

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

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

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

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

**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

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

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

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

## 31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                       | Ödenmiş sermaye  | Sermaye düzeltme farkları | Geri alınmış paylar | Pay ihraç primleri/ iskontolar | Diğer özkaynak Payları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler |                    | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı     | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Özkaynak toplamı   |
|-----------------------|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
|                       |                  |                           |                     |                                |                        |                                     | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları                                 | Birikmiş karlar    |                       |                    |                               |                             |                    |
| <b>1 Ocak 2024</b>    | <b>3.800.000</b> | <b>56.795.656</b>         | <b>(71.153)</b>     | <b>31.841.669</b>              | <b>(1.914.216)</b>     | <b>9.559.299</b>                    | -                                                                                         | <b>(2.593.619)</b> | <b>(6.474.381)</b>    | <b>90.943.255</b>  | -                             | -                           | <b>90.943.255</b>  |
| Transferler           | -                | -                         | -                   | -                              | -                      | -                                   | -                                                                                         | (6.474.381)        | 6.474.381             | -                  | -                             | -                           | -                  |
| Toplam kapsamlı gider | -                | -                         | -                   | -                              | -                      | -                                   | -                                                                                         | -                  | 112.749               | 112.749            | -                             | -                           | 112.749            |
| <b>31 Mart 2024</b>   | <b>3.800.000</b> | <b>56.795.656</b>         | <b>(71.153)</b>     | <b>31.841.669</b>              | <b>(1.914.216)</b>     | <b>9.559.299</b>                    | -                                                                                         | <b>(9.068.000)</b> | <b>112.749</b>        | <b>91.056.004</b>  | -                             | -                           | <b>91.056.004</b>  |
| <b>1 Ocak 2024</b>    | <b>3.800.000</b> | <b>56.795.656</b>         | <b>(71.153)</b>     | <b>31.841.669</b>              | <b>(1.914.216)</b>     | <b>9.559.299</b>                    | <b>(25.093)</b>                                                                           | <b>(9.068.000)</b> | <b>14.525.403</b>     | <b>105.443.565</b> | -                             | -                           | <b>105.443.565</b> |
| Transferler           | -                | -                         | -                   | -                              | -                      | -                                   | -                                                                                         | 14.525.403         | (14.525.403)          | -                  | -                             | -                           | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir | -                | -                         | -                   | -                              | -                      | -                                   | 4.129                                                                                     | -                  | 3.253.287             | 3.257.416          | -                             | -                           | 3.257.416          |
| <b>31 Mart 2025</b>   | <b>3.800.000</b> | <b>56.795.656</b>         | <b>(71.153)</b>     | <b>31.841.669</b>              | <b>(1.914.216)</b>     | <b>9.559.299</b>                    | <b>(20.964)</b>                                                                           | <b>5.457.403</b>   | <b>3.253.287</b>      | <b>108.700.981</b> | -                             | -                           | <b>108.700.981</b> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 9 Mayıs 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

Emlak Konut GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek faaliyetlerdeki pay yatırımları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

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

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

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

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

#### Bağlı Ortaklıklar

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

| Bağlı Ortaklıklar                                     | Faaliyet Konusu                         |                          |                                        |                          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.   | Gayrimenkul Yatırımları                 |                          |                                        |                          |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Tic. A.Ş.    | Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri |                          |                                        |                          |
|                                                       | 31 Mart 2025                            |                          | 31 Aralık 2024                         |                          |
|                                                       | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)  | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.  | 100                                     | 100                      | 100                                    | 100                      |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 100                                     | 100                      | 100                                    | 100                      |

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

| Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar                                                                                                                                                           | Faaliyet Konusu                              |                          |                                        |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”) Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş. | AVM ve Ofis Yönetimi<br>AVM ve Ofis Yönetimi |                          |                                        |                          |
|                                                                                                                                                                                           | 31 Mart 2025                                 |                          | 31 Aralık 2024                         |                          |
|                                                                                                                                                                                           | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)       | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Merkez Cadde Yönetim A.Ş.                                                                                                                                                                 | 30                                           | 30                       | 30                                     | 30                       |
| İstmarina AVM Adi Ortaklığı                                                                                                                                                               | 40                                           | 40                       | 40                                     | 40                       |
| Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                             | 37                                           | 37                       | 37                                     | 37                       |

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

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

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

### **DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

#### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

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

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

#### **Konsolidasyona İlişkin Esaslar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

##### Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

##### İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

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

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

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

#### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

##### **Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)**

###### İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Devamı)

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

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

###### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

##### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

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

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

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

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

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

#### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

#### 3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

**a. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

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

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

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

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

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

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

### DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
  - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - UFRS 9 Finansal Araçlar;
  - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
  - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
  - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
  - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

