

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-48
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6
NOT 2	BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 7-13
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 14
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR..... 15
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR..... 16-17
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 18
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 19
NOT 8	STOKLAR..... 20-24
NOT 9	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 25-26
NOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 26
NOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 27
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 28-31
NOT 13	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 32
NOT 14	DİĞER VARLIKLAR..... 33
NOT 15	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 33
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR..... 34-35
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 36
NOT 18	GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ..... 37
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 38
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER..... 38-39
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ..... 39
NOT 22	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ..... 40
NOT 23	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 41
NOT 24	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 41-44
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.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		315.973.997	314.366.315
Nakit ve nakit benzerleri	3	14.211.035	14.385.772
Finansal yatırımlar	4	1.855.135	1.752.649
Ticari alacaklar		29.935.316	31.649.176
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	12.363.238	15.975.167
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	17.572.078	15.674.009
Diğer alacaklar		1.942.460	1.464.164
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.942.460	1.464.164
Stoklar	8	262.146.012	261.819.741
Peşin ödenmiş giderler		49.739	14.800
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	49.739	14.800
Diğer dönen varlıklar	14	5.834.300	3.280.013
Duran varlıklar		36.695.216	40.543.395
Ticari alacaklar		6.191.083	8.728.586
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.191.083	8.728.586
Diğer alacaklar		17.176.296	18.882.900
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	17.175.282	18.881.784
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.014	1.116
Finansal yatırımlar		6.894.122	6.705.973
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	4	6.894.122	6.705.973
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	5.217.914	4.993.420
Maddi duran varlıklar	10	1.196.338	1.210.421
Maddi olmayan duran varlıklar	11	19.463	22.095
Toplam varlıklar		352.669.213	354.909.710

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		154.039.507	157.238.439
Kısa vadeli borçlanmalar	5	29.292.935	23.195.521
Diğer finansal yükümlülükler	5	10.521.391	7.702.954
Ticari borçlar		12.894.483	29.189.236
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	2.479.835	18.575.367
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	10.414.648	10.613.869
Diğer borçlar		2.624.962	3.461.439
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>		102.379	5.684
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.522.583	3.455.755
Ertelenmiş gelirler		96.717.248	91.924.056
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	11.745.386	11.745.603
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	84.971.862	80.178.453
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	1.447.373	1.192.202
Kısa vadeli karşılıklar		541.115	573.031
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	98.696	97.656
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	442.419	475.375
Uzun vadeli yükümlülükler		53.383.569	54.101.730
Uzun vadeli borçlanmalar	5	26.000.000	28.610.973
Diğer finansal yükümlülükler	5	21.408.305	23.558.171
Ticari borçlar		101.007	194.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	101.007	194.703
Diğer borçlar		563.346	753.387
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	563.346	753.387
Ertelenmiş gelirler		4.738	5.214
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	4.738	5.214
Uzun vadeli karşılıklar		149.182	162.083
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	149.182	162.083
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	5.156.991	817.199
Özkaynaklar		145.246.137	143.569.541
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	75.500.247	75.500.247
Geri alınmış paylar (-)	16	(93.117)	(93.117)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		41.670.516	41.670.516
Diğer özkaynak payları		(2.505.094)	(2.505.094)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		34.650	28.751
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		34.650	28.751
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		12.660.485	12.660.485
Geçmiş yıllar karları		12.507.753	7.242.264
Net dönem karı		1.670.697	5.265.489
Toplam kaynaklar		352.669.213	354.909.710

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat	17	19.813.410	29.390.937
Satışların maliyeti (-)	17	(13.246.186)	(22.125.965)
Brüt kar		6.567.224	7.264.972
Genel yönetim giderleri (-)	18	(1.030.616)	(868.806)
Pazarlama giderleri (-)	18	(387.185)	(197.621)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.182.392	2.181.667
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.124.778)	(971.894)
Esas faaliyet karı		6.207.037	7.408.318
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		36.367	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(5.157)	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		6.238.247	7.408.318
Finansman gelirleri	21	1.104.778	522.107
Finansman giderleri (-)	21	(5.051.378)	(1.703.057)
Parasal kazanç / kayıp	25	4.009.404	338.030
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		6.301.051	6.565.398
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri		(4.630.354)	(2.878.375)
Dönem vergi gideri (-)	22	(293.090)	(1.856.336)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	22	(4.337.264)	(1.022.039)
Dönem karı		1.670.697	3.687.023
Net dönem karı		1.670.697	3.687.023
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları</i>	13	8.427	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları, vergi etkisi</i>	22	(2.528)	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		5.899	-
Toplam kapsamlı gelir		1.676.596	3.687.023
Pay başına kazanç (tam TL)	23	0,0440	0,0971

