

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

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.....	6-48
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 MUHASEBE POLİTİKALARI.....	12-14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	16-17
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	18-19
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	19
NOT 8 STOKLAR.....	20-24
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24-25
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	26
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	27
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27-31
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	32
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR.....	33
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	33
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	34
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	35
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	36
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	37
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	37
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	38
NOT 22 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	38-41
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	41
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	42-44
NOT 25 PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	45
NOT 26 TAAHHÜTLER.....	46
NOT 27 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	47
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	48

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

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM
TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		260.581.276	236.731.799
Nakit ve nakit benzerleri	4	11.909.732	10.387.306
Finansal yatırımlar		2.218.083	72.067
Ticari alacaklar		26.795.923	7.751.139
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	6.787.254	9.706
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	20.008.669	7.741.433
Diğer alacaklar		1.522.577	1.493.114
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	657.802	326.127
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	864.775	1.166.987
Stoklar	8	213.229.016	209.742.106
Peşin ödenmiş giderler		233.940	539.920
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	233.940	539.920
Diğer dönen varlıklar	14	4.672.005	6.746.147
Duran varlıklar		37.176.343	20.277.136
Ticari alacaklar		6.110.685	5.451.142
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.110.685	5.451.142
Diğer alacaklar		17.092.681	32.299
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	17.066.580	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	26.101	32.299
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		2.963	3.126
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	5.807.995	3.311.860
Kullanım hakkı varlıkları		81.492	29.081
Maddi duran varlıklar	10	2.637.732	2.521.991
Maddi olmayan duran varlıklar	11	173.200	158.844
Peşin ödenmiş giderler		2.445	1.185
Ertelenmiş vergi varlıkları	22	5.267.150	8.767.608
Toplam varlıklar		297.757.619	257.008.935

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

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

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM
TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		124.355.994	135.532.226
Kısa vadeli borçlanmalar	5	16.634.819	14.557.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	88.378	1.629.610
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	3.039	3.812
<i>Banka kredileri</i>	5	85.339	1.625.798
Ticari borçlar		19.031.551	9.387.643
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	579.158	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	18.452.393	9.387.643
Diğer borçlar		2.465.026	3.799.372
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	24	5.205	842
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.459.821	3.798.530
Ertelenmiş gelirler		84.944.671	105.339.975
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	549.148	5.657.657
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	84.395.523	99.682.318
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	597.124	159.681
Kısa vadeli karşılıklar		594.425	658.643
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	110.758	118.888
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	483.667	539.755
Uzun vadeli yükümlülükler		44.546.862	1.311.248
Uzun vadeli borçlanmalar	5	22.319.465	24.415
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	19.465	24.415
<i>Banka kredileri</i>	5	22.300.000	-
Diğer finansal yükümlülükler	5	21.408.305	-
Ticari borçlar		7.110	463.116
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	7.110	463.116
Diğer borçlar		573.424	593.076
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	573.424	593.076
Ertelenmiş gelirler		6.001	7.206
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	6.001	7.206
Uzun vadeli karşılıklar		232.557	223.435
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	232.557	223.435
Özkaynaklar		128.854.763	120.165.461
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		128.854.763	120.165.461
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	16	65.255.943	65.255.943
Geri alınmış paylar (-)		(81.088)	(81.088)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		36.287.362	36.287.362
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		(19.189)	(28.596)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(19.189)	(28.596)
Diğer özkaynak payları		(2.181.476)	(2.181.476)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.038.901	10.893.956
Geçmiş yıllar karları /(zararları)		4.417.909	(10.334.061)
Net dönem karı		10.336.401	16.553.421
Kontrol gücü olmayan paylar			
Toplam kaynaklar		297.757.619	257.008.935

