

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-46
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-12
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	12-14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	16
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	17-18
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	18
NOT 8 STOKLAR.....	19-23
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23-24
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	25
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	26
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-30
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	31
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR.....	32
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	32
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	33
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	34
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	35
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	36
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	36
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	37
NOT 22 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	37-39
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	39
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	40-42
NOT 25 PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	43
NOT 26 TAHHÜTLER.....	44
NOT 27 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	46

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

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM
TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		221.124.021	220.206.647
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.241.454	9.662.216
Finansal yatırımlar		34.552	67.036
Ticari alacaklar		13.851.797	7.210.067
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	1.284.850	9.028
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	12.566.947	7.201.039
Diğer alacaklar		1.691.139	1.388.887
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	543.361	303.362
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.147.778	1.085.525
Stoklar	8	190.901.957	195.100.983
Peşin ödenmiş giderler		864.797	502.231
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	864.797	502.231
Diğer dönen varlıklar	14	5.538.325	6.275.227
Duran varlıklar		18.941.909	18.861.686
Ticari alacaklar		6.194.845	5.070.623
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.194.845	5.070.623
Diğer alacaklar		26.008	30.045
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	26.008	30.045
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		2.885	2.908
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.422.215	3.080.675
Kullanım hakkı varlıkları		81.042	27.051
Maddi duran varlıklar	10	2.537.066	2.345.943
Maddi olmayan duran varlıklar	11	166.378	147.756
Peşin ödenmiş giderler		1.587	1.103
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	6.509.883	8.155.582
Toplam varlıklar		240.065.930	239.068.333

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

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

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		114.605.102	126.071.349
Kısa vadeli borçlanmalar	5	16.089.444	13.541.124
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	250.021	1.515.855
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	3.039	3.546
<i>Banka kredileri</i>	5	246.982	1.512.309
Ticari borçlar		16.473.606	8.732.335
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	2.271.300	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	14.202.306	8.732.335
Diğer borçlar		2.673.673	3.534.155
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	848	783
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.672.825	3.533.372
Ertelenmiş gelirler		76.864.072	97.986.680
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	515.588	5.262.722
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	76.348.484	92.723.958
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	1.713.735	148.534
Kısa vadeli karşılıklar		540.551	612.666
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	88.704	110.589
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	451.847	502.077
Uzun vadeli yükümlülükler		5.788.736	1.219.716
Uzun vadeli borçlanmalar	5	5.019.465	22.711
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	19.465	22.711
<i>Banka kredileri</i>	5	5.000.000	-
Ticari borçlar		421	430.788
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	421	430.788
Diğer borçlar		544.478	551.676
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	544.478	551.676
Ertelenmiş gelirler		5.913	6.703
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	5.913	6.703
Uzun vadeli karşılıklar		218.459	207.838
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	218.459	207.838
Özkaynaklar		119.672.092	111.777.268
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		119.672.092	111.777.268
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	16	60.435.468	60.435.468
Geri alınmış paylar (-)		(75.427)	(75.427)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		33.754.309	33.754.309
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(25.106)	(26.599)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(25.106)	(26.599)
Diğer özkaynak payları		(2.029.198)	(2.029.198)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		10.268.326	10.133.500
Geçmiş yıllar karları /(zararları)		4.109.515	(9.612.688)
Net dönem karı		9.434.205	15.397.903
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Toplam kaynaklar		240.065.930	239.068.333

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2024
Hasılat	17	47.890.261	23.742.734	10.042.045	6.833.956
Satışların maliyeti (-)	17	(32.762.102)	(14.933.741)	(5.646.340)	(3.814.279)
Brüt kar		15.128.159	8.808.993	4.395.705	3.019.677
Genel yönetim giderleri (-)	18	(2.001.310)	(1.195.605)	(1.820.112)	(1.024.703)
Pazarlama giderleri (-)	18	(489.463)	(286.223)	(284.303)	(159.386)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.324.206	2.259.990	1.346.802	324.968
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.194.184)	(1.404.791)	(280.716)	(90.090)
Esas faaliyet karı		14.767.408	8.182.364	3.357.376	2.070.466
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		14.767.408	8.182.364	3.357.376	2.070.466
Finansman gelirleri	21	795.993	341.674	2.680.962	1.158.314
Finansman giderleri (-)	21	(3.992.463)	(2.608.014)	(811.595)	(224.806)
Parasal kazanç /(kayıp)	25	1.440.804	1.283.062	(3.733.292)	(1.687.311)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		13.011.742	7.199.086	1.493.451	1.316.663
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(3.577.537)	(1.213.585)	(79.517)	(22.247)
Dönem vergi gideri	22	(1.932.336)	(428.651)	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	22	(1.645.201)	(784.934)	(79.517)	(22.247)
Net dönem karı		9.434.205	5.985.501	1.413.934	1.294.416
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		9.434.205	5.985.501	1.413.934	1.294.416
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,24797	0,15732	0,03716	0,03402
Diğer kapsamlı gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	13	1.991	(3.846)	(30.953)	(30.953)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(498)	961	7.738	7.738
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi	22	(498)	961	7.738	7.738
Diğer kapsamlı gider		1.493	(2.885)	(23.215)	(23.215)
Toplam kapsamlı gelir		9.435.698	5.982.616	1.390.719	1.271.201
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		9.435.698	5.982.616	1.390.719	1.271.201

