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

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Hasılatın muhasebeleştirilmesi	
Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") şeklinde gerçekleştirmektedir. Grup 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemi içerisinde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsa satışlarından ve konut ve ticari ünite satışlarından 21.079.390 bin TL tutarında satış hasılatı elde etmiştir. Anahtar teslim projelerde Grup projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir. ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Grup alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir. Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunmaktadır. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup'un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2 ve 17'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup'un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir. Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumlar değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir. ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 17'de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Stok muhasebeleştirilmesi	
Stoklar, 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile Grup'un finansal tablolarında, 167.219.003 bin TL tutarında ve toplam varlıkların %82'sini oluşturmaktadır. Stoklar, Grup tarafından satış amaçlı elde tutulan arsa ve konut stoklarından oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, yıl sonu itibarıyla toplam stok bakiyesi ise dipnot 8'de açıklanmıştır. Grup stoklar üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini tespit etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilir. Stokların içerdiği değer düşüklüğünün muhasebeleştirilmesi hususu nedeniyle, satılacak arsa ve konut stoklarının değer düşüklüğü, hem finansal durum tablosu hem de kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu üzerinde önemli etkiye sahip olduğu için denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Denetimimiz sırasında stok değer düşüklüğünün muhasebeleştirilmesi ile ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanlarının ehliyet, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında yer alan değerleme metotlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. Stokların gerçeğe uygun değerler, kayıtlı maliyet değerleri ile karşılaştırılmış ve değer düşüklüğünün hesaplaması kontrol edilmiştir. Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi ve cari dönemde ayrılan veya iptal edilen stok değer düşüklüğünün gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi kontrol edilmiştir. Stok dipnotunda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirme niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

- Grup konsolide finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla Grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

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

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mart 2025

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... 3

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... 6-67

NOT 1	GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2	KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-26
NOT 3	MUHASEBE POLİTİKALARI.....	26-28
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	29
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....	30-31
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	31-32
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	32-33
NOT 8	STOKLAR.....	33-37
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	37-38
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	39
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	40
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	40-43
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	44
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR.....	45
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	45
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR.....	46
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	47
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	48
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	49
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	49-50
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	50
NOT 22	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ).....	51-53
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	53
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	54-56
NOT 25	PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	57
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	58-62
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLAR.....	63-64
NOT 28	TAAHHÜTLER.....	65
NOT 29	BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	65
NOT 30	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	66
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	67

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

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**188.736.805**	**164.388.932**
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.281.384	22.908.136
Finansal yatırımlar		57.456	-
Ticari alacaklar		6.179.673	11.415.451
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*24*	*7.738*	*5.437.793*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*6.171.935*	*5.977.658*
Diğer alacaklar		1.190.400	1.422.171
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*24*	*260.008*	*103.394*
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*930.392*	*1.318.777*
Stoklar	8	167.219.003	121.918.800
Peşin ödenmiş giderler		430.457	186.396
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*15*	*430.457*	*186.396*
Diğer dönen varlıklar	14	5.378.432	6.531.019
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	-	6.959
Duran varlıklar		**16.166.152**	**11.006.794**
Ticari alacaklar		4.345.978	6.524.624
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*4.345.978*	*6.524.624*
Diğer alacaklar		25.751	34.550
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*25.751*	*34.550*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar		2.492	1.951
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.640.414	2.694.648
Kullanım hakkı varlıkları		23.185	7.005
Maddi duran varlıklar	10	2.010.683	1.635.383
Maddi olmayan duran varlıklar	11	126.640	87.684
Peşin ödenmiş giderler		945	-
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	6.990.064	20.949
Toplam varlıklar		**204.902.957**	**175.395.726**

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**108.054.429**	**89.842.559**
Kısa vadeli borçlanmalar	5	11.605.955	1.516.390
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	1.299.223	3.151.366
Kiralama işlemlerinden borçlar	*5*	*3.039*	*1.363*
Banka kredileri	*5*	*1.296.184*	*3.150.003*
Ticari borçlar		7.484.393	5.877.505
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*7.484.393*	*5.877.505*
Diğer borçlar		3.029.087	1.698.440
İlişkili taraflara diğer borçlar	*24*	*671*	*866*
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*3.028.416*	*1.697.574*
Ertelenmiş gelirler		83.983.354	77.067.455
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*24*	*4.510.624*	*5.077.835*
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*79.472.730*	*71.989.620*
Dönem karı vergi yükümlülüğü		127.307	-
Kısa vadeli karşılıklar		525.110	531.403
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*13*	*94.785*	*152.142*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*12*	*430.325*	*379.261*
Uzun vadeli yükümlülükler		**1.045.406**	**2.924.627**
Uzun vadeli borçlanmalar	5	19.465	1.832.122
Kiralama işlemlerinden borçlar	*5*	*19.465*	*8.143*
Banka kredileri	*5*	-	*1.823.979*
Ticari borçlar		369.224	533.485
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*369.224*	*533.485*
Diğer borçlar		472.836	303.974
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*472.836*	*303.974*
Ertelenmiş gelirler		5.745	80.348
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*5.745*	*80.348*
Uzun vadeli karşılıklar		178.136	174.698
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*13*	*178.136*	*174.698*
Özkaynaklar		**95.803.122**	**82.628.540**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**95.803.122**	**82.628.540**
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	16	51.255.545	51.255.545
Geri alınmış paylar (-)		(64.648)	(64.648)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		28.930.464	28.930.464
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(22.799)	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(22.799)*	-
Diğer özkaynak payları		(1.739.204)	(1.739.204)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		8.685.316	8.685.316
Geçmiş yıllar zararları		(8.238.933)	(2.356.491)
Net dönem karı		13.197.381	(5.882.442)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		**204.902.957**	**175.395.726**