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

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

**DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

|             | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-------------|---------------------|-----------------------|
| Vadesiz     | 496.241             | 475.399               |
| 3 aya kadar | 2.719.520           | 6.294.595             |
|             | <b>3.215.761</b>    | <b>6.769.994</b>      |

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

|                         | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|
|                         | <b>(%)</b>          | <b>(%)</b>            |
| Etkin yıllık faiz oranı | 42,70               | 46,34                 |

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

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

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

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

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

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

**DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR**

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

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

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

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                 | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 3 aydan kısa    | 2.345.300           | 2.581.302             |
| 3 - 12 ay arası | 10.356.093          | 11.619.149            |
|                 | <b>12.701.393</b>   | <b>14.200.451</b>     |

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

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

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

**DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

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

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

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

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

|                                   | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli ticari borçlar</b> |                     |                       |
| Ticari borçlar                    | 385                 | 406.378               |
|                                   | <b>385</b>          | <b>406.378</b>        |

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

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

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

**DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

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

|                                              | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>           |                     |                       |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 24.715              | 27.226                |
| Verilen depozito ve teminatlar               | 1.014               | 1.116                 |
|                                              | <b>25.729</b>       | <b>28.342</b>         |

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

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

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

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

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

### DİPNOT 8 – STOKLAR

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

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

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

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

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

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

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

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

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

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

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

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

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

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

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

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

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

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

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

**DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)**

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

**DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 31 Mart 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

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

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

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

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

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

**DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

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

**Birikmiş Amortismanlar**

|                                                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi           | 240.066          | 240.066          |
| Dönem gideri                                     | 63.321           | 63.321           |
| <b>31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>303.387</b>   | <b>303.387</b>   |
| <b>31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>2.902.483</b> | <b>2.902.483</b> |

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:

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

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

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

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

### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

**DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

  

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

**DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

|                               | 31 Mart 2025   | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Dava karşılıkları             | 413.401        | 440.826        |
| İkramiye ve prim karşılıkları | 18.598         | 32.802         |
|                               | <b>431.999</b> | <b>473.628</b> |

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

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

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

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

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

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

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

#### **12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar**

**12.1.1** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslim projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir. Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın kısmen kabulüne karar vermiş olup sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiği tespit edilmiştir, davacının davalıdan olan alacağı ve tazminat bedelinin davacı tarafından Vakıflar Bankası T.A.O.'ya temlik edildiği için bu bedel bakımından aktif husumetten reddine, maddi tazminat isteminin kısmi dava kapsamında kısmen kabulüne, kalan kısımlar yönünden davacının davasının zaman aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir, teminat mektubunun bedelinin iadesi ve kalan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmiştir, karşı dava yönünden kısmen kabulüne karar verilmiş olup, ıslah dilekçesi doğrultusunda ilgili mevduat rehin ve yapı denetim bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesine karar verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

**12.1.2** Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, her iki davacının bunun dışında kalan maddi ve manevi zararlarına yönelik taleplerinin reddine, alınması gereken ilam harcından peşin olarak alınan harcın mahsubu ile eksik harcın davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, tamamı davacılar tarafından karşılanan yargılama giderleri harcının tamamı ile davetiye giderlerinin ve bilirkişi ücretinin bozmadan önce buna ilaveten tebligat giderleri ile alınan bilirkişi raporu giderinin kabul ve ret oranları nazara alınarak, yargılama giderinin davalıdan alınarak davacılarca verilmesine, karar kesinleştğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılarca iadesine, karar tarihindeki AAÜT gereğince, Davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine, Davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine, karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 31 Mart 2025 itibarıyla 14.276 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

**12.1.4** Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 31 Mart 2025 itibarıyla 25.750 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

#### **12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

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

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

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

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

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

#### 12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

#### 12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

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

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

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

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

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

**DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

|                                   | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b>    |                     |                       |
| Kullanılmamış izinler yükümlülüğü | 87.981              | 104.323               |
|                                   | <b>87.981</b>       | <b>104.323</b>        |
| <b>Uzun vadeli karşılıklar</b>    |                     |                       |
| Kıdem tazminatı karşılığı         | 183.686             | 196.061               |
|                                   | <b>183.686</b>      | <b>196.061</b>        |

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

|                                              | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| İskonto oranı (%)                            | 3,50                | 3,50                  |
| Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%) | 1,10                | 1,10                  |

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

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

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

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

**DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR**

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

**DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

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

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

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

| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b> | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Alınan diğer avanslar                  | 5.846               | 6.323                 |
|                                        | <b>5.846</b>        | <b>6.323</b>          |

| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler   | 637.557             | 473.773               |
|                               | <b>637.557</b>      | <b>473.773</b>        |