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

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Birikmiş karlar					
1 Ocak 2024	3.800.000	60.435.468	(75.427)	33.754.309	(2.029.198)	10.133.500	-	(2.749.409)	(6.863.279)	96.405.964	-	-	96.405.964
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(6.863.279)	6.863.279	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	(23.215)	-	1.413.934	1.390.719	-	-	1.390.719
30 Haziran 2024	3.800.000	60.435.468	(75.427)	33.754.309	(2.029.198)	10.133.500	(23.215)	(9.612.688)	1.413.934	97.796.683	-	-	97.796.683
1 Ocak 2025	3.800.000	60.435.468	(75.427)	33.754.309	(2.029.198)	10.133.500	(26.599)	(9.612.688)	15.397.903	111.777.268	-	-	111.777.268
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	15.397.903	(15.397.903)	-	-	-	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	134.826	-	(1.675.700)	-	(1.540.874)	-	-	(1.540.874)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.493	-	9.434.205	9.435.698	-	-	9.435.698
30 Haziran 2025	3.800.000	60.435.468	(75.427)	33.754.309	(2.029.198)	10.268.326	(25.106)	4.109.515	9.434.205	119.672.092	-	-	119.672.092

(*) 14 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2024 yılı karından 1.540.874 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 14 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla %0,12 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 16 Haziran 2025 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		9.434.205	1.413.934
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	165.697	194.267
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	3.577.537	79.517
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(6.179.149)	(1.179.294)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(6.179.149)	(1.179.294)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		329	13.177
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(33.964)	10.511
Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler		34.293	2.666
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.143.719	(1.953.383)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(4.526.765)	(2.914.380)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	5.670.484	960.997
Parasal kazanç/kayıp		(1.516.113)	6.269.133
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		6.626.225	4.837.351
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(9.997.051)	(324.767)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(1.340.969)	481.018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(8.656.082)	(805.785)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		10.378.175	(28.493.720)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.051.440	1.697.537
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		9.051.440	1.697.537
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.056.985)	3.320.593
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(21.421.730)	8.094.309
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(1.602.035)	6.667
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		124.351	1.985
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(892)	(11.996)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(7.898.502)	(10.872.041)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	9, 10, 11	(716.982)	(579.679)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		24.049	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(692.933)	(579.679)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	20.721.764	2.510.810
Kredilerden elde edilen nakit		11.613.005	-
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		9.108.759	2.510.810
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(12.458.155)	(4.334.017)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(7.053.274)	(1.664.093)
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		(5.404.881)	(2.669.924)
Ödenen faizler		(3.975.461)	(960.997)
Ödenen temettüller		(1.540.874)	-
Alınan faiz		4.402.414	2.912.395
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		7.149.688	128.191
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(1.231.058)	(3.956.668)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(2.672.805)	(15.280.197)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	7.747.009	25.048.237
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	5.074.204	9.768.040

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup'un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2025 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.248'dir (31 Aralık 2024 – 1.231).

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Türkiye Muhasebe Standardı No:34 "Ara Dönem Konsolide Finansal Raporlama" uyarınca işletmeler, ara dönem konsolide finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Dolayısıyla bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Devamı)

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.06.2025	3.132,17	1,00000	220%
31.12.2024	2.684,55	1,16674	291%
30.06.2024	2.319,29	1,35049	324%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırılmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ortaklığının olması.