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

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

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hasılat	17	31.899.173	41.141.913
Satışların maliyeti (-)	17	(23.292.968)	(28.879.050)
Brüt kar		**8.606.205**	**12.262.863**
Genel yönetim giderleri (-)	18	(3.438.317)	(5.018.182)
Pazarlama giderleri (-)	18	(569.774)	(760.974)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	8.936.512	3.952.561
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(4.394.937)	(5.042.092)
Esas faaliyet karı		**9.139.689**	**5.394.176**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		118	9.692
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(875)	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		**9.138.932**	**5.403.868**
Finansman gelirleri	21	3.474.303	5.921.041
Finansman giderleri (-)	21	(2.042.214)	(2.460.961)
Parasal kayıp	25	(4.043.087)	(14.960.263)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zarar)		**6.527.934**	**(6.096.315)**
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		6.669.447	213.873
Dönem vergi gideri	*22*	*(291.729)*	-
Ertelenmiş vergi geliri	*22*	*6.961.176*	*213.873*
Net dönem karı/(zararı)		**13.197.381**	**(5.882.442)**
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		**13.197.381**	**(5.882.442)**
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	13	(30.738)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		**7.939**	**-**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi	22	*7.939*	-
Diğer kapsamlı gider		**(22.799)**	**-**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		**13.174.582**	**(5.882.442)**
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		**13.174.582**	**(5.882.442)**
Pay başına kazanç (tam TL)	**23**	**0,34688**	**(0,15462)**

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

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

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

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2023	**3.800.000**	**51.255.545**	**(3.264.964)**	**28.930.464**	**-**	**8.470.072**	**-**	**(1.641.273)**	**1.306.714**	**88.856.558**	**-**	**88.856.558**
Transferler	-	-	-	-	-	215.244	-	1.091.470	(1.306.714)	-	-	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	-	-	(1.806.688)	-	(1.806.688)	-	(1.806.688)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış (azalış) (**)	-	-	(957.953)	-	-	-	-	-	-	(957.953)	-	(957.953)
Pay satışı sebebi ile transferler	-	-	4.158.269	-	(4.158.269)	-	-	-	-	-	-	-
Pay satış bedeli (**)	-	-	-	-	2.419.065	-	-	-	-	2.419.065	-	2.419.065
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.882.442)	(5.882.442)	-	(5.882.442)
31 Aralık 2023	**3.800.000**	**51.255.545**	**(64.648)**	**28.930.464**	**(1.739.204)**	**8.685.316**	**-**	**(2.356.491)**	**(5.882.442)**	**82.628.540**	**-**	**82.628.540**
1 Ocak 2024	**3.800.000**	**51.255.545**	**(64.648)**	**28.930.464**	**(1.739.204)**	**8.685.316**	**-**	**(2.356.491)**	**(5.882.442)**	**82.628.540**	**-**	**82.628.540**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(5.882.442)	5.882.442	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(22.799)	-	13.197.381	13.174.582	-	13.174.582
31 Aralık 2024	**3.800.000**	**51.255.545**	**(64.648)**	**28.930.464**	**(1.739.204)**	**8.685.316**	**(22.799)**	**(8.238.933)**	**13.197.381**	**95.803.122**	**-**	**95.803.122**

(*) 31 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2022 yılı karından satın alma gücü esasına göre düzenlenmiş olarak 1.806.688 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla %4,26 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselere ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 14 Nisan 2023 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

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

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		13.197.381	(5.882.442)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	223.474	174.881
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	22	(6.669.447)	(213.873)
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(4.688.690)	(8.088.428)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	*8*	*(4.688.690)*	*(8.088.428)*
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		271.191	435.335
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*13*	*90.271*	*388.415*
Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler		*180.920*	*46.920*
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(1.598.360)	(6.959.898)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*(5.215.782)*	*(9.908.486)*
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*3.617.422*	*2.948.588*
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		*757*	*(9.692)*
Maddi duran varlıkarın elden çıkarılmasından kaybaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		*757*	*(9.692)*
Parasal kayıp		4.068.568	9.897.546
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		**4.804.874**	**(10.646.571)**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		*2.224.181*	*(8.945.154)*
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*4.399.781*	*(7.107.078)*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(2.175.600)*	*(1.838.076)*
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(40.611.513)	17.613.220
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.995.482	3.631.991
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-	(2.418.747)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.995.482	6.050.738
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.482.640)	(5.691.167)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.316.934	17.157.783
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(754.370)	(166.007)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		190.706	1.851.297
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(42.236)	(29.775)
Vergi ödemeleri		(157.463)	(6.959)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(22.516.045)**	**14.768.658**
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	*9, 10, 11*	1.468	15.645
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	*9, 10, 11*	(585.721)	(254.563)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(67.257)	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(651.510)**	**(238.918)**
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit girişleri		-	2.419.065
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(957.953)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	*5*	15.742.711	9.205.774
Kredilerden elde edilen nakit		*6.933.435*	*2.195.194*
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		*8.809.276*	*7.010.580*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	*5*	(6.930.449)	(12.541.215)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(3.093.254)*	*(6.126.455)*
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		*(3.837.195)*	*(6.414.760)*
Ödenen faizler		(2.478.074)	(1.929.879)
Ödenen temettüler		-	(1.806.688)
Alınan faiz		5.025.076	4.919.744
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		**11.359.264**	**(691.152)**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(3.020.410)	(4.942.171)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		**(14.828.701)**	**8.896.417**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	21.468.581	12.572.164
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	**6.639.880**	**21.468.581**

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

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 Aralık 2024 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.231'dir (31 Aralık 2023 – 1.142).

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 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Mart 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	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")	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	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

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

Şirket ve bağlı ortaklığının muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. 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.

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.