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

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

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

### DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2024: 3.800.000 TL) olup her biri 1 kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2024: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

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

| Hissedarlar                                | 31 Mart 2025 |                   | 31 Aralık 2024 |                   |
|--------------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                                            | Pay (%)      | TL                | Pay (%)        | TL                |
| Halka arz edilen kısım                     | 50,66        | 1.925.119         | 50,66          | 1.925.119         |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ" | 49,34        | 1.874.831         | 49,34          | 1.874.831         |
| KEY Hak Sahipleri                          | 0,00         | 48                | 0,00           | 48                |
| Diğer                                      | 0,00         | 2                 | 0,00           | 2                 |
| <b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>             | <b>100</b>   | <b>3.800.000</b>  | <b>100</b>     | <b>3.800.000</b>  |
| Sermaye düzeltmesi farkları                |              | 56.795.656        |                | 56.795.656        |
|                                            |              | <b>60.595.656</b> |                | <b>60.595.656</b> |

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

|                                     | Üfe endeksli yasal<br>tutarlar | Tüfe endeksli<br>tutarlar | Geçmiş yıllar karları<br>zararlarında takip edilen |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Sermaye düzeltmesi farkları         | 64.638.455                     | 56.795.656                | (7.842.799)                                        |
| Paylara ilişkin primler             | 37.026.694                     | 31.841.669                | (5.185.025)                                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 10.373.449                     | 9.559.299                 | (814.150)                                          |

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

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

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

**DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

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

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

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

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

**DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ**

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

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

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

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

**DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

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

**DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER**

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

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

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

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

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

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

**DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ**

|                              | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2025</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart 2024</b> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Finansal gelirler</b>     |                                  |                                  |
| Faiz ve güncelleme gelirleri | 426.939                          | 1.428.575                        |
| Diğer                        | 1.637                            | 7.795                            |
|                              | <b>428.576</b>                   | <b>1.436.370</b>                 |

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

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

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

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

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

##### Kurumlar Vergisi

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

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

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

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

|                            | 31 Aralık<br>2025  | 31 Aralık<br>2024 |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Cari vergi gideri          | (1.418.481)        | -                 |
| Ertelenmiş vergi gideri    | (811.521)          | (54.025)          |
| <b>Toplam vergi gideri</b> | <b>(2.230.002)</b> | <b>(54.025)</b>   |

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

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

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

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

#### Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **DİPNOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

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

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

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

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

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

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

### DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

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

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

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

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

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

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

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

**DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

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

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

|                                                 |                     |                       |
|-------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</b> | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)          | 486.373             | 4.964.518             |
|                                                 | <b>486.373</b>      | <b>4.964.518</b>      |

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

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

|                                      |                     |                       |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>İlişkili taraflardaki mevduat</b> | <b>31 Mart 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.   | 1.644.636           | 2.018.775             |
|                                      | <b>1.644.636</b>    | <b>2.018.775</b>      |

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

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

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

### DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

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

|                                       | 1 Ocak -<br>31 Mart 2025 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2024 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Üst yönetime sağlanan faydalar</b> |                          |                          |
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar   | 22.560                   | 44.069                   |
|                                       | <b>22.560</b>            | <b>44.069</b>            |

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

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

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

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

Kar veya zarar tablosunda raporlanan parasal kazanç/kayıp kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

**31 Mart 2025**

**Parasal olmayan kalemler**

**Finansal durum tablosu kalemleri**

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

**Kar veya zarar tablosu kalemleri**

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

**Parasal kazanç**

**148.804**

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

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

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

#### DİPNOT 26 – TAAHHÜTLER

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

|                       | 31 Mart 2025      | 31 Aralık 2024    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 54.107.964        | 59.193.439        |
| Alınan ipotekler (**) | 670.005           | 737.426           |
|                       | <b>54.777.969</b> | <b>59.930.865</b> |

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

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

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

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

#### DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un uzun vadeli stratejisi kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile imzalanan protokol çerçevesinde, İstanbul ili Esenler ilçesi Atışalanı Mahallesi'nde yer alan toplam 75.272,82 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsaların satın alımı 2.898.004 TL (KDV hariç) bedelle tamamlanmıştır.

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

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

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

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

### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                   | İlgili Düzenleme                      | 31 Mart 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|----------------|
|   | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan                                                           |                                       |              |                |
| 1 | ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | 0%           | 0%             |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 87%          | 88%            |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                        | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 2%           | 2%             |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | 0%           | 0%             |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/ Araziler                                                                                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)     | 8%           | 7%             |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28         | 2%           | 2%             |
| 7 | Borçlanma Sınırı                                                                                                        | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | 12%          | 13%            |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz                                                                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | 1%           | 1%             |

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

.....