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	286	106
Banka	6.640.645	7.176.648
- Vadesiz mevduat	1.183.500	503.954
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	5.457.145	6.672.694
Diğer hazır değerler	1.600.523	2.485.462
	8.241.454	9.662.216

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz	1.183.500	503.954
3 aya kadar	5.457.145	6.672.694
	6.640.645	7.176.648

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
	(%)	(%)
Etkin yıllık faiz oranı	46,11	46,34

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	8.241.454	9.662.216
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	-	(3.592)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(3.170.608)	(1.915.533)
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	3.918
	5.074.204	7.747.009

(*) 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. 3.170.608 TL'lik (31 Aralık 2024: 1.915.533 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	8.675.000	7.535.333
İhraç edilmiş borçlanma araçları	7.414.444	6.005.791
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	246.982	1.512.309
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	3.039	3.546
	16.339.465	15.056.979

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	5.000.000	-
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	19.465	22.711
	5.019.465	22.711

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup tarafından kullanılan krediler Türk Lirası cinsindedir ve bu kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %45,02'dir. (31 Aralık 2024: %41,11)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %48,00'dir. (31 Aralık 2024: %44,29)

Krediler ve ihraç edilen borçlanma araçlarının hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	15.053.433	7.413.215
Dönem içi ilaveler	20.721.764	2.510.810
Dönem içinde yapılan ödemeler	(12.458.155)	(4.334.017)
Faiz tahakkukları	1.695.023	186.084
Parasal kazanç	(3.675.639)	(1.388.865)
Dönem sonu, 30 Haziran	21.336.426	4.387.227

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
3 aydan kısa	2.345.300	2.736.354
3 - 12 ay arası	13.991.126	12.317.079
1 - 5 yıl arası	5.000.000	-
	21.336.426	15.053.433

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	9.452.644	5.003.457
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	2.747.274	1.429.499
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	1.284.850	9.028
Arsa satışlarından alacaklar	957.010	1.295.655
Alacak senetleri	34.090	174.506
Kiracılardan alacaklar	33.853	81.090
Diğer	37.167	23.537
Kazanılmamış finansman geliri	(695.091)	(806.705)
	13.851.797	7.210.067
Şüpheli ticari alacaklar	12.462	14.540
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(12.462)	(14.540)
	13.851.797	7.210.067

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	9.111.125	6.722.930
Arsa satışlarından alacaklar	748.421	829.143
Kazanılmamış finansman geliri	(3.664.701)	(2.481.450)
	6.194.845	5.070.623

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	12.429.406	6.725.243
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	2.271.300	-
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.458.903	1.721.265
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	313.997	285.827
	16.473.606	8.732.335

(*) 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.

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	421	430.788
	421	430.788

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	861.037	935.860
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	543.361	303.362
Resmi dairelerden alacaklar	31.843	37.152
Diğer	254.898	112.513
	1.691.139	1.388.887

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	24.994	28.862
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.183
	26.008	30.045

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.458.630	3.385.777
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	848	783
Diğer	214.195	147.595
	2.673.673	3.534.155

30 Haziran 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 544.478 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 551.676 TL).

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arsalar	77.438.384	57.555.622
<i>Maliyet</i>	80.756.114	61.846.217
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.317.730)	(4.290.595)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	48.413.572	51.126.905
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	17.295.929	13.781.711
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	17.295.929	13.781.711
<i>Değer düşüklüğü (*)</i>	-	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	28.166.416	49.132.028
<i>Maliyet</i>	32.415.520	58.570.902
<i>Değer düşüklüğü</i>	(4.249.104)	(9.438.874)
Emlak Konut Asansör stokları	3.471.762	2.903.645
Verilen stok avansları (**)	16.115.894	20.601.072
<i>Maliyet</i>	16.629.788	21.131.480
<i>Değer düşüklüğü</i>	(513.894)	(530.408)
	190.901.957	195.100.983

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

(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 13.022.105 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 1.151 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	14.259.877	19.730.358
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	597.796
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(6.179.149)	(1.777.090)
Dönem sonu, 30 Haziran	8.080.728	18.551.064

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Esenler Arsaları	32.880.333	24.324.602
İzmir Aliağa Arsaları	11.180.310	427.477
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	9.785.980	9.703.005
İstanbul Avcılar Arsaları	6.777.936	6.777.485
Muğla Bodrum Arsaları	5.476.824	5.647.613
İzmir Çeşme Arsaları	1.974.012	1.974.012
Aydın Didim Arsaları	1.872.415	1.871.898
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.388.674	1.388.020
Antalya Alanya Arsaları	1.173.014	1.173.014
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	1.085.943	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	1.030.792	1.028.719
İstanbul Kartal Arsaları	669.867	689.581
İzmir Urla Arsaları	571.156	567.613
İstanbul Resneli Arsaları	243.797	243.797
Muğla Milas Parselleri	241.093	-
Antalya Konyaaltı Arsaları	194.466	194.466
İstanbul Çekmeköy Arsaları	185.076	841.275
İzmir Seferihisar Arsaları	138.105	136.132
Tekirdağ Çorlu Arsaları	126.678	124.920
Zonguldak Merkez Arsaları	115.134	114.234
İstanbul Tuzla Arsaları	114.013	114.013
Sakarya Sapanca Arsaları	71.181	71.181
İstanbul Eyüp Arsaları	65.679	65.679
Yalova Arsaları	48.037	48.037
İstanbul Sarıyer Arsaları	22.889	16.360
Diğer	4.980	12.489
	77.438.384	57.555.622

