

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	68.788	137.541
	68.788	**137.541**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	129.105	130.562
	129.105	**130.562**

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
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.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	**130.562**	**91.409**
Hizmet maliyeti	21.216	75.412
Faiz maliyeti	44.311	37.541
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(25.348)	(14.819)
Aktüeryal kayıp	5.094	-
Parasal kazanç	(46.730)	(58.981)
Dönem sonu, 31 Aralık	**129.105**	**130.562**

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	3.758.830	2.059.531
Yüklenici firmalara verilen avanslar	868.862	3.552.826
Gelir tahakkukları	165.203	514.384
Vergi dairesinden alacaklar	119.891	190.927
	4.912.786	**6.317.668**

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	31.055.154	27.333.715
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	25.269.533	24.350.254
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	16.990.601	17.650.976
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	4.510.624	5.077.835
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.217.877	533.809
	79.043.789	**74.946.589**

(*) 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 gelirinin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	3.356	1.603
	3.356	**1.603**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	6.841
	4.738	**6.841**

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2023: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2023: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Hissedarlar	**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		51.255.545		51.255.545
		55.055.545		**55.055.545**

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 ulaşılıncaya 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 değerlenen 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	77.476.728	51.255.545	(26.221.183)
Paylara ilişkin primler	44.380.812	28.930.464	(15.450.348)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.925.171	8.674.199	(3.250.972)

Geçmiş yıl karları	**Enflasyon muhasebesi öncesi tutar**	**Enflasyon muhasebesi sonrası tutar**
31 Aralık 2024	19.356.966	(6.323.180)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satış gelirleri		
Arsa satışları	12.013.198	21.235.958
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	*8.172.233*	*6.727.810*
Arsa satış gelirleri	*3.840.965*	*14.508.148*
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	12.885.983	16.972.361
Müşavirlik gelirleri	6.442.209	2.063.649
Kira gelirleri	183.771	189.984
	31.525.161	**40.461.952**
Satış iadeleri	(2.288)	(178.942)
Net satış gelirleri	**31.522.873**	**40.283.010**
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(9.068.763)	(12.851.424)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(6.617.950)	(5.057.679)
Satılan arsa maliyetleri	(2.450.813)	(7.793.745)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(12.772.172)	(15.386.130)
Müşavirlik maliyetleri	(3.117.776)	-
	(24.958.711)	**(28.237.554)**
Brüt Kar	**6.564.162**	**12.045.456**

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(1.415.659)	(1.311.569)
Vergi, resim ve harçlar	(260.022)	(543.972)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(221.137)	(198.620)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(171.956)	(500.089)
Amortisman ve itfa payları	(126.433)	(112.116)
Seyahat giderleri	(84.389)	(43.714)
Bakım ve onarım giderleri	(75.293)	(47.005)
Bağış ve yardımlar	(72.967)	(1.565.679)
Aidat ve katılım payı giderleri	(69.711)	(53.095)
Bilgi işlem giderleri	(40.510)	(37.590)
Sigorta giderleri	(22.876)	(28.612)
Mahkeme ve noter giderleri	(17.878)	(23.922)
Haberleşme giderleri	(9.213)	(6.741)
Diğer	(111.697)	(91.352)
	(2.699.741)	**(4.564.076)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(270.050)	(471.528)
Personel giderleri	(88.166)	(93.228)
Danışmanlık giderleri	(41.158)	(41.198)
Diğer	(28.612)	(4.004)
	(427.986)	**(609.958)**

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Niteliklerine Göre Giderler		
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	12.772.172	15.386.130
Arsa maliyetleri	9.068.763	12.851.424
Müşavirlik maliyetleri	3.117.776	-
Personel giderleri	1.503.825	1.404.797
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	221.137	198.620
Reklam giderleri	270.050	471.528
Vergi, resim harçlar	260.022	543.972
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	213.114	541.287
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 10,11)	126.433	112.116
Bakım ve onarım giderleri	75.293	47.005
Bağış ve yardımlar	72.967	1.565.679
Aidat ve katılım payı giderleri	69.711	53.095
Bilgi işlem giderleri	40.510	37.590
Sigorta giderleri	22.876	28.612
Mahkeme ve noter giderleri	17.878	23.922
Haberleşme giderleri	9.213	6.741
Diğer	224.698	139.070
	28.086.438	**33.411.588**