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 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AIT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hasılat	17	65.695.425	14.211.296	22.294.223	11.498.584
Satışların maliyeti (-)	17	(45.058.793)	(9.838.098)	(13.911.405)	(7.841.343)
Brüt kar		20.636.632	4.373.198	8.382.818	3.657.241
Genel yönetim giderleri (-)	18	(3.222.480)	(1.070.984)	(3.071.005)	(1.114.305)
Pazarlama giderleri (-)	18	(988.309)	(462.115)	(389.877)	(84.239)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	6.363.685	1.714.974	2.341.251	893.379
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.435.527)	(76.683)	(921.856)	(620.074)
Esas faaliyet karı		20.354.001	4.478.390	6.341.331	2.732.002
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(257.296)	(257.296)	-	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		20.096.705	4.221.094	6.341.331	2.732.002
Finansman gelirleri	21	1.348.130	492.403	4.084.452	1.202.301
Finansman giderleri (-)	21	(7.772.674)	(3.480.601)	(1.243.800)	(371.300)
Parasal kazanç /(kayıp)	25	1.738.500	189.573	(4.648.719)	(635.267)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		15.410.661	1.422.469	4.533.264	2.927.736
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(5.074.260)	(1.228.251)	(11.789)	73.696
<i>Dönem vergi gideri</i>	22	<i>(1.576.938)</i>	<i>500.408</i>	-	-
<i>Ertelenmiş vergi gideri</i>	22	<i>(3.497.322)</i>	<i>(1.728.659)</i>	<i>(11.789)</i>	<i>73.696</i>
Net dönem karı		10.336.401	194.218	4.521.475	3.001.432
Dönem karının dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		10.336.401	194.218	4.521.475	3.001.432
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,27169	0,00510	0,11884	0,07889
Diğer kapsamlı gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		12.543	10.403	(33.158)	117
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(3.136)	(2.601)	8.290	(29)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi</i>	22	<i>(3.136)</i>	<i>(2.601)</i>	<i>8.290</i>	<i>(29)</i>
Diğer kapsamlı gider		9.407	7.802	(24.868)	88
Toplam kapsamlı gelir		10.345.808	202.020	4.496.607	3.001.520
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		10.345.808	202.020	4.496.607	3.001.520

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 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	59.600.877	(74.447)	33.315.749	(2.002.833)	10.001.838	-	(2.713.687)	(6.774.107)	95.153.390	-	-	95.153.390
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(6.774.107)	6.774.107	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	(24.868)	-	4.521.475	4.496.607	-	-	4.496.607
30 Eylül 2024	3.800.000	59.600.877	(74.447)	33.315.749	(2.002.833)	10.001.838	(24.868)	(9.487.794)	4.521.475	99.649.997	-	-	99.649.997
1 Ocak 2025	3.800.000	65.255.943	(81.088)	36.287.362	(2.181.476)	10.893.956	(28.596)	(10.334.061)	16.553.421	120.165.461	-	-	120.165.461
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	16.553.421	(16.553.421)	-	-	-	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	144.945	-	(1.801.451)	-	(1.656.506)	-	-	(1.656.506)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	9.407	-	10.336.401	10.345.808	-	-	10.345.808
30 Eylül 2025	3.800.000	65.255.943	(81.088)	36.287.362	(2.181.476)	11.038.901	(19.189)	4.417.909	10.336.401	128.854.763	-	-	128.854.763

(*) 14 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2024 yılı karından 1.656.506 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 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		10.336.401	4.521.475
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	-
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	321.088	214.708
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	22	5.074.260	11.789
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(7.542.435)	(1.397.833)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(7.542.435)	(1.397.833)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(29.087)	(41.347)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler		(53.477)	(45.193)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		24.390	3.846
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.982.500	(3.270.264)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(6.643.297)	(4.802.089)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	9.625.797	1.531.825
Parasal kazanç/kayıp		932.611	8.484.308
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		12.075.338	8.522.836
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(24.515.811)	1.568.785
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(7.426.194)	2.343.498
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(17.089.617)	(774.713)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		2.021.770	(49.334.850)
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		12.251.953	3.450.114
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		12.251.953	3.450.114
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(19.058.757)	1.196.635
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)		(19.130.249)	107.583
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)		71.492	1.089.052
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(20.914.124)	12.102.939
İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış (azalış)		(5.113.475)	(711.448)
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki artış (azalış)		(15.800.649)	12.814.387
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(4.729.548)	162.208
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		243.462	219.803
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(11.089)	(26.475)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(42.636.806)	(22.138.005)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	9, 10, 11	(913.565)	(596.402)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.366.723)	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(3.280.288)	(596.402)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	55.832.610	8.520.891
Kredilerden elde edilen nakit		29.292.477	2.412.752
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		26.540.133	6.108.139
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(28.963.958)	(6.292.015)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(10.351.689)	(2.508.023)
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		(18.612.269)	(3.783.992)
Diğer finansal yükümlülükler		21.408.305	-
Ödenen faizler		(6.818.956)	(2.445.747)
Ödenen temettüleri		(1.656.506)	-
Alınan faiz		6.399.835	4.582.286
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		46.201.330	4.365.415
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(3.646.691)	(4.772.832)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(3.362.455)	(23.141.824)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	8.328.374	26.927.954
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	4.965.919	3.786.130

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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.370'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 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi

	30 Eylül 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 ("KKGK") 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, KKGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2025	3.367,22	1,00000	222%
31.12.2024	2.684,55	1,25430	291%
30.09.2024	2.526,16	1,33294	343%

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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI

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

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 – MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

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

3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (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 düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