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nidapark İstinye Projesi	7.670.671	7.661.859
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	4.268.129	4.264.059
Merkez Ankara Projesi	3.820.600	3.824.780
Nidapark Küçükyalı Projesi	3.768.037	3.767.591
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	2.484.874	2.484.864
Çekmeköy Çmarköy Projesi	2.353.283	2.352.227
Batıyakası 2. Etap Projesi	2.014.398	2.012.786
Next Level İstanbul Projesi	1.863.901	1.863.901
Beşiktaş Akat Projesi	1.838.047	1.835.084
Ümraniye İnkılap Projesi	1.701.373	1.701.373
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.667.655	1.664.417
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.506.367	1.503.892
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.486.974	1.486.974
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.413.332	-
Yeni Levent Projesi	1.331.646	2.706.452
Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi	1.173.336	-
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	1.140.640	1.135.624
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.049.545	1.049.545
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	1.041.953	1.036.633
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	964.407	964.407
Bodrum Türkbükü Projesi	781.804	781.804
Nezihpark Projesi	473.367	479.363
Antalya Aksu Projesi	422.752	421.279
Barbaros 48 Projesi	413.594	413.252
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	388.515	388.515
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	362.984	362.984
Muğla Milas Meşelik Projesi	252.717	248.891
Cer İstanbul Projesi	239.325	239.325
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	204.000	203.995
Batıyakası 1. Etap Projesi	200.779	1.104.697
Allsancak Projesi	72.789	44.250
Evora İzmir Projesi	41.778	-
Nişantaşı Koru Projesi	-	859.378
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	-	1.085.993
Meydan Başakşehir Projesi	-	1.150.415
Diğer	-	26.296
	48.413.572	51.126.905

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Merkez Ankara Projesi	4.842.023	4.842.023
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	3.383.405	6.155.804
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	3.171.794	4.498.151
Yenifikirtepe -10	2.247.483	-
Kuzey Yakası Projesi	2.013.247	2.013.247
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.918.476	2.241.964
Maslak 1453 Projesi	1.503.788	1.528.393
Yenifikirtepe -7	1.213.589	-
Nişantaşı Koru	1.047.150	-
Komşu Finans Evleri	835.623	932.059
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	755.320	2.610.449
Çekmeköy Villa Parselleri	522.796	5.655.456
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	480.288	1.354.864
Yenifikirtepe -2	436.111	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	392.039	2.929.157
Sarphan Finanspark Projesi	366.374	366.374
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	343.201	444.541
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	340.599	3.254.805
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	319.123	362.642
Yenifikirtepe -13	306.195	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	292.597	3.596.649
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	241.181	1.096.541
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	184.094	385.628
Yenifikirtepe -4	150.058	-
Çınarköy Evleri - 4	149.527	-
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	141.118	833.629
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	108.598	108.598
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	96.117	141.867
Büyükyalı Projesi	50.657	50.657
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	48.233	86.412
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi	41.832	-
İdealist Cadde / Koru	38.561	38.561
Metropol İstanbul Projesi	32.656	32.656
Karat 34 Projesi	21.552	21.552
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	10.326	10.326
Göl Panorama Projesi	5.156	5.156
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	5.029	5.029
Temaşehir Projesi	1.663	1.668
Samsun Canik Kentssel Dönüşüm Projesi	-	382.227
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	-	3.062.691
Diğer	108.837	82.252
	28.166.416	49.132.028

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arnavutköy Yenişehir Projesi	14.924.266	10.109.503
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.319.124	1.319.124
Çekmeköy Çmarköy Projesi	189.956	1.593.699
Diğer	862.583	759.385
	17.295.929	13.781.711

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, 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	3.398.438	3.398.438
İlaveler	381.308	381.308
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.779.746	3.779.746

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	317.763	317.763
Dönem gideri	39.768	39.768
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	357.531	357.531
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	3.422.215	3.422.215

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	3.398.438	3.398.438
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.398.438	3.398.438

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	254.487	254.487
Dönem gideri	90.639	90.639
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	345.126	345.126
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	3.053.312	3.053.312

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:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	2.960.050	2.960.050
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	2.450.153	2.450.153
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.688.020	1.688.020
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.380.067	1.380.067
	8.478.290	8.478.290