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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		Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı		
1 Ocak 2025	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.494.039	(5.137)	(9.107.707)	18.418.663	140.172.410	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	18.418.664	(18.418.664)	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	3.687.023	3.687.023	
31 Mart 2025	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.494.039	(5.137)	9.310.957	3.687.022	143.859.433	
1 Ocak 2026	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.660.485	28.751	7.242.264	5.265.489	143.569.541	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	5.265.489	(5.265.489)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	5.899	-	1.670.697	1.676.596	
31 Mart 2026	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.660.485	34.650	12.507.753	1.670.697	145.246.137	

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.670.697	3.687.023
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 19	46.995	48.600
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	22	4.630.354	2.878.375
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(812.753)	(5.397.706)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(812.753)	(5.397.706)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		82.514	11.339
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		71.848	3.194
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12, 20	10.666	8.145
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.554.548	38.391
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(1.581.324)	(2.575.191)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	6.135.872	2.613.584
Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler		(3.464.284)	(1.721.420)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		6.708.071	(455.398)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(102.486)	-
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		579.626	(5.239.200)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)		2.203.672	(433.158)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		(1.624.046)	(4.806.042)
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		235.244	12.427.459
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(14.022.561)	3.176.210
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış		(14.731.978)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış		709.417	3.176.210
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.599.440)	1.270.638
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		4.136.529	(16.557.643)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.737.290)	464.489
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		782.674	58.710
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(13.285)	(870)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(8.032.918)	(4.855.605)
Bağlı ortaklıklar sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(188.149)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10, 11	(3.536)	(516.760)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	10, 11	-	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(191.685)	(516.760)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	16.046.172	7.410.519
Kredilerden elde edilen nakit		849.112	3.163.103
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		15.197.060	4.247.416
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(8.009.645)	(7.699.220)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(336.946)	(2.844.648)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(7.672.699)	(4.854.573)
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim		(16.990)	-
Factoring işlemlerinden nakit girişleri	5	3.602.477	-
Ödenen faizler		(5.769.069)	(1.186.472)
Alınan faiz		798.650	2.510.762
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		6.651.595	1.035.589
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)			
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(1.573.008)	(4.336.776)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		(1.573.008)	(4.336.776)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	6.820.483	9.028.901
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	4.660.459	3.968.957

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Mart 2026 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 468'dir (31 Aralık 2025 – 470).

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

31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mayıs 2026 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Mart 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 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.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.03.2026	3.866,74	1,00000	205%
31.12.2025	3.513,87	1,10042	211%
31.03.2025	2.954,69	1,30868	250%

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.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde tarihi maliyetleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden, gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk defa finansal tablolara yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve gelir tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasabe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasabe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmiş dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasabe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

a) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

a) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

b) 31 Mart 2026 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 bağılı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

b) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). 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.

“TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

b) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

b) 31 Mart 2026 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 (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte 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.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	391	4
Banka	11.618.466	11.908.809
- Vadesiz mevduat	259.485	173.027
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	11.358.981	11.735.782
Diğer hazır değerler	2.592.178	2.476.959
	14.211.035	14.385.772

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz	259.485	173.027
3 aya kadar	11.358.981	11.735.782
	11.618.466	11.908.809

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
	(%)	(%)
Etkin faiz oranı	36,64	37,26

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	14.211.035	14.385.772
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(6.920.570)	(3.336.713)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(2.630.006)	(4.228.576)
	4.660.459	6.820.483

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 6.920.570 TL'lik (31 Aralık 2025: 3.336.713 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 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.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Sertifika ve fon yatırımları	1.855.135	1.752.649
	1.855.135	1.752.649

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	4.482.256	100	4.482.256
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	2.396.868	100	2.213.188
Emlak Konut Global	100	4.469	-	-
Toplam		6.883.593		6.695.444

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	1.870	30	1.870
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	37	346	37	346
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	8.313	40	8.313
Toplam		10.529		10.529

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı, 1 Ocak	6.695.444	6.695.444
Bağlı ortaklığın sermaye artışı (*)	188.149	-
Dönem sonu, 31 Mart	6.883.593	6.695.444

(*) Dönem içerisindeki 188.149 TL tutarındaki artış, Şirket'in bağlı ortaklığının sermaye artışından kaynaklanmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	4.482.946	5.038.725
İhraç edilmiş borçlanma araçları	24.809.989	18.156.796
	29.292.935	23.195.521

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %42,05'dur. (31 Aralık 2025: %43,09).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kira sertifikası ihraç işlemi yapmış olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %36,98'tir. (31 Aralık 2025: %38,28).