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

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan, SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1.00000	%291
31.12.2023	1.859,38	1,44379	%268
31.12.2022	1.128,45	2,37897	%156

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

b) Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. Ancak nakit akım tablolarında kullanılan nakit ve nakit benzeri değerlerin hesaplamasında Grup'un bu tutarları vadeli mevduat hesaplarında tutmak haricinde tasarruf hakkı bulunmadığından bu tutarlar nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerlerden istisna tutulmuştur (Dipnot 4).

İlişkili Taraflar

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

Dövizli İşlemler

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

Finansal Yatırımlar

Sınıflandırma

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yatırımlar (Devamı)

Değer Düşüklüğü

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

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır. Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

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

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Borçlar

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerleme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Konsolide finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024: 41.828,42 TL) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Borç Karşılıkları, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

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

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

Arsa ve Konut Stokları

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır. Bunlar;

1. Projelendirilmemiş Arsalar

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

2. Anahtar Teslim ile Projelendirilen Arsalar

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

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

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

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Arsa ve Konut Stokları (Devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler (Devamı)

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

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

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 10).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismana tabi tutulur (Dipnot 11). Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

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

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

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

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gelirin Kaydedilmesi

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

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

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

1. Arsa Satışları

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

2. Anahtar Teslim Çerçevesinde İnşaatı Tamamlanan Konut Satışları

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

3. ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

Grup, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini edim yükümlülüğünü (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) yerine getirdiğinde konsolide finansal tablolarına kaydetmektedir. Geçici kabul protokolünün ya da alıcı ile teslim protokolünün imzalanmadığı durumlarda, Şirket kendi payına düşecek geliri ertelenmiş gelirler (Dipnot 15) ve yüklenici payına düşen kısmını da yüklenicilere borçlar olarak bilançosunda takip etmektedir (Dipnot 5). Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı, arsa satış geliri, ilgili arsanın stoklar içinde takip edilen maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir (Dipnot 17).

4. Müşavirlik gelirleri

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Faiz Gelir ve Gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen ve Grup tarafından satış yapılan konutlardan doğan faizleri kapsar (Dipnot 21).

Ödenmiş Sermaye

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

Geri Alınmış Paylar

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

Paylara İlişkin Primler

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

Pay Başına Kazanç

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

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") Ödemeleri

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

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

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

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

Temettü Dağıtımı

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akım Tablosu (Devamı)

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

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Arsa ve Konut Stoklarının Net Gerçekleştirilebilir Değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

Dava Karşılıkları

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

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

2.6. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

31 Aralık 2024 tarihli nakit akım tablosunda yapılan sunuma uygunluk göstermesi amacıyla 31 Aralık 2023 tarihli nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç 9.884.342 TL bakiyesi işletme faaliyetlerinden oluşan parasal kayıp/kazanca sınıflandırılmıştır.

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Aralık 2024 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

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

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

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklere ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

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

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

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği**; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler**; 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

  - Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
  - Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

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

- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

  - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - UFRS 9 Finansal Araçlar;
  - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

  - Kar veya zarar tablosunun yapısı
  - İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
  - Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

  - Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
  - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	91	111
Banka	6.151.030	22.204.157
- Vadesiz mevduat	431.934	*112.881*
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	5.719.096	*22.091.276*
Diğer hazır değerler	2.130.263	703.868
	8.281.384	**22.908.136**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz	431.934	112.881
3 aya kadar	5.719.096	22.091.276
	6.151.030	**22.204.157**

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	8.281.384	22.908.136
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	(3.079)	(173.208)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(1.641.783)	(1.290.341)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	23.994
	6.639.880	**21.468.581**

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	6.458.455	216.981
İhraç edilmiş borçlanma araçları (*)	5.147.500	1.299.409
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.296.184	3.150.003
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	3.039	1.363
	12.905.178	**4.667.756**

(*) Grup, 9 Eylül 2024 tarihinde 10 Ocak 2025 vade son tarihli ve %45 faiz oranlı 1.122.000 TL ve 500.000 TL nominal tutarlı, 10 Ekim 2024 tarihinde 16 Ocak 2025 vade tarihli ve %46 faiz oranlı 1.000.000 TL nominal tutarlı, 13 Kasım 2024 tarihinde 12 Şubat 2025 vade tarihli ve %44 faiz oranlı 1.000.000 TL nominal tuarlı, 25 Kasım 2024 tarihinde 26 Mayıs 2025 vade tarihli ve %43 faiz oranlı 300.000 TL nominal tutarlı ve 10 Aralık 2024 tarihinde 12 Haziran 2025 vade tarihli ve %42,5 faiz oranlı 1.225.500 TL nominal tutarlı kira sertifikaları ihraç işlemi yapmıştır. (5 Ekim 2023 tarihinde 3 Ocak 2024 vade son tarihli ve %38 kar paylı 577.515 TL nominal tutarlı ve 15 Kasım 2023 tarihinde 15 Şubat 2024 vade tarihli ve %40 kar paylı 721.894 TL nominal tutarlı 2 farklı kira sertifikası ihraç işlemi yapmıştır.)

Uzun vadeli finansal borçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Uzun vadeli krediler	-	1.823.979
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	19.465	8.143
	19.465	**1.832.122**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un borçlanmaları TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %48,38'dır. (31 Aralık 2023: %20,66).