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025	Binalar	Motorlu taşıtlar	Makine ve teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.453.908	44.025	232.823	179.611	431.807	3.769	2.345.943
İlaveler	207.427	-	10.732	47.539	16.085	-	281.783
Amortisman gideri (-)	(12.660)	(8.535)	(18.205)	(32.102)	(19.158)	-	(90.660)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	1.648.675	35.490	225.350	195.048	428.734	3.769	2.537.066
Maliyet	1.805.448	99.971	311.256	643.964	491.866	3.769	3.356.274
Birikmiş amortisman (-)	(156.773)	(64.481)	(85.906)	(448.916)	(63.132)	-	(819.208)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	1.648.675	35.490	225.350	195.048	428.734	3.769	2.537.066

30 Haziran 2024	Binalar	Motorlu taşıtlar	Makine ve teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	1.137.919	35.454	204.441	231.604	69.877	228.770	1.908.065
İlaveler	376.450	14.333	128.061	9.607	20.700	-	549.151
Çıkışlar, (net) (-)	(9.560)	-	-	(102)	-	-	(9.662)
Amortisman gideri (-)	(7.695)	(223)	(18.789)	(49.601)	(5.430)	-	(81.738)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	1.497.114	49.564	313.713	191.508	85.147	228.770	2.365.816
Maliyet	1.630.903	90.859	367.962	598.306	107.512	228.770	3.024.312
Birikmiş amortisman (-)	(133.789)	(41.295)	(54.249)	(406.798)	(22.365)	-	(658.496)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	1.497.114	49.564	313.713	191.508	85.147	228.770	2.365.816

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	6.529	82.063	59.164	147.756
İlaveler	25.797	-	28.094	53.891
İtfa payı gideri (-)	(725)	(5.612)	(28.932)	(35.269)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	31.601	76.451	58.326	166.378
Maliyet	167.201	155.145	125.863	448.209
Birikmiş itfa payları (-)	(135.600)	(78.694)	(67.537)	(281.831)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	31.601	76.451	58.326	166.378

30 Haziran 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	9.844	42.485	49.976	102.305
İlaveler	18.915	8.657	12.618	40.190
İtfa payı gideri (-)	(11.483)	(9.927)	(480)	(21.890)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	17.276	41.215	62.114	120.605
Maliyet	154.542	100.380	88.465	343.387
Birikmiş itfa payları (-)	(137.266)	(59.165)	(26.351)	(222.782)
Net defter değeri 30 Haziran 2024	17.276	41.215	62.114	120.605

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2025 31 Aralık 2024

Dava karşılıkları	420.603	467.305
İkramiye ve prim karşılıkları	31.244	34.772
	451.847	502.077

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre, grup aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 662.564 TL (31 Aralık 2024: 782.963 TL) olup, 30 Haziran 2025 itibarıyla buna karşılık 420.603 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 467.305 TL). 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 11 adet alacak davası, 10 adet iş davası, 7 adet tazminat davası ve 25 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	502.077	442.499
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	34.293	2.432
Parasal kayıp / kazanç	(84.523)	(87.746)
Dönem sonu, 30 Haziran	451.847	357.185

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

12.1.1 İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

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. Karar asli müdahil ve davacı olan yüklenici tarafından istinaf edilmiştir. Dosya kapsamında görevlendirilen mahkemenin ek kararı uyarınca davacı yüklenici firmanın adli yardım talebinin reddine karar verilmiştir. İstinaf incelemesi devam etmektedir. 30 Haziran 2025 itibarıyla 242.913 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.2 İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.2 İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Devamı)

imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, her iki davacının bunun dışında kalan maddi ve manevi zararlarına yönelik taleplerinin reddine, alınması gereken ilam harcından peşin olarak alınan harcın mahsubu ile eksik harcın davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, tamamı davacılar tarafından karşılanan yargılama giderleri harcının tamamı ile davetiye giderlerinin ve bilirkişi ücretinin bozmadan önce buna ilaveten tebligat giderleri ile alınan bilirkişi raporu giderinin kabul ve ret oranları nazara alınarak, yargılama giderinin davalıdan alınarak davacılarca verilmesine, karar kesinleştiğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılarca iadesine, karar tarihindeki AAÜT gereğince davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 30 Haziran 2025 itibarıyla 15.044 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Sarphan Finans Park

İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adı 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 Şirket tarafından istinafa götürülmüştür. İstinaf başvurusu reddedilmiş olup, temyiz başvurusunda bulunulmuştur. 30.04.2025 tarihli celse ile mahkeme dosyanın kesinleşmesinin beklenilmesine karar vermiş olup duruşma ertelenmiştir. 30 Haziran 2025 itibarıyla 101.557 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.4 Yıldızkent 1 Projesi