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	6.075.219	738.122
Vadeli satışlar finansman gelirleri	1.605.507	544.529
Devir komisyon ve harç gelirleri	294.436	355.557
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	190.706	1.851.297
Diğer	562.513	111.455
	8.728.381	**3.600.960**

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü	(2.272.764)	(4.028.913)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.636.413)	(911.013)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(163.781)	(15.401)
Diğer	(15.306)	(23.021)
	(4.088.264)	**(4.978.348)**

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.196.209	4.864.574
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.145.571	913.625
Kur farkı gelirleri	1.280	11.563
	3.343.060	**5.789.762**

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(1.980.830)	(1.891.571)
Kur farkı giderleri	(2.543)	(2.126)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	-	(97.999)
Diğer	(26.799)	-
	(2.010.172)	**(1.991.696)**

(*) Bu tutar, Şirketin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2023 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 yılı itibarıyla faiz giderleri bakiyesi bulunmamaktadır.

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 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi geliri	6.952.627
Toplam vergi geliri	**6.952.627**

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 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %30).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

31 Aralık 2024	**Geçici farklar**	**Ertelenmiş vergi varlığı**
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	(3.355)	1.007
Reeskont ile ilgili düzeltmeler	(2.818.241)	845.473
Envanter ile ilgili düzeltmeler	(14.766.978)	4.430.094
Peşin ödenen gider düzeltmeleri	277.469	(83.240)
Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(93.155)	27.947
Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(139.341)	41.803
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	(1.351.328)	405.399
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	(3.687.155)	1.106.147
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(598.415)	179.525
Ertelenmiş vergi varlığı		**6.954.155**

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	**-**
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	6.952.627
Diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilen	1.528
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	**6.954.155**

DİPNOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hissedarlara ait net kar (TL)	12.787.471	(5.505.929)
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar (tam TL)	**0,3361**	**(0,1447)**

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.

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., Vakıf 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 Aralık 2024 itibarıyla devlet bankalarında 5.446.566 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 12.050.075 TL). Şirket'in 31 Aralık 2024 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 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	5.118	5.437.793
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	-	17.162
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	-	3.191
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	-	379
	5.118	**5.458.525**

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

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 ödenecektir.

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	4.510.624	5.077.835
	4.510.624	**5.077.835**

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

İlişkili taraflardaki mevduat	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.644.520	64.864
	1.644.520	**64.864**

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	35.422.907	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	3.288.890	18.723
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	6.222.605	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	523.031	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	3.690
	45.457.433	**22.413**

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	3.994	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	3.773	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	-	1.681.223
İller Bankası A.Ş.	-	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş	-	46.311
	7.767	**1.727.534**

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 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	63.479	57.809
	63.479	**57.809**

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 Aralık 2024
Parasal olmayan kalemler	
Finansal durum tablosu kalemleri	
Stoklar	32.037.998
Finansal yatırımlar	1.266.686
Verilen avanslar	277.467
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.190.405
Ertelenmiş vergi varlıkları	223
Ertelenmiş gelirler	(16.407.736)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(8.892.571)
Ödenmiş sermaye	(16.922.830)
Geri alınmış paylar (-)	19.871
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.666.253)
Yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/kayıpları	520
Diğer özkaynak payları	534.592
Geçmiş yıllar kar/zararları	1.943.602
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(9.139.009)
Satışların maliyeti (-)	13.280.849
Genel yönetim giderleri (-)	290.547
Pazarlama giderleri (-)	41.915
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(158.756)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	67.213
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	2
Finansman gelirleri	(504.697)
Finansman giderleri (-)	165.541
Parasal kayıp	**(3.574.421)**

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite Riski

Likidite riski Şirket'in yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir.