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

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

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aydan kısa	2.345.300	1.435.992
3 - 12 ay arası	10.556.839	3.230.401
1 - 5 yıl arası	-	1.823.979
	12.902.139	**6.490.372**

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	**6.490.372**	**14.717.757**
Dönem içi ilaveler	15.742.711	9.205.774
Dönem içinde yapılan ödemeler	(6.930.449)	(12.541.215)
Faiz tahakkukları	1.139.348	1.164.722
Parasal kazanç	(3.539.843)	(6.056.666)
Dönem sonu, 31 Aralık	**12.902.139**	**6.490.372**

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	4.288.410	2.803.094
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	1.225.209	2.024.872
Arsa satışlarından alacaklar	1.110.492	1.179.140
Alacak senetleri	149.567	305.212
Kiracılardan alacaklar	69.501	99.493
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	7.738	5.437.793
Diğer	20.174	12.783
Kazanılmamış finansman geliri	(691.418)	(446.936)
	6.179.673	**11.415.451**
Şüpheli ticari alacaklar	12.462	7.570
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(12.462)	(7.570)
	6.179.673	**11.415.451**

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	5.762.153	5.855.503
Arsa satışlarından alacaklar	710.650	2.102.269
Kazanılmamış finansman geliri	(2.126.825)	(1.433.148)
	4.345.978	**6.524.624**

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	5.764.136	3.631.785
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.475.278	1.333.892
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	244.979	911.828
	7.484.393	**5.877.505**

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

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	802.116	778.890
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	260.008	103.394
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	40.422
Diğer	96.433	499.465
	1.190.400	**1.422.171**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	24.737	33.086
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.464
	25.751	**34.550**

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.901.914	1.563.775
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	671	866
Diğer	126.502	133.799
	3.029.087	**1.698.440**

31 Aralık 2024 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 472.836 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 303.974 TL).

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	49.330.319	26.997.245
Maliyet	*53.007.743*	*35.241.795*
Değer düşüklüğü	*(3.677.424)*	*(8.244.550)*
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	43.820.333	48.637.834
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	11.812.160	31.161.158
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	*11.812.160*	*38.170.369*
Değer düşüklüğü (*)	-	*(7.009.211)*
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	42.110.545	12.341.363
Maliyet	*50.200.505*	*13.998.283*
Değer düşüklüğü	*(8.089.960)*	*(1.656.920)*
Emlak Konut Asansör stokları	2.488.684	1.070.557
Verilen stok avansları (**)	17.656.962	1.710.643
Maliyet	*18.111.569*	*1.710.643*
Değer düşüklüğü	*(454.607)*	-
	167.219.003	**121.918.800**

(*) Global ve Türkiye pazarlarında meydana gelen inşaat maliyeti artışı sebebiyle ayrılan değer düşüklüğü karşılığıdır.
(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 15.118.731 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 1.615 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

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.

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
İstanbul Esenler Arsaları	20.848.361	5.010.556
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	8.316.344	7.204.817
İstanbul Avcılar Arsaları	5.808.911	4.159.539
Muğla Bodrum Arsaları	4.840.510	5.260.891
İzmir Çeşme Arsaları	1.691.905	-
Aydın Didim Arsaları	1.604.384	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.189.657	1.469.813
Antalya Alanya Arsaları	1.005.378	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	881.704	640.248
İstanbul Çekmeköy Arsaları	721.048	695.146
İstanbul Kartal Arsaları	591.033	129.407
İzmir Urla Arsaları	486.495	459.110
İzmir Aliağa Arsaları	366.386	302.300
İstanbul Resneli Arsaları	208.956	229.285
Antalya Konyaaltı Arsaları	166.675	-
İzmir Seferihisar Arsaları	116.677	170.764
Tekirdağ Çorlu Arsaları	107.068	106.591
Zonguldak Merkez Arsaları	97.909	-
İstanbul Tuzla Arsaları	97.720	98.248
Sakarya Sapanca Arsaları	61.009	66.947
İstanbul Eyüp Arsaları	56.293	571.529
Yalova Arsaları	41.172	-
İstanbul Sarıyer Arsaları	14.022	14.275
Kocaeli Arsaları	6.438	21.840
Muğla Milas Arsaları	-	213.311
İzmir Konak Umurbey Arsaları	-	70.323
Balıkesir Arsaları	-	18.875
Ankara Çankaya Arsaları	-	30.231
Diğer	4.264	53.199
	49.330.319	**26.997.245**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nidapark İstinye Projesi	6.566.899	6.570.542
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	3.654.680	3.656.865
Merkez Ankara Projesi	3.278.179	3.279.993
Nidapark Küçükyalı Projesi	3.229.163	3.230.950
Yeni Levent Projesi	2.319.672	2.318.203
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	2.129.751	2.130.930
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.016.069	2.017.184
Batıyakası 2. Etap Projesi	1.725.138	1.726.092
Next Level İstanbul Projesi	1.597.530	1.598.414
Beşiktaş Akat Projesi	1.572.831	1.538.585
Ümraniye İnkılap Projesi	1.458.229	1.457.655
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.426.554	1.427.343
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.288.970	1.289.684
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.274.470	1.275.175
Meydan Başakşehir Projesi	986.009	1.910.120
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	973.331	966.822
Batıyakası 1. Etap Projesi	946.827	1.122.910
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	930.793	931.265
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	899.554	900.450
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	888.487	888.978
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	826.583	826.242
Nişantaşı Koru Projesi	736.564	4.582.732
Bodrum Türkbükü Projesi	670.076	670.447
Nezihpark Projesi	410.857	411.072
Antalya Aksu Projesi	361.074	360.186
Barbaros 48 Projesi	354.194	354.147
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	332.992	333.174
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	311.110	311.282
Muğla Milas Meşelik Projesi	213.322	
Cer İstanbul Projesi	205.123	205.237
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	174.842	174.874
Allsancak Projesi	37.926	-
Diğer	22.534	170.281
	43.820.333	**48.637.834**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	5.276.075	-
Çekmeköy Villa Parselleri	4.847.232	-
Merkez Ankara Projesi	4.150.047	5.494.454
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	3.855.318	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	3.082.650	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	2.789.659	-
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	2.625.000	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	2.510.550	-
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	2.237.388	-
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.921.564	-
Kuzey Yakası Projesi	1.725.533	1.980.171
Maslak 1453 Projesi	1.309.970	1.398.355
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	1.161.240	-
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	939.834	-
Komşu Finans Evleri	798.858	1.052.178
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	714.495	-
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	381.011	-
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	330.518	-
Samsun Canik Kentssel Dönüşüm Projesi	327.603	-
Sarphan Finanspark Projesi	314.015	435.179
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	310.817	563.288
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	121.593	322.012
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	93.078	93.078
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	74.063	515.629
Büyükyalı Projesi	43.418	43.418
İdealist Cadde / Koru	33.050	-
Metropol İstanbul Projesi	27.989	27.989
Karat 34 Projesi	18.472	55.336
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	8.850	11.550
Göl Panorama Projesi	4.419	4.419
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	4.310	4.311
Temaşehir Projesi	1.430	3.409
Evora Denizli Projesi	-	20.714
Yalova Armutlu Projesi	-	70.496
Emlak Konut Florya Evleri	-	111.794
Köy 2. Etap Projesi	-	80.807
Nidapark İstinye Projesi	-	47.742
Diğer	70.496	5.034
	42.110.545	**12.341.363**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arnavutköy Yenişehir Projesi	8.664.749	246.589
Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.365.943	18.496.292
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.130.607	2.286.062
Emlak Konut Vadi Evleri Projesi	-	3.048.211
Bizim Mahalle Projesi	-	2.473.211
Balıkesir Altıeylül Projesi	-	1.268.206
Ankara Saraçoğlu Projesi	-	3.247.624
Diğer	650.861	94.963
	11.812.160	**31.161.158**