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

- **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, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. 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) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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

- **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 finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. 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 ana 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	120	114
Banka	9.980.350	7.715.212
- Vadesiz mevduat	347.779	541.773
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	9.632.571	7.173.439
Diğer hazır değerler	1.929.262	2.671.980
	11.909.732	10.387.306

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz	347.779	541.773
3 aya kadar	9.632.571	7.173.439
	9.980.350	7.715.212

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
	(%)	(%)
Etkin yıllık faiz oranı	40,59	46,34

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	11.909.732	10.387.306
Eksi: Mevduat faiz tahakkukları	-	(3.862)
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(3.386.005)	(2.059.282)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(3.561.166)	-
TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi	3.358	4.212
	4.965.919	8.328.374

(*) 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 3.386.005 TL'lik (31 Aralık 2024: 2.059.282 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

(**) TOKİ ile Damlakent projesine ilişkin yapılan protokoller kapsamında TOKİ adına ihraç edilen sertifika bedelleri, TOKİ adına Emlak Konut'un vadeli hesaplarında değerlendirilmektedir. Bu vadeli hesaplarda biriken faiz gelirlerinin tamamı TOKİ'ye ödenecektir.

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

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	12.999.624	8.100.814
İhraç edilmiş borçlanma araçları	3.635.195	6.456.488
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	85.339	1.625.798
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	3.039	3.812
	16.723.197	16.186.912
Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli krediler	22.300.000	-
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	19.465	24.415
	22.319.465	24.415

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup tarafından kullanılan krediler Türk Lirası cinsindedir ve bu kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %43,77'dir. (31 Aralık 2024: %41,11)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %41,42'dir. (31 Aralık 2024: %44,29)

Diğer finansal yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer finansal yükümlülükler (*)	21.408.305	-
	21.408.305	-

(*) 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 gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardır.

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

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Krediler ve ihraç edilen borçlanma araçlarının hareket tablosu aşağıda sunulmuştur:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	16.183.100	8.140.846
Dönem içi ilaveler	55.832.610	8.520.891
Dönem içinde yapılan ödemeler	(28.963.958)	(6.292.015)
Faiz tahakkukları	2.806.841	913.921
Parasal kazanç	(6.838.435)	(3.209.497)
Dönem sonu, 30 Eylül	39.020.158	8.074.146

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
3 aydan kısa	12.600.515	2.941.700
3 - 12 ay arası	4.119.643	13.241.400
1 - 5 yıl arası	22.300.000	-
	39.020.158	16.183.100

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

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

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar	14.216.400	5.378.935
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	6.787.254	9.706
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	5.460.649	1.536.775
Arsa satışlarından alacaklar	884.265	1.392.886
Alacak senetleri	119.496	187.601
Kiracılardan alacaklar	53.552	87.175
Diğer	25.506	25.304
Kazanılmamış finansman geliri	(751.199)	(867.243)
	26.795.923	7.751.139
Şüpheli ticari alacaklar	10.616	15.631
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(10.616)	(15.631)
	26.795.923	7.751.139
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	9.066.448	7.227.445
Arsa satışlarından alacaklar	678.448	891.365
Kazanılmamış finansman geliri	(3.634.211)	(2.667.668)
	6.110.685	5.451.142
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	15.377.923	7.229.932
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	2.452.790	1.850.435
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	579.158	-
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	621.680	307.276
	19.031.551	9.387.643

(*) 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	7.110	463.116
	7.110	463.116

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	725.021	1.006.091
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24)	657.802	326.127
Resmi dairelerden alacaklar	31.893	39.941
Diğer	107.861	120.955
	1.522.577	1.493.114

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24) (*)	17.066.580	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	25.087	31.028
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.271
	17.092.681	32.299

(*) 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 gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardan TOKİ 'ye ödenen kısmıdır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.312.021	3.639.859
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	5.205	842
Diğer	147.800	158.671
	2.465.026	3.799.372

30 Eylül 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 573.424 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 593.076 TL).

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

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

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsalar	90.230.280	61.874.816
Maliyet	93.018.625	66.487.394
Değer düşüklüğü	(2.788.345)	(4.612.578)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	55.241.898	54.963.663
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	23.737.348	14.815.944
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	24.024.316	14.815.944
Değer düşüklüğü	(286.968)	-
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	27.610.609	52.819.083
Maliyet	31.789.061	62.966.286
Değer düşüklüğü	(4.178.452)	(10.147.203)
Emlak Konut Asansör stokları	2.050.149	3.121.546
Verilen stok avansları (*)	14.358.732	22.147.054
Maliyet	14.892.525	22.717.266
Değer düşüklüğü	(533.793)	(570.212)
	213.229.016	209.742.106