Şirket yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Şirket'in finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerin sözleşme vadelerine göre indirgenmemiş nakit akışları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	12.902.139	14.202.945	2.345.300	11.857.645	-
Ticari borçlar	7.997.331	7.997.331	7.997.331	-	-
Diğer borçlar	2.903.136	2.903.136	2.903.136	-	-
	23.802.606	**25.103.412**	**13.245.767**	**11.857.645**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Ticari borçlar	369.224	369.224	-	-	369.224
Diğer borçlar	472.574	472.574	-	-	472.574
	841.798	**841.798**	**-**	**-**	**841.798**

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	4.529.810	4.666.932	2.150.006	2.516.926	-
Ticari borçlar	5.525.946	5.525.946	5.525.946	-	-
Diğer borçlar	1.622.250	1.622.250	1.622.250	-	-
	11.678.006	**11.815.128**	**9.298.202**	**2.516.926**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.823.979	1.823.979	-	-	1.823.979
Ticari borçlar	533.485	533.485	-	-	533.485
Diğer borçlar	303.595	303.595	-	-	303.595
	2.661.059	**2.661.059**	**-**	**-**	**2.661.059**

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Dönen varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	46,34	40,58
Ticari alacaklar	16,75	15,25
Kısa vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	24,55	18,83
Uzun vadeli yükümlülükler		
Finansal borçlar	00,00	14,74

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	5.636.162	21.304.679
Finansal borçlar	12.902.139	6.353.789
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	-	-

Kredi Riski Açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye'de yerleşik ve Şirket ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır.

Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları (teminat mektubu vb.),
- Gayrimenkul ipoteği,
- Anahtar teslim projelerinde alacak tutarının tahsilâtını güvence altına almak amacıyla hukuki sahipliğin muhafazası.

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski Açıklamaları (Devamı)

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

		Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	31 Aralık 2024	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**5.118**	**9.486.399**	**-**	**927.239**	**5.777.489**
	Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.118	9.486.399	-	927.239	5.777.489
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.118	9.486.399	-	927.239	5.777.489
	Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.118	9.486.399	-	927.239	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan					
	Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
	Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
	Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	1.696	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.696)	-	-	-
	net değerin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski Açıklamaları (Devamı)

		Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	31 Aralık 2023	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
	Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**5.458.525**	**12.003.573**	**-**	**1.313.828**	**21.328.578**
	Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.458.525	12.003.573	-	1.313.828	21.328.578
A.	Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.458.525	12.003.573	-	1.313.828	21.328.578
	Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.458.525	12.003.573	-	1.313.828	-
B.	Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan					
	Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C.	Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
	Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.	Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
	Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	2.652	-	-	-
	- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.652)	-	-	-
	net değerin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Riski

Şirket, banka mevduatlarında içinde bulunan yabancı para mevduatlar nedeni ile döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in ana faaliyet konusu işlemlerinde yabancı para kullanılmadığı için döviz kuru riski sadece mevduatlardan kaynaklanmaktadır.

Yabancı Para Pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**AVRO**
1a. Parasal Finansal Varlıklar	10.235	177	109
2. DÖNEN VARLIKLAR	10.235	177	109
3. TOPLAM VARLIKLAR	10.235	177	109
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	10.235	177	109
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	10.235	177	109

	31 Aralık 2023		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	**ABD Doları**	**AVRO**
1a. Parasal Finansal Varlıklar	12.701	304	1
2. DÖNEN VARLIKLAR	12.701	304	1
3. TOPLAM VARLIKLAR	12.701	304	1
4a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	12.701	304	1
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	12.701	304	1

DİPNOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye Yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal Borçlar	12.902.139	6.353.789
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(7.906.893)	(22.030.591)
Net Borç/(Varlık)	4.995.246	(15.676.802)
Toplam Özkaynak	97.317.081	84.533.176
Toplam Sermaye	102.312.327	68.856.374
Net borç (varlık)/Toplam Sermaye Oranı	**0,05**	**(0,23)**