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 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

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

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	2.912.765	2.912.765
Ticari ünite ve arsa stoklarına transfer	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	-	-
Çıkışlar (-)	-	-
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	**2.912.765**	**2.912.765**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	218.117	218.117
Dönem gideri	54.234	54.234
Çıkışlar (-)	-	-
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	**272.351**	**272.351**
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	**2.640.414**	**2.640.414**

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	4.398.925	4.398.925
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	(1.543.380)	(1.543.380)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	57.220	57.220
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**2.912.765**	**2.912.765**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	164.342	164.342
Dönem gideri	53.775	53.775
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	**218.117**	**218.117**
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	**2.694.648**	**2.694.648**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan değerleme raporlarındaki bedeller üzerinden sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	975.298	30.388	175.224	198.505	59.892	196.076	1.635.383
İlaveler	286.276	20.453	51.960	48.007	99.183	1.745	507.624
Transfer	-	-	-	(39.607)	234.198	(194.591)	-
Çıkışlar, (net) (-)	-	(359)	-	(1.866)	-	-	(2.225)
Amortisman gideri (-)	(15.445)	(12.749)	(27.634)	(51.095)	(23.176)	-	(130.099)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**1.246.129**	**37.733**	**199.550**	**153.944**	**370.097**	**3.230**	**2.010.683**
Maliyet	1.369.647	85.684	257.576	511.190	407.787	3.230	2.635.114
Birikmiş amortisman (-)	(123.518)	(47.951)	(58.026)	(357.246)	(37.690)	-	(624.431)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**1.246.129**	**37.733**	**199.550**	**153.944**	**370.097**	**3.230**	**2.010.683**

31 Aralık 2023	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	999.178	8.348	133.501	114.394	67.909	233.709	1.557.039
İlaveler	-	29.562	60.105	79.763	601	1.974	172.005
Yapılmakta olan yatırımlardan transferler	-	-	-	39.607	-	(39.607)	-
Çıkışlar, (net) (-)	(2.066)	(1.217)	-	(1.630)	(1.040)	-	(5.953)
Amortisman gideri (-)	(21.814)	(6.305)	(18.382)	(33.629)	(7.578)	-	(87.708)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**975.298**	**30.388**	**175.224**	**198.505**	**59.892**	**196.076**	**1.635.383**
Maliyet	1.083.371	65.590	205.616	504.656	74.406	196.076	2.129.715
Birikmiş amortisman (-)	(108.073)	(35.202)	(30.392)	(306.151)	(14.514)	-	(494.332)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**975.298**	**30.388**	**175.224**	**198.505**	**59.892**	**196.076**	**1.635.383**

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	8.436	36.414	42.834	87.684
İlaveler	4.952	54.357	18.788	78.097
İtfa payı gideri (-)	(7.792)	(20.436)	(10.913)	(39.141)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**5.596**	**70.335**	**50.709**	**126.640**
Maliyet	121.196	132.973	83.796	337.965
Birikmiş itfa payları (-)	(115.600)	(62.638)	(33.087)	(211.325)
Net defter değeri 31 Aralık 2024	**5.596**	**70.335**	**50.709**	**126.640**

31 Aralık 2023	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2023	16.814	9.578	12.132	38.524
İlaveler	1.878	31.099	49.581	82.558
İtfa payı gideri (-)	(10.256)	(4.263)	(18.879)	(33.398)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**8.436**	**36.414**	**42.834**	**87.684**
Maliyet	116.244	78.616	65.008	259.868
Birikmiş itfa payları (-)	(107.808)	(42.202)	(22.174)	(172.184)
Net defter değeri 31 Aralık 2023	**8.436**	**36.414**	**42.834**	**87.684**

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları	400.522	373.240
İkramiye ve prim karşılıkları	29.803	6.021
	430.325	**379.261**

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 671.069 TL (31 Aralık 2023: 872.272 TL) olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla buna karşılık 400.522 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 373.240 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 8 adet kira kaybı davası, 5 adet tapu iptali ve tescil tazminat davası, 10 adet iş davası ve 34 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

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

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	**379.261**	**588.414**
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı	172.470	26.141
Parasal kayıp / kazanç	(121.406)	(235.294)
Dönem sonu, 31 Aralık	**430.325**	**379.261**

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 Aralık 2024 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.