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 30 Haziran 2025 itibarıyla 27.825 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

12.2.1 Alemdağ Emlak Konutları

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

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	10.409.654	17.752.653	28.162.307
2 yıl	5.435.138	9.422.682	14.857.820
3 yıl	2.073.950	4.350.596	6.424.546
4 yıl	1.069.076	2.734.091	3.803.167
5 yıl ve üzeri	1.281.382	1.800.125	3.081.507
	20.269.200	36.060.147	56.329.347

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	6.299.112	16.651.986	22.951.098
2 yıl	3.894.996	10.452.702	14.347.698
3 yıl	1.386.310	3.881.302	5.267.612
4 yıl	855.201	1.449.417	2.304.618
5 yıl ve üzeri	1.415.566	641.599	2.057.165
	13.851.185	33.077.006	46.928.191

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	88.704	110.589
	88.704	110.589

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

Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	218.459	207.838
	218.459	207.838

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İskonto oranı (%)	3,50	3,50
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	1,10

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

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

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	3.456.520	4.893.342
Yüklenici firmalara verilen avanslar	1.735.392	1.014.644
Vergi dairesinden alacaklar	240.628	192.749
Gelir tahakkukları	79.336	152.701
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	4.376	7.348
Diğer	22.073	14.443
	5.538.325	6.275.227

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	28.710.339	40.601.723
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	25.637.159	29.482.957
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	18.475.701	19.823.602
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	3.525.285	2.815.676
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	515.588	5.262.722
	76.864.072	97.986.680

(*) 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 grup payına denk gelen toplam gelirin belirlenen oranlarda ilk yapılan ödemesini peşin olarak tahsil etmektedir.

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	864.797	502.231
	864.797	502.231

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan diğer avanslar	5.913	6.703
	5.913	6.703

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları		60.435.468		60.435.468
		64.235.468		64.235.468

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen
Sermaye düzeltmesi farkları	64.638.455	60.435.468	(4.202.987)
Paylara ilişkin primler	37.026.694	33.754.309	(3.272.385)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.373.449	10.268.326	(105.123)

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Satış gelirleri				
Arsa satışları	11.261.568	8.556.148	4.657.988	4.041.528
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>9.504.004</i>	<i>6.798.584</i>	<i>800.270</i>	<i>684.188</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>1.757.564</i>	<i>1.757.564</i>	<i>3.857.718</i>	<i>3.357.341</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	32.760.355	13.278.467	1.850.924	327.644
Müşavirlik gelirleri	3.456.935	1.836.446	3.348.472	2.324.283
Asansör satış gelirleri	336.320	46.251	82.226	68.936
Kira gelirleri	87.564	30.537	111.409	74.419
	47.902.742	23.747.849	10.051.019	6.836.810
Satış iade ve iskontoları	(12.481)	(5.115)	(8.974)	(2.854)
Net satış gelirleri	47.890.261	23.742.734	10.042.045	6.833.956
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(5.788.041)	(4.919.916)	(3.628.189)	(3.064.993)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(4.448.243)</i>	<i>(3.580.118)</i>	<i>(533.392)</i>	<i>(423.113)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(1.339.798)</i>	<i>(1.339.798)</i>	<i>(3.094.797)</i>	<i>(2.641.880)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(25.933.882)	(9.836.473)	(1.403.096)	(134.232)
Müşavirlik maliyetleri	(734.642)	(126.431)	(570.727)	(580.907)
Asansör maliyetleri	(305.537)	(50.921)	(44.328)	(34.147)
	(32.762.102)	(14.933.741)	(5.646.340)	(3.814.279)
Brüt Kar	15.128.159	8.808.993	4.395.705	3.019.677

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(1.045.941)	(656.795)	(1.103.576)	(660.981)
Danışmanlık giderleri	(170.866)	(101.268)	(114.987)	(59.136)
Amortisman ve itfa payları	(165.697)	(105.958)	(194.267)	(80.543)
Vergi, resim ve harçlar	(158.923)	(117.584)	(117.685)	(107.368)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(124.180)	(48.529)	(146.936)	(39.195)
Bakım ve onarım giderleri	(71.589)	(39.779)	(9.873)	(3.514)
Aidat ve katılım payı giderleri	(47.136)	(23.668)	(42.962)	(18.754)
Seyahat giderleri	(38.448)	(18.841)	(42.451)	(21.467)
Bilgi işlem giderleri	(35.726)	(11.632)	(17.158)	(17.158)
Sigorta giderleri	(25.005)	(11.696)	(14.157)	(12.181)
Bağış ve yardımlar	(18.942)	(18.942)	-	-
Haberleşme giderleri	(5.600)	(3.581)	(4.860)	(2.376)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.571)	(995)	(4.105)	(1.754)
Diğer	(90.686)	(36.337)	(7.095)	(276)
	(2.001.310)	(1.195.605)	(1.820.112)	(1.024.703)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(309.092)	(172.738)	(156.525)	(91.560)
Personel giderleri	(95.277)	(52.715)	(77.880)	(52.237)
Danışmanlık giderleri	(49.115)	(37.180)	(31.149)	(15.362)
Diğer	(35.979)	(23.590)	(18.749)	(227)
	(489.463)	(286.223)	(284.303)	(159.386)