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	7.906.893	7.906.893	22.030.591	22.030.591	3
Ticari alacaklar	9.486.399	9.486.399	12.003.573	12.003.573	6
İlişkili taraflardan alacaklar	5.118	5.118	5.458.525	5.458.525	24
Diğer alacaklar	927.239	927.239	1.313.828	1.313.828	7
Toplam finansal varlıklar	**22.446.596**	**22.446.596**	**44.927.464**	**44.927.464**	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	12.902.139	12.902.139	6.353.789	6.353.789	5
Ticari borçlar	8.366.555	8.366.555	6.059.431	6.059.431	6
Diğer borçlar	3.375.710	3.375.710	1.925.845	1.925.845	7
Toplam finansal yükümlülükler	**24.644.404**	**24.644.404**	**14.339.065**	**14.339.065**	
Net	**(2.197.808)**	**(2.197.808)**	**30.588.399**	**30.588.399**	

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Şirket'in Hazine'den KEY ödemelerini yapmak için aldığı finansal borcu, Devlet İç Borçlanma senetlerinin ağırlıklı ortalama bileşik faiz oranına endeksli olarak her faiz ödeme dönemi hesaplanmaktadır. Bu nedenle Şirket'in bu finansal borcunun taşınan değeri makul değerine yakındır.

Herhangi bir faiz oranı ile tanımlanmayan kısa vadeli ticari borçlar ve diğer yükümlülükler orijinal fatura değerinden kayda alınmaktadır. Bu ticari borç ve diğer yükümlülükler talep edildiğinde ödenecek olduğundan kısa vadeli olarak tanımlanmaktadır.

Değişken faiz oranına sahip yerli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin ilgili döneme isabet eden faiz tahakkukları eklenmiş kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

DİPNOT 28 - TAAHHÜTLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	47.658.762	34.774.088
Alınan ipotekler (**)	670.005	1.085.962
	48.328.767	**35.860.050**

(*) 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 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A.	Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	165.113	214.212
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	-	-
		165.113	**214.212**

DİPNOT 29 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 dönemlerinde Bağımsız Denetim Kuruluşundan (BDK) aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	2024			2023		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	2.634	-	**2.634**	1.515	-	**1.515**
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	1.820	**1.820**	-	1.917	**1.917**
	2.634	**1.820**	**4.454**	**1.515**	**1.917**	**3.432**

DİPNOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi'nde bulunan 1692 ada 2 parsel numaralı taşınmazın toplam 6.884.300 TL (KDV muaf) bedelle satın alınmasına ilişkin protokol imzalamıştır. Söz konusu protokol, Şirketimizin portföyünü genişletme ve faaliyet alanlarımızı geliştirme stratejimiz doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin İstanbul Esenler Atışalanı 1. Etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projesinin geliştirilmesi kapsamında, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile müşareke esaslarına dayalı bir iş birliğine gidilmesine karar verilmiştir. Bu iş birliği, finansal kaynakların çeşitlendirilmesi ve yatırım portföyümüzün genişletilmesi hedeflerimiz doğrultusunda atılmış stratejik bir adımdır. Müşareke modeli çerçevesinde, proje gelir ve giderleri taraflar arasında eşit oranlarda paylaşılacaktır.

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.268.468	20.591.036
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	171.305.359	125.061.497
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.120.947	4.120.947
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		19.913.653	24.682.179
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**		**201.608.427**	**174.455.659**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.902.139	6.353.789
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		97.317.081	84.533.176
EB	Diğer Kaynaklar		91.389.207	83.568.694
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	**201.608.427**	**174.455.659**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.268.468	20.591.036
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.906.893	22.030.591
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 Tutalan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	14.900.885	14.517.117
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	4.393.955	1.513.090
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	165.113	214.212
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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan 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)	88%	83%
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)	7%	8%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13%	8%
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.

.....