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 11.138.621 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 856 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	15.329.993	21.210.999
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	-	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	(7.542.435)	(1.397.833)
Dönem sonu, 30 Eylül	7.787.558	19.813.166

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

Arsalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İstanbul Esenler Arsaları	33.675.715	26.150.013
İzmir Aliağa Arsaları	12.019.324	459.556
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	8.255.555	10.431.156
İstanbul Avcılar Arsaları	7.286.578	7.286.093
İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri	5.169.856	-
Muğla Bodrum Arsaları	4.901.430	6.071.432
İstanbul Eyüp Arsaları	3.344.755	70.608
Muğla Köyceğiz Toparlar Parelleri	2.791.678	-
İzmir Çeşme Arsaları	2.122.150	2.122.149
Aydın Didim Arsaları	2.012.928	2.012.372
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.492.885	1.492.182
Antalya Alanya Arsaları	1.261.041	1.261.041
İstanbul Arnavutköy Arsaları	1.108.146	1.105.918
Gaziantep Arsaları	964.155	-
İstanbul Kartal Arsaları	720.136	741.330
İzmir Urla Arsaları	614.018	610.209
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	436.468	-
Amasya Arsaları	435.036	-
İstanbul Resneli Arsaları	262.092	262.093
Muğla Milas Parselleri	259.185	-
Antalya Konyaaltı Arsaları	209.060	209.060
İstanbul Çekmeköy Arsaları	198.965	904.408
İzmir Seferihisar Arsaları	148.468	146.347
Tekirdağ Çorlu Arsaları	136.184	134.295
Zonguldak Merkez Arsaları	123.775	122.807
İstanbul Tuzla Arsaları	122.570	122.569
Sakarya Sapanca Arsaları	76.523	76.522
Yalova Arsaları	51.642	51.642
İstanbul Sarıyer Arsaları	24.607	17.588
Diğer	5.355	13.426
	90.230.280	61.874.816

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nidapark İstinye Projesi	8.246.308	8.236.834
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	4.603.156	4.584.050
Merkez Ankara Projesi	4.112.630	4.111.806
Nidapark Küçükyalı Projesi	4.051.310	4.050.326
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	2.676.039	2.671.338
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.529.883	2.528.747
Batıyakası 2. Etap Projesi	2.165.566	2.163.833
Esenler Atışalanı 3. Etap Projesi	2.163.623	-
Next Level İstanbul Projesi	2.003.775	2.003.775
Beşiktaş Akat Projesi	1.988.999	1.972.795
Ümraniye İnkılap Projesi	1.829.050	1.829.051
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	1.792.802	1.789.321
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.616.229	1.616.750
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.599.027	1.598.562
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.519.394	-
Yeni Levent Projesi	1.435.147	2.909.555
Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi	1.261.387	-
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	1.227.078	1.220.845
Avcılar Firtüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.128.307	1.128.307
Avcılar Firtüzköy 2. Etap Projesi	1.126.309	1.114.426
Avcılar Firtüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	1.036.780	1.036.780
Muğla Ortakent 1. Etap Projesi	987.376	-
Bodrum Türkbükü Projesi	840.475	840.474
Nezihpark Projesi	503.736	515.336
Antalya Aksu Projesi	454.477	452.894
Barbaros 48 Projesi	444.632	444.264
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	418.981	417.670
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	390.225	390.224
Muğla Milas Meşelik Projesi	271.682	267.569
Cer İstanbul Projesi	257.285	257.285
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	219.309	219.304
Batıyakası 1. Etap Projesi	216.205	1.187.598
Allsancak Projesi	78.252	47.570
Evora İzmir Projesi	46.464	-
Meydan Başakşehir Projesi	-	1.236.747
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi	-	1.167.490
Nişantaşı Koru Projesi	-	923.869
Diğer	-	28.268
	55.241.898	54.963.663