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (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 17Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, her iki davacının bunun dışında kalan maddi ve manevi zararlarına yönelik taleplerinin reddine, alınması gereken ilam harcından peşin olarak alınan harcın mahsubu ile eksik harcın davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, tamamı davacılar tarafından karşılanan yargılama giderleri harcının tamamı ile davetiye giderlerinin ve bilirkişi ücretinin bozmadan önce buna ilaveten tebligat giderleri ile alınan bilirkişi raporu giderinin kabul ve ret oranları nazara alınarak, yargılama giderinin davalıdan alınarak davacılara verilmesine, karar kesinleştiğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılara iadesine, karar tarihindeki AAÜT gereğince, Davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine, Davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine, karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla 14.276 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 31 Aralık 2024 itibarıyla 94.617 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.4 Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 31 Aralık 2024 itibarıyla 25.750 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2024 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 Aralık 2024 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 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 Aralık 2024	**Ticari alacaklar**	**Bilanço dışı ertelenmiş gelirler**	**Toplam**
1 yıl	5.398.902	14.272.242	19.671.144
2 yıl	3.338.360	8.958.901	12.297.261
3 yıl	1.188.192	3.326.623	4.514.815
4 yıl	732.984	1.242.280	1.975.264
5 yıl ve üzeri	1.213.267	549.908	1.763.175
	11.871.705	**28.349.954**	**40.221.659**

31 Aralık 2023	**Ticari alacaklar**	**Bilanço dışı ertelenmiş gelirler**	**Toplam**
1 yıl	3.888.400	13.442.377	17.330.777
2 yıl	2.961.766	9.481.341	12.443.107
3 yıl	2.236.634	6.245.065	8.481.699
4 yıl	732.653	1.832.112	2.564.765
5 yıl ve üzeri	1.978.123	1.101.116	3.079.239
	11.797.576	**32.102.011**	**43.899.587**

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	94.785	152.142
	94.785	**152.142**
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	178.136	174.698
	178.136	**174.698**

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İskonto Oranı (%)	3,50	3,50
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	1,10

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

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

	2024	2023
Dönem başı, 1 Ocak	**174.698**	**115.982**
Hizmet maliyeti	30.142	121.662
Faiz maliyeti	47.730	61.943
Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı	(42.236)	(29.775)
Aktüeryal kayıp	30.738	-
Parasal kazanç	(62.936)	(95.114)
Dönem sonu, 31 Aralık	**178.136**	**174.698**

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	4.194.032	2.239.827
Yüklenici firmalara verilen avaslar	869.641	3.552.824
Vergi dairesinden alacaklar	165.203	190.928
Gelir tahakkukları	130.878	527.668
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	6.298	10.242
Diğer	12.380	9.530
	5.378.432	**6.531.019**

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	34.799.310	29.456.648
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	25.269.533	24.348.188
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	16.990.601	17.650.976
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	4.510.624	5.077.835
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	2.413.286	533.808
	83.983.354	**77.067.455**

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan diğer avanslar	5.745	80.348
	5.745	**80.348**

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	430.457	186.396
	430.457	**186.396**

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2023: 3.800.000 TL) olup her biri 1 kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2023: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
Hissedarlar	**Pay (%)**	**TL**	**Pay (%)**	**TL**
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	**100**	**3.800.000**	**100**	**3.800.000**
Sermaye düzeltmesi farkları		51.255.545		51.255.545
		55.055.545		**55.055.545**

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur. Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	Üfe endeksli yasal tutarlar	**Tüfe endeksli tutarlar**	**Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar**
Sermaye düzeltmesi farkları	77.476.728	51.255.545	(26.221.183)
Paylara ilişkin primler	44.380.812	28.930.464	(15.450.348)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12.349.508	(1.739.204)	(14.088.712)

Geçmiş Yıl Karları	**Enflasyon muhasebesi öncesi tutar**	**Enflasyon muhasebesi sonrası Tutar**
31 Aralık 2024	19.132.461	(8.238.933)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satış gelirleri		
Arsa satışları	12.013.198	21.758.659
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	*8.172.233*	*7.593.532*
Arsa satış gelirleri	*3.840.965*	*14.165.127*
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	12.907.157	17.200.950
Müşavirlik gelirleri	6.442.209	2.069.397
Asansör satış gelirleri	373.538	100.934
Kira gelirleri	177.135	200.457
	31.913.237	**41.330.397**
Satış iade ve iskontoları	(14.064)	(188.484)
Net satış gelirleri	**31.899.173**	**41.141.913**
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(9.068.763)	(12.508.403)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(6.617.950)	(5.057.679)
Satılan arsa maliyetleri	(2.450.813)	(7.450.724)
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(12.772.172)	(16.080.778)
Asansör maliyetleri	(367.075)	(289.869)
Müşavirlik maliyetleri	(1.084.958)	-
	(23.292.968)	**(28.879.050)**
Brüt Kar	**8.606.205**	**12.262.863**

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(1.919.175)	(1.588.605)
Vergi, resim ve harçlar	(262.469)	(545.924)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(256.332)	(481.366)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(226.441)	(198.620)
Amortisman ve itfa payları	(223.474)	(174.881)
Seyahat giderleri	(89.132)	(43.714)
Aidat ve katılım payı giderleri	(71.008)	(53.095)
Bağış ve yardımlar	(72.967)	(1.565.679)
Bilgi işlem giderleri	(50.280)	(37.590)
Sigorta giderleri	(22.934)	(28.612)
Bakım ve onarım giderleri	(75.315)	(47.005)
Haberleşme giderleri	(9.419)	(6.741)
Mahkeme ve noter giderleri	(17.878)	(23.922)
Diğer	(141.493)	(222.428)
	(3.438.317)	**(5.018.182)**

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(311.022)	(471.528)
Personel giderleri	(154.674)	(145.486)
Danışmanlık giderleri	(41.253)	(41.198)
Diğer	(62.825)	(102.762)
	(569.774)	**(760.974)**