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Niteliklerine göre giderler				
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	25.933.882	9.836.473	1.403.096	134.232
Arsa maliyetleri	5.788.041	4.919.916	3.628.189	3.064.993
Personel giderleri	1.141.218	709.510	1.181.456	713.218
Müşavirlik maliyetleri	734.642	126.431	570.727	580.907
Reklam giderleri	309.092	172.738	156.525	91.560
Asansör maliyetleri	305.537	50.921	44.328	34.147
Danışmanlık giderleri	219.981	138.448	146.136	74.498
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	165.697	105.958	194.267	80.543
Vergi, resim harçlar	158.923	117.584	117.685	107.368
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	124.180	48.529	146.936	39.195
Bakım ve onarım giderleri	71.589	39.779	9.873	3.514
Aidat ve katılım payı giderleri	47.136	23.668	42.962	18.754
Bilgi işlem giderleri	35.726	11.632	17.158	17.158
Sigorta giderleri	25.005	11.696	14.157	12.181
Bağış ve yardımlar	18.942	18.942	-	-
Haberleşme giderleri	5.600	3.581	4.859	2.376
Mahkeme ve noter giderleri	2.571	995	4.105	1.754
Diğer	165.113	78.768	68.296	21.970
	35.252.875	16.415.569	7.750.755	4.998.368

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	3.609.630	1.993.247	306.092	124.220
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	261.215	-	200.098	102.514
Devir komisyon ve harç gelirleri	188.936	107.415	154.990	82.563
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	124.351	76.794	1.985	338
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	1.336	477	615.914	-
Diğer	138.738	82.057	67.723	15.333
	4.324.206	2.259.990	1.346.802	324.968

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.688.328)	(950.048)	(234.319)	(73.125)
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	(403.574)	(403.574)	-	-
Karşılık giderleri (Dipnot 12)	(34.293)	(27.695)	(2.432)	-
Diğer	(67.989)	(23.474)	(43.965)	(16.965)
	(2.194.184)	(1.404.791)	(280.716)	(90.090)

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Finansal gelirler				
Faiz ve güncelleme gelirleri	792.784	340.200	2.606.303	1.091.917
Diğer	3.209	1.474	74.659	66.397
	795.993	341.674	2.680.962	1.158.314

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(3.982.156)	(2.603.169)	(726.678)	(224.806)
Kur farkı giderleri	(10.307)	(4.845)	(84.917)	-
	(3.992.463)	(2.608.014)	(811.595)	(224.806)

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.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un cari vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	1.932.336	340.372
Eksi: Peşin ödenen kurumlar vergisi	(218.601)	(191.838)
	1.713.735	148.534

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Cari vergi gideri	(1.932.336)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(1.645.201)	(79.517)
Toplam vergi gideri	(3.577.537)	(79.517)

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü		
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	1.007	1.175
Stoklar ile ilgili düzeltmeler	3.196.792	4.938.159
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	1.305.970	984.160
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(56.245)	8.082
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	291.689	472.995
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	1.677.200	1.620.125
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	188.138	229.590
Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler	(80.033)	(100.373)
Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler	(14.635)	1.669
	6.509.883	8.155.582

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	8.155.582	24.441
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(1.645.201)	(79.517)
Diğer kapsamlı gelirlerde muaseleştirilen	(498)	7.738
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	6.509.883	(47.338)

DİPNOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Hissedarlara ait net kar (TL)	9.434.205	5.985.501	1.413.934	1.294.416
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar (tam TL)	0,24797	0,15732	0,03716	0,03402

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

- Grup, mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 30 Haziran 2025 itibarıyla devlet bankalarında 5.228.017 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 6.774.464 TL). Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

30 Haziran 2025 31 Aralık 2024

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	1.284.850	5.971
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	3.057
	1.284.850	9.028

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

30 Haziran 2025 31 Aralık 2024

İlişkili taraflara ticari borçlar

T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.271.300	-
	2.271.300	-

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.		
– Şua İnşaat Adi Ortaklığı	499.168	302.274
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Atlas İnşaat Adi Ortaklığı	43.220	-
Diğer	973	1.088
	543.361	303.362