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Merkez Ankara Projesi	5.205.387	5.205.387
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	3.409.818	4.835.709
Yenifikirtepe -10	2.416.143	-
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	2.062.446	2.410.210
Yenifikirtepe 14- 15	1.817.775	-
Maslak 1453 Projesi	1.616.638	1.643.090
Nişantaşı Koru	1.125.732	-
Yenifikirtepe -7	1.071.585	-
Komşu Finans Evleri	898.331	1.002.004
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	760.391	6.617.759
Yenifikirtepe - 3-2. Etap	731.092	-
Köyceğiz Göl Evleri	540.700	-
Çekmeköy Villa Parselleri	494.227	6.079.863
Yenifikirtepe -2	468.838	-
Sarphan Finanspark Projesi	393.868	393.868
Yenifikirtepe -16	391.420	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	387.446	3.148.973
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	343.072	389.856
Yenifikirtepe -13	329.170	-
Balıkesir AltıeYLül Gümüşçeşme Projesi	303.190	2.806.347
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	299.700	1.456.539
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	270.809	3.499.058
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	256.692	477.901
Meydan Başakşehir	244.357	-
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	240.749	1.178.830
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	182.896	414.567
Kuzey Yakası Projesi	139.450	2.164.329
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	138.751	896.188
Yeni Levent	124.597	-
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	116.748	116.747
Ebruli Kayaşehir	113.625	-
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	100.823	3.866.555
Çınarköy Evleri - 4	98.731	-
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	92.661	152.514
Büyükyalı Projesi	54.459	54.459
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	48.831	92.897
İdealist Cadde / Koru	41.454	41.454
Metropol İstanbul Projesi	35.107	35.106
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi	31.673	-
Yenifikirtepe -4	26.485	-
Yenifikirtepe -19	26.271	-
Karat 34 Projesi	23.169	23.169
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	11.101	11.101
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	5.406	5.406
Temaşehir Projesi	1.791	1.794
Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi	-	3.292.527
Samsun Canik Kentsel Dönüşüm Projesi	-	410.911
Göl Panorama Projesi	-	5.543
Diğer	117.004	88.422
	27.610.609	52.819.083

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arnavutköy Yenişehir Projesi	18.653.104	10.868.159
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	2.352.098	-
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	1.677.754	1.418.116
Çekmeköy Çınarköy Projesi	204.211	1.713.297
Diğer	850.181	816.372
	23.737.348	14.815.944

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

30 Eylül 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	3.653.469	3.653.469
İlaveler	531.179	531.179
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	2.033.755	2.033.755
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.218.403	6.218.403

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	341.609	341.609
Dönem gideri	68.799	68.799
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	410.408	410.408
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	5.807.995	5.807.995

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	3.653.470	3.653.470
Ticari ünitelerden ve arsa stoklarından transferler	-	-
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.653.470	3.653.470

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	273.585	273.585
Dönem gideri	48.157	48.157
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	321.742	321.742
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	3.331.728	3.331.728

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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsa, konut ve ticari üniteler	4.257.602	1.483.633
Büyükalyalı AVM bağımsız ticari üniteler	3.182.184	3.182.184
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	2.634.021	2.634.021
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.814.696	1.814.695
	11.888.503	9.114.533

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

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

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025	Binalar	Motorlu taşıtlar	Makine ve teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.563.013	47.328	250.295	193.092	464.212	4.051	2.521.991
İlaveler	185.603	10.599	27.314	63.936	27.253	-	314.705
Amortisman gideri (-)	(76.200)	(13.785)	(31.005)	(45.643)	(32.331)	-	(198.964)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	1.672.416	44.142	246.604	211.385	459.134	4.051	2.637.732
Maliyet	1.903.546	118.072	350.391	705.120	538.739	4.051	3.619.919
Birikmiş amortisman (-)	(231.130)	(73.930)	(103.787)	(493.735)	(79.605)	-	(982.187)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	1.672.416	44.142	246.604	211.385	459.134	4.051	2.637.732

30 Eylül 2024	Binalar	Motorlu taşıtlar	Makine ve teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	1.223.312	38.115	219.782	248.987	75.119	245.938	2.051.253
İlaveler	307.260	15.017	155.428	25.930	22.254	-	525.889
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	-	(110)	-	-	(110)
Amortisman gideri (-)	(27.635)	(440)	(44.106)	(49.103)	(9.131)	-	(130.415)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	1.502.937	52.692	331.104	225.704	88.242	245.938	2.446.617
Maliyet	1.666.128	97.286	413.330	658.810	115.578	245.938	3.197.070
Birikmiş amortisman (-)	(163.191)	(44.594)	(82.226)	(433.106)	(27.336)	-	(750.453)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	1.502.937	52.692	331.104	225.704	88.242	245.938	2.446.617

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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	7.019	88.220	63.605	158.844
İlaveler	37.479	-	30.202	67.681
İtfa payı gideri (-)	(1.749)	(3.545)	(48.031)	(53.325)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	42.749	84.675	45.776	173.200
Maliyet	189.495	166.787	135.308	491.590
Birikmiş itfa payları (-)	(146.746)	(82.112)	(89.532)	(318.390)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	42.749	84.675	45.776	173.200

30 Eylül 2024	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2024	10.581	45.673	53.728	109.982
İlaveler	20.335	9.307	40.981	70.623
İtfa payı gideri (-)	(18.804)	(16.558)	(774)	(36.136)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	12.112	38.422	93.935	144.469
Maliyet	166.137	107.913	122.521	396.571
Birikmiş itfa payları (-)	(154.025)	(69.491)	(28.586)	(252.102)
Net defter değeri 30 Eylül 2024	12.112	38.422	93.935	144.469