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Niteliklerine Göre Giderler		
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	12.772.172	16.080.778
Arsa maliyetleri	9.068.763	12.508.403
Personel giderleri	2.073.849	1.734.091
Müşavirlik maliyetleri	1.084.958	-
Asansör maliyetleri	367.075	289.869
Reklam giderleri	311.022	471.528
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	297.585	522.564
Vergi, resim harçlar	262.469	545.924
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	226.441	198.620
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	223.474	174.881
Bakım ve onarım giderleri	75.315	47.005
Bağış ve yardımlar	72.967	1.565.679
Aidat ve katılım payı giderleri	71.008	53.095
Bilgi işlem giderleri	50.280	37.590
Sigorta giderleri	22.934	28.612
Mahkeme ve noter giderleri	17.878	23.922
Haberleşme giderleri	9.419	6.741
Diğer	293.450	368.904
	27.301.059	**34.658.206**

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	6.075.219	738.122
Vadeli satışlar finansman gelirleri	1.605.507	544.529
Devir komisyon ve harç gelirleri	294.436	355.557
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	190.706	1.851.297
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	-	74.511
Diğer	770.644	388.545
	8.936.512	**3.952.561**

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü	(2.272.764)	(4.028.913)
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.636.413)	(911.013)
Karşılık giderleri (Dipnot 12)	(172.470)	(26.141)
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	(96.235)	-
Diğer	(217.055)	(76.025)
	(4.394.937)	**(5.042.092)**

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansal gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.273.998	4.919.744
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.145.571	930.590
Kur farkı gelirleri	54.734	70.707
	3.474.303	**5.921.041**

Finansal giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(1.981.009)	(1.932.937)
Kur farkları giderleri	(33.172)	(423.385)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*)	-	(97.999)
Diğer	(28.033)	(6.640)
	(2.042.214)	**(2.460.961)**

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

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 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari vergi yükümlülüğü:		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	291.729	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(164.422)	(6.959)
Dönem karı vergi (yükümlülüğü)	**127.307**	**(6.959)**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un vergi giderleri/gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari vergi gideri	(291.729)	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	6.961.176	213.873
Toplam vergi (gideri)/geliri	**6.669.447**	**213.873**

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 muhasebeleştirmektedir. 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.

Ertelenmiş vergi varlığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	1.007	-
Stoklar ile ilgili düzeltmeler	4.232.444	11.380
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	843.513	621
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	6.927	(15.638)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	405.399	
Ertelenmiş gelirlerle ilgili düzeltmeler	1.388.592	9.901
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	196.779	14.685
Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler	(86.029)	-
Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler	1.432	-
	6.990.064	**20.949**

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir:

Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	20.949	(192.924)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	6.961.176	213.873
Diğer kapsamlı gelirlerde muaseleştirilen	7.939	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	**6.990.064**	**20.949**

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

Vergi karşılığının mutabakatı:	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar	**6.527.934**	**(6.096.315)**
Gelir vergisi oranı 2024: %30-%25 (2023:%30-%25)	(1.958.380)	(1.524.079)
Vergi etkisi:		
- kanunen kabul edilmeyen giderler	(36.383)	-
- İndirim ve istisnalar	39.473	-
- vergiye tabi olmayan gelirler	783.829	1.376.481
- üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan cari dönem zararı	(57.798)	-
- daha önce üzerinden vergi hesaplanmayan geçici farklar	10.821.919	-
- parasal kayıp kazanç	(2.960.092)	303.551
- diğer	36.879	57.920
Vergi gideri	**6.669.447**	**213.873**

DİPNOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL)	13.197.381	(5.882.442)
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar/(zarar) (tam TL)	**0,34688**	**(0,15462)**

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 Müdürülüğü
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 Aralık 2024 itibarıyla devlet bankalarında 5.806.322 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 8.090.001 TL). Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	5.118	5.437.793
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.620	-
	7.738	**5.437.793**

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

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Şua İnşaat Adi Ortaklığı	259.076	13.436
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Ferzan Adi Ortaklığı	-	89.887
Diğer	932	71
	260.008	**103.394**

İlişkili taraflardaki mevduat	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.834.203	64.864
	1.834.203	**64.864**

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

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

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	**31 Aralık 2024**	**31 Aralık 2023**
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	671	866
	671	**866**

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	35.422.907	-
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	6.222.605	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	523.031	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	-	3.690
	42.168.543	**3.690**

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	67.093
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	-	1.681.223
Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	46.311
İller Bankası A.Ş.	-	-
	-	**1.794.627**

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:

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	92.769	57.809
	92.769	**57.809**

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 Aralık 2024
Parasal olmayan kalemler	
Finansal durum tablosu kalemleri	
Stoklar	32.866.458
Verilen avanslar	277.467
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	1.352.360
Ertelenmiş vergi varlıkları	36.842
Ertelenmiş gelirler	(17.140.819)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(8.892.571)
Ödenmiş sermaye	(16.922.830)
Geri Alınmış Paylar (-)	19.871
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.669.670)
Yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/kayıpları	2.997
Diğer Özkaynak Payları	534.592
Geçmiş Yıllar kar/zararları	2.532.463
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	(9.469.635)
Satışların maliyeti (-)	13.425.117
Genel yönetim giderleri (-)	359.338
Pazarlama giderleri (-)	55.684
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(198.488)
Esas Faaliyetlerden diğer giderler (-)	146.420
Yatırım Faaliyetlerinden gelirler	10
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-
Finansman gelirleri	(535.644)
Finansman giderleri (-)	172.807
Dönem vergi gideri (-)	4.144
Parasal kayıp	**(4.043.087)**

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite Riski

Likidite riski Grup'un yükümlülüklerinden kaynaklanan net fonlama ihtiyacını karşılayamama riskidir. Grup yönetimi ihtiyaç olduğu durumlarda yaptığı özel raporlama ve analizler ile Grup'un finansal yükümlülük ve ticari borçlarından kaynaklı iskonto edilmemiş tahmini nakit akımlarını incelemektedir.