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	848	783
	848	783

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	515.588	5.262.722
	515.588	5.262.722

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

İlişkili taraflardaki mevduat	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	155.525	2.140.037
	155.525	2.140.037

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	18.400.164	10.752.833	21.213.246	2.112.407
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (**)	3.387.079	315.000	686.247	-
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	241.050	241.050	-	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.825	908	-	-
	22.030.118	11.309.791	21.899.493	2.112.407

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	83.430	48.443	68.032	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	10.028	4.264	-	-
	93.458	52.707	68.032	-

(*) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'den İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi'nde bulunan 1692 ada 2 parsel numaralı taşınmazın ve İzmir Aliaga'da toplamda 504.534 m²'lik arsa alımı gerçekleştirilmiştir.

(**) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi'nde yer alan toplam 75.272,82 m² ve İstanbul Arnavutköy Ömerli Mahallesi'nde yer alan 14.375 m² büyüklüğünde arsa alımları gerçekleştirilmiştir.

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 - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	53.062	29.147	35.157	19.042
	53.062	29.147	35.157	19.042

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

30 Haziran 2025

Parasal olmayan kalemler

Finansal durum tablosu kalemleri

Stoklar	12.176.649
Verilen avanslar	258.391
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	657.113
Kullanım hakkı varlığı	53.773
Ertelenmiş vergi varlıkları	1.184.888
Ertelenmiş gelirler	3.330.463
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(4.823.845)
Ödenmiş sermaye	(9.179.923)
Geri alınmış paylar (-)	10.779
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(1.448.184)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	5.511
Diğer özkaynak payları	289.994
Geçmiş yıllar kar/zararları	893.256

Kar veya zarar tablosu kalemleri

Hasılat	(15.042.069)
Satışların maliyeti (-)	13.606.460
Genel yönetim giderleri (-)	127.478
Pazarlama giderleri (-)	20.004
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(866.829)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	83.100
Finansman gelirleri	(42.279)
Finansman giderleri (-)	146.074

Parasal kazanç

1.440.804

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – TAAHHÜTLER

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	54.943.249	62.749.024
Alınan ipotekler (**)	904.534	781.721
	55.847.783	63.530.745

(*) 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.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	607.451	707.571
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	-	-
	607.451	707.571

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile imzaladığı "İş Birliği Protokolü" kapsamında TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul ili Başakşehir ilçesindeki arsa üzerinde TOKİ güvencesiyle geliştirilecek "Damla Kent Projesi" için TOKİ adına Grup tarafından gerçekleştirilecek Gayrimenkul Sertifikası ihracına ilişkin başvuru 23 Temmuz 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylanmıştır.

Grup ile TOKİ arasında imzalanan "İş Birliği Protokolü" kapsamında Grup "Damla Kent Projesi"nin geliştirilmesini, mimari projelerin oluşturulmasını, anahtar teslimi yapım işleri modeli ile ihale edilmesini, yüklenici hakedişlerinin ve inşaatın ilerlemesinin takibini ve sertifikaya konu bağımsız bölümlerin tamamlanarak yatırımcıların taleplerine göre asil edim veya tali edimin ifasını gerçekleştirecek olup, tüm bu iş ve hizmetler karşılığı proje sözleşmesi uyarınca hizmet bedeli geliri elde edecektir. Proje sözleşmesi uyarınca TOKİ, Grup tarafından sertifikalara konu edilmiş olan bağımsız bölümlerin sertifika sahiplerine teslim edilmesini, gayrimenkul sertifikası sahiplerinin tercihlerine göre asli edim veya tali edimin Grup tarafından ifasını garanti etmektedir.

Gayrimenkul Sertifikası ihracı, projenin toplam 5.325 konut ve 244 ticari ünitesinden yalnızca konut niteliğindeki bağımsız bölümleri kapsamakta olup, ticari üniteler kapsam dışında tutulmuştur. Proje kapsamında gerçekleştirilecek halka arzda birim fiyat 7,59 TL olarak belirlenmiştir.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.143.913	7.313.668
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	183.844.015	199.868.695
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4.808.071	4.808.071
DV	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		27.298.923	23.234.040
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		222.094.922	235.224.474
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	21.336.426	15.053.433
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		120.268.911	113.543.661
EB	Diğer Kaynaklar		80.489.585	106.627.380
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	222.094.922	235.224.474
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.143.913	7.313.668
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.435.782	9.225.283
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	18.711.666	17.385.449
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	5.126.600	5.126.600
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	166.390	192.644
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
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)	86%	88%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	7%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	18%	13%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	1%	1%

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

.....