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	430.932	502.373
İkramiye ve prim karşılıkları	52.735	37.382
	483.667	539.755

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 690.899 TL (31 Aralık 2024: 671.069 TL) olup, 30 Eylül 2025 itibarıyla buna karşılık 424.919 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 502.373 TL). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 10 adet alacak davası, 9 adet iş davası, 9 adet tazminat davası ve 25 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

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

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	539.755	436.750
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	26.412	2.401
Parasal kayıp / kazanç	(82.500)	(86.607)
Dönem sonu, 30 Eylül	483.667	352.544

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 itibarıyla 245.866 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 itibarıyla 15.552 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 Eylül 2025 itibarıyla 106.150 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 Eylül 2025 itibarıyla 29.198 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 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 yönteme 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2025	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	15.100.665	16.585.573	31.686.238
2 yıl	4.966.393	8.432.178	13.398.571
3 yıl	2.329.380	4.407.264	6.736.644
4 yıl	1.167.638	2.761.281	3.928.919
5 yıl ve üzeri	1.281.485	1.387.108	2.668.593
	24.845.561	33.573.404	58.418.965

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	6.771.821	17.901.614	24.673.435
2 yıl	4.187.291	11.237.113	15.424.404
3 yıl	1.490.344	4.172.570	5.662.914
4 yıl	919.379	1.558.187	2.477.566
5 yıl ve üzeri	1.521.796	689.747	2.211.543
	14.890.631	35.559.231	50.449.862

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

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

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

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	110.758	118.888
	110.758	118.888

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	232.557	223.435
	232.557	223.435

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 Eylül 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 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

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

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	4.274.963	5.260.557
Vergi dairesinden alacaklar	182.827	207.213
Gelir tahakkukları	102.347	164.160
Yüklenici firmalara verilen avanslar	86.788	1.090.787
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	20.823	7.900
Diğer	4.257	15.530
	4.672.005	6.746.147

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	34.967.117	43.648.631
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	29.727.833	31.695.471
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	16.956.891	21.311.241
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	2.743.682	3.026.975
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	549.148	5.657.657
	84.944.671	105.339.975

(*) 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	233.940	539.920
	233.940	539.920

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan diğer avanslar	6.001	7.206
	6.001	7.206

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 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		65.255.943		65.255.943
		69.055.943		69.055.943

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	95.806.551	65.255.943	30.550.608
Paylara ilişkin primler	54.880.641	36.287.362	18.593.279
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15.170.823	11.038.901	4.131.922

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

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

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

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Satış gelirleri				
Arsa satışları	12.111.088	4.408	12.469.640	7.462.099
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	10.221.629	4.408	8.322.425	7.462.099
Arsa satış gelirleri	1.889.459	-	4.147.215	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	41.956.254	6.737.437	3.151.832	1.029.919
Müşavirlik gelirleri	6.874.060	3.157.703	6.273.191	2.805.526
Asansör satış gelirleri	4.581.540	4.219.981	240.944	152.547
Kira gelirleri	188.562	94.428	170.636	50.866
	65.711.504	14.213.957	22.306.243	11.500.957
Satış iade ve iskontoları	(16.079)	(2.661)	(12.020)	(2.373)
Net satış gelirleri	65.695.425	14.211.296	22.294.223	11.498.584
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(6.252.714)	(30.317)	(10.577.102)	(6.676.638)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	(4.812.373)	(30.317)	(7.250.059)	(6.676.638)
Satılan arsa maliyetleri	(1.440.341)	-	(3.327.043)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(32.789.605)	(4.909.545)	(2.081.201)	(668.198)
Müşavirlik maliyetleri	(2.079.999)	(1.290.227)	(1.113.966)	(452.756)
Asansör maliyetleri	(3.936.475)	(3.608.009)	(139.136)	(43.751)
	(45.058.793)	(9.838.098)	(13.911.405)	(7.841.343)
Brüt Kar	20.636.632	4.373.198	8.382.818	3.657.241