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

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	12.905.178	16.726.600	8.380.193	8.346.407	-
Ticari borçlar	7.484.393	7.484.393	7.484.393	-	-
Diğer borçlar	3.029.087	3.029.087	3.029.087	-	-
	23.418.658	**27.240.080**	**18.893.673**	**8.346.407**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	19.465	30.706	-	-	30.706
Ticari borçlar	369.224	369.224	-	-	369.224
Diğer borçlar	472.836	472.836	-	-	472.836
	861.525	**872.766**	**-**	**-**	**872.766**

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	4.667.756	6.049.950	3.031.085	3.018.865	-
Ticari borçlar	5.877.505	5.877.505	5.877.505	-	-
Diğer borçlar	1.698.440	1.698.440	1.697.574	866	-
	12.243.701	**13.625.895**	**10.606.164**	**3.019.731**	**-**
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):					
Finansal borçlar	1.832.122	2.890.147	-	-	2.890.147
Ticari borçlar	533.485	533.485	-	-	533.485
Diğer borçlar	303.974	303.974	-	-	303.974
	2.669.581	**3.727.606**	**-**	**-**	**3.727.606**

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

Faiz oranı riski

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

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	5.719.096	22.091.276
Finansal borçlar	12.924.643	6.499.878

Kredi riski açıklamaları

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları, diğer alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Grup, banka bakiyelerine dair kredi riskinin gözetiminde Türkiye'de yerleşik ve Grup ile uzun süreli ilişkileri olan bankalarla çalışmaktadır. Bu sebeple banka bakiyelerinin önemli bir tutarı devlet bankaları nezdinde bulunmaktadır. Riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

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

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

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

Kredi Riski Açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2024	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**7.738**	**10.517.913**	**260.008**	**956.143**	**6.151.030**
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	7.738	10.517.913	260.008	956.143	6.151.030
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.738	10.517.913	260.008	956.143	6.151.030
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	7.738	10.517.913	260.008	956.143	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	12.462	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.462)	-	-	-
Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) net değerin Teminat vs ile güvence	-	-	-	-	-

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2023	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer Taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**5.437.793**	**12.502.282**	**103.394,00**	**1.353.327**	**22.204.157**
Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.437.793	12.502.282	103.394	1.353.327	22.204.157
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.437.793	12.502.282	103.394	1.353.327	22.204.157
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	5.437.793	12.502.282	103.394	1.353.327	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	7.570	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)		(7.570)			
Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

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

Döviz Kuru Riski

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

Yabancı Para Pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır. Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1a. Parasal Finansal Varlıklar	274.431	182	7.295
2. DÖNEN VARLIKLAR	274.431	182	7.295
3. TOPLAM VARLIKLAR	274.431	182	7.295
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	274.431	182	7.295
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	274.431	182	7.295

	31 Aralık 2023		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	AVRO
1a. Parasal Finansal Varlıklar	48.472	4.525	-
2. DÖNEN VARLIKLAR	48.472	4.525	-
3. TOPLAM VARLIKLAR	48.472	4.525	-
5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	48.472	4.525	-
8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a)	48.472	4.525	-

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

Sermaye Yönetimi

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

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla net borç oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	**31 Aralık 2023**
Finansal borçlar	12.924.643	6.499.878
Eksi: nakit ve nakit benzeri değerler	(8.281.384)	(22.908.136)
Net borç/(varlık)	4.643.259	(16.408.258)
Toplam özkaynak	95.803.122	82.628.540
Özkaynaklar + net borç	100.446.381	66.220.282
Net borç (varlık)/özkaynaklar oranı	**%5**	**(%25)**

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		
	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Net defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	8.281.384	8.281.384	22.908.136	22.908.136	4
Kısa vadeli finansal yatırımlar	57.456	57.456	-	-	
Ticari alacaklar	10.517.913	10.517.913	12.502.282	12.502.282	6
İlişkili taraflardan alacaklar	267.746	267.746	5.541.187	5.541.187	24
Diğer alacaklar	956.143	956.143	1.353.327	1.353.327	7
Toplam finansal varlıklar	**20.080.642**	**20.080.642**	**42.304.932**	**42.304.932**	
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	12.924.643	12.924.643	6.499.878	6.499.878	5
Ticari borçlar	7.853.617	7.853.617	6.410.990	6.410.990	6
İlişkili taraflara borçlar	671	671	866	866	24
Diğer borçlar	3.501.252	3.501.252	2.001.548	2.001.548	7
Toplam finansal yükümlülükler	**24.280.183**	**24.280.183**	**14.913.282**	**14.913.282**	
Net	**(4.199.541)**	**(4.199.541)**	**27.391.650**	**27.391.650**	

DİPNOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

Finansal Varlıklar:

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

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

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

Dönem sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer üzerinden taşınan finansal varlık bulunmamaktadır.

Finansal Yükümlülükler:

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

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

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir.

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir.

Dönem sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer üzerinden taşınan finansal yükümlülük bulunmamaktadır.

DİPNOT 28 – TAAHHÜTLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (*)	53.781.529	34.810.578
Alınan ipotekler (**)	670.005	1.085.962
	54.451.534	**35.896.540**

(*) Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.
(**) Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A.	Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	606.452	423.755
B.	Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.	Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.	Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
	i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
	ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
		606.452	**423.755**

DİPNOT 29 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	2024			2023		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	4.647	-	**4.647**	3.350	-	**3.350**
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	2.777	**2.777**	-	1.917	**1.917**
	4.647	**2.777**	**7.424**	**3.350**	**1.917**	**5.267**

DİPNOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.268.468	20.591.036
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.906.893	22.030.591
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutalan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	14.900.885	14.517.117
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	4.393.955	1.513.090
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	165.113	214.212
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)		

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	88%	83%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	7%	8%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	13%	8%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	1%

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

.....