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

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

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

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(1.769.148)	(644.716)	(1.757.248)	(570.856)
Amortisman ve itfa payları	(321.088)	(142.956)	(214.708)	(5.862)
Vergi, resim ve harçlar	(242.416)	(71.567)	(157.302)	(30.784)
Danışmanlık giderleri	(222.298)	(38.610)	(180.603)	(56.986)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(155.173)	(21.674)	(244.325)	(86.363)
Bakım ve onarım giderleri	(86.703)	(9.742)	(15.823)	(5.209)
Aidat ve katılım payı giderleri	(86.190)	(35.517)	(67.403)	(21.218)
Seyahat giderleri	(67.018)	(25.685)	(75.327)	(29.690)
Bilgi işlem giderleri	(59.235)	(20.828)	(36.732)	(18.287)
Bağış ve yardımlar	(33.008)	(12.645)	(37.456)	(37.456)
Sigorta giderleri	(31.226)	(4.345)	(19.050)	(3.831)
Haberleşme giderleri	(10.765)	(4.745)	(9.059)	(3.834)
Mahkeme ve noter giderleri	(7.421)	(4.657)	(5.729)	(1.316)
Diğer	(130.791)	(33.297)	(250.240)	(242.613)
	(3.222.480)	(1.070.984)	(3.071.005)	(1.114.305)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(646.475)	(314.188)	(192.049)	(23.777)
Personel giderleri	(142.931)	(40.504)	(127.216)	(43.491)
Danışmanlık giderleri	(62.170)	(9.369)	(43.708)	(10.222)
Diğer	(136.733)	(98.054)	(26.904)	(6.749)
	(988.309)	(462.115)	(389.877)	(84.239)

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

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

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

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Niteliklerine göre giderler				
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	32.789.605	4.909.545	2.081.201	668.198
Arsa maliyetleri	6.252.714	30.317	10.577.102	6.676.638
Asansör maliyetleri	3.936.475	3.608.009	139.136	43.751
Müşavirlik maliyetleri	2.079.999	1.290.227	1.113.966	452.756
Personel giderleri	1.912.079	685.220	1.884.464	614.347
Reklam giderleri	646.475	314.188	192.049	23.777
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11)	321.088	142.956	214.708	5.862
Danışmanlık giderleri	284.468	47.979	224.311	67.208
Vergi, resim harçlar	242.416	71.567	157.302	30.784
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	155.173	21.674	244.325	86.363
Bakım ve onarım giderleri	86.703	9.742	15.823	5.209
Aidat ve katılım payı giderleri	86.190	35.517	67.403	21.218
Bilgi işlem giderleri	59.235	20.828	36.732	18.287
Sigorta giderleri	31.226	4.345	19.050	3.831
Bağış ve yardımlar	33.008	12.645	37.456	37.456
Haberleşme giderleri	10.765	4.745	9.058	3.833
Mahkeme ve noter giderleri	7.421	4.657	5.729	1.316
Diğer	334.542	157.036	352.472	279.053
	49.269.582	11.371.197	17.372.287	9.039.887

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Vadeli satışlar finansman gelirleri	5.058.696	1.178.186	662.134	333.072
Devir komisyon ve harç gelirleri	339.266	136.152	232.925	66.303
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	510.382	229.564	262.520	47.406
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	243.462	109.779	219.803	217.669
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	12.094	10.658	881.661	219.527
Diğer	199.785	50.635	82.208	9.402
	6.363.685	1.714.974	2.341.251	893.379

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.869.387)	(54.360)	(294.361)	(42.458)
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	(433.860)	-	(589.062)	(549.954)
Karşılık giderleri (Dipnot 12)	(26.412)	(11.491)	(6.638)	(4.023)
Diğer	(105.868)	(10.832)	(31.795)	(23.639)
	(2.435.527)	(76.683)	(921.856)	(620.074)

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

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

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

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal gelirler				
Faiz ve güncelleme gelirleri	1.341.139	488.862	3.920.152	1.118.262
Diğer	6.991	3.541	164.300	84.039
	1.348.130	492.403	4.084.452	1.202.301

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(7.756.410)	(3.475.418)	(1.237.464)	(364.964)
Kur farkı giderleri	(16.264)	(5.183)	(6.336)	(6.336)
	(7.772.674)	(3.480.601)	(1.243.800)	(371.300)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cari vergi yükümlülüğü		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	1.576.938	365.914
Eksi: Peşin ödenen kurumlar vergisi	(979.814)	(206.233)
	597.124	159.681

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un vergi giderleri/gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Cari vergi gideri	(1.576.938)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(3.497.322)	(11.789)
Toplam vergi gideri	(5.074.260)	(11.789)

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.

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü		
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	-	1.263
Stoklar ile ilgili düzeltmeler	8.963.986	5.308.737
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(132.200)	1.058.015
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	(66.933)	8.689
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	(351.828)	508.490
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	(3.321.877)	1.741.705
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	198.344	246.819
Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler	(7.594)	(107.906)
Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler	(14.748)	1.796
	5.267.150	8.767.608

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi (aktifleri)/pasiflerinin hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Ertelenmiş vergi varlığı hareketleri:		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	8.767.608	26.275
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(3.497.322)	(11.789)
Diğer kapsamlı gelirlerde muaseleştirilen	(3.136)	8.290
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	5.267.150	22.776

DİPNOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hissedarlara ait net kar (TL)	10.336.401	194.218	4.521.475	3.001.432
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)	0,27169	0,00510	0,11884	0,07889

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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.
15. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü

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 Eylül 2025 itibarıyla devlet bankalarında 9.945.777 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 7.282.846 TL). Grup'un 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	6.787.254	6.419
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	3.287
	6.787.254	9.706

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	579.158	-
	579.158	-

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

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

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

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.		
– Şua İnşaat Adi Ortaklığı	607.978	324.958
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Atlas İnşaat Adi Ortaklığı	48.814	-
Diğer	1.010	1.169
	657.802	326.127

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara diğer alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	17.066.580	-
	17.066.580	-

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Emlak Planl. İnş. Prj. Yön. A.Ş. - Cathay Ortak Girişimi	5.205	842
	5.205	842

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	549.148	5.657.657
	549.148	5.657.657

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

İlişkili taraflardaki mevduat	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	1.773.613	2.300.633
	1.773.613	2.300.633

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	31.588.030	11.807.047	846.420	108.675
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (**)	3.923.534	282.276	-	-
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	260.466	1.327	-	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	158.831	156.869	-	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	-	-	39.639.200	16.834.031
	35.930.861	12.247.519	40.485.620	16.942.706

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	152.154	62.463	73.137	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	14.114	3.333	-	-
	166.268	65.796	73.137	-

(*) 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 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	82.517	25.473	57.588	19.793
	82.517	25.473	57.588	19.793

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025

Parasal olmayan kalemler

Finansal durum tablosu kalemleri

Stoklar	22.650.096
Verilen avanslar	18.959
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	2.923.452
Kullanım hakkı varlığı	56.008
Ertelenmiş vergi varlıkları	1.804.090
Ertelenmiş gelirler	2.543.080
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(7.356.898)
Ödenmiş sermaye	(14.000.398)
Geri alınmış paylar (-)	16.439
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.237.117)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	7.694
Diğer özkaynak payları	442.274
Geçmiş yıllar kar/zararları	(1.028.330)

Kar veya zarar tablosu kalemleri

Hasılat	(22.349.185)
Satışların maliyeti (-)	18.875.358
Genel yönetim giderleri (-)	369.938
Pazarlama giderleri (-)	69.515
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.687.330)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	202.526
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.935
Finansman gelirleri	(64.307)
Finansman giderleri (-)	371.142
Dönem vergi gideri	109.559

Parasal kazanç

1.738.500

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

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

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

DİPNOT 26 – TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	63.986.252	67.457.950
Alınan ipotekler (**)	835.275	840.385
	64.821.527	68.298.335

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	603.246	760.670
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	-	-
	603.246	760.670

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

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

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

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul Başakşehir Damla Kent Projesi A Etabı 2. Kısım, A Etabı 3. Kısım, B Etabı 1. Kısım ve B Etabı 2. Kısım Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri'nin ihaleleri gerçekleştirilmiştir. İhale sonucuna göre söz konusu işlerin yapımını üstlenecek yüklenici firmalar belirlenmiş olup belirtilen ihaleler toplam 386.234,57 m² inşaat alanını kapsamaktadır. Projeler kapsamında 1.652 adet konut ve 14 adet ticari ünite olmak üzere toplam 1.666 bağımsız bölüm inşa edilecektir.

Şirketimiz Antalya Aksu 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Park Yaşam Antalya)'nin Yüklenicisi ile yapılan Sözleşmeye ek Protokol ile 1.515.000, TL olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 2.459.596 TL'ye yükselmiştir.

Muğla Bodrum Ortakent Müskebi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin sözleşmesi, Yüklenici ILGILN İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş. ile 09.10.2025 tarihinde imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme gereğince; Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri: 17.530.000 TL, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı: %40, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Şirket Payı Toplam Geliri: 7.012.000 TL'dir.

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.434.042	7.862.513
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	209.082.812	214.867.605
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5.168.887	5.168.887
DV	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		56.318.505	24.977.615
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		276.004.246	252.876.620
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	39.020.158	16.183.100
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		129.488.315	122.064.413
EB	Diğer Kaynaklar		107.495.773	114.629.107
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	276.004.246	252.876.620
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	5.434.042	7.862.513
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	11.049.309	9.917.583
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	22.749.924	18.690.119
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	5.589.183	5.511.319
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	172.934	207.101
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 Eylül 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)	78%	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	30%	13%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	2%	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.

.....