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	26.000.000	28.610.973
	26.000.000	28.610.973

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	27.758.171	11.828.352
3 - 12 ay arası	1.534.764	11.367.169
1 - 5 yıl arası	26.000.000	28.610.973
	55.292.935	51.806.494

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
2027	3.132.263	3.443.256
2028	6.911.447	6.706.119
2029	8.197.833	7.685.066
2030	7.758.457	10.776.532
	26.000.000	28.610.973

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, finansal borçların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	51.806.494	18.583.828
Dönem içi ilaveler	16.046.172	7.410.519
Dönem içinde yapılan ödemeler	(8.009.645)	(7.699.220)
Faiz tahakkukları	366.803	1.427.112
Parasal kazanç	(4.916.889)	(3.100.196)
Dönem sonu, 31 Mart	55.292.935	16.622.043

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirket'in kısa vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer finansal yükümlülükler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Factoring işlemlerinden borçlar (*)	10.521.391	7.702.954
	10.521.391	7.702.954

(*) Şirket, ticari alacaklarının bir kısmını rücu hakkı bulunan factoring sözleşmeleri ile devretmiş olup, devredilen alacaklara ilişkin kredi riski büyük ölçüde Şirket üzerinde kalmaya devam etmektedir. Bu nedenle söz konusu alacaklar TFRS 9 hükümleri uyarınca finansal tablolardan çıkarılmamış; factoring şirketinden sağlanan fonlar, ilgili alacaklara dayalı bir finansal borç olarak muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirket'in uzun vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer finansal yükümlülükler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer finansal yükümlülükler (*)	21.408.305	23.558.171
	21.408.305	23.558.171

(*) Şirket'in 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 "Damlakent projesi" için TOKİ adına Şirket tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	12.643.674	9.527.543
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)	12.363.238	15.975.167
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	6.057.669	6.382.491
Arsa satışlarından alacaklar	514.351	748.171
Kiracılardan alacaklar	112.558	78.754
Diğer	8.151	14.431
Kazanılmamış finansman geliri	(1.764.325)	(1.077.381)
	29.935.316	31.649.176
Şüpheli ticari alacaklar	1.685	1.866
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.685)	(1.866)
	29.935.316	31.649.176

(*) Şirket, ticari alacaklarının bir kısmını rücu hakkı içeren faktoring işlemleri kapsamında devretmekte olup, söz konusu alacaklara ilişkin risk ve getiriler Şirket üzerinde kaldığından devredilen alacaklar finansal tablolardan çıkarılmamıştır. Bu işlemlerden kaynaklanan finansal yükümlülükler kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Mart 2026 itibarıyla bilanço dışı bırakılmayan devredilmiş alacakların ve ilgili finansal yükümlülüklerin defter değeri 10.521.391 TL'dir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	9.916.419	13.105.831
Arsa satışlarından alacaklar	483.576	669.684
Kazanılmamış finansman geliri	(4.208.912)	(5.046.929)
	6.191.083	8.728.586

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	7.306.556	8.073.862
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)	2.479.835	18.575.367
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.945.352	1.628.624
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	1.162.740	911.383
	12.894.483	29.189.236

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	101.007	194.703
	101.007	194.703

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	1.617.960	1.318.422
Resmi dairelerden alacaklar	265.780	132.857
Diğer	58.720	12.885
	1.942.460	1.464.164

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24) (*)	17.175.282	18.881.784
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.116
	17.176.296	18.882.900

(*) Şirket'in 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 "Damlakent projesi" için TOKİ adına Şirket tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardan TOKİ'ye ödenen kısımdır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.985.564	3.294.959
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24)	102.379	5.684
Diğer	537.019	160.796
	2.624.962	3.461.439

31 Mart 2026 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 563.346 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 753.387 TL).

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arsalar	116.503.482	118.999.873
<i>Maliyet</i>	119.728.192	122.262.238
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.224.709)	(3.262.365)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	66.259.331	69.170.928
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	36.500.157	32.529.737
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	36.849.484	32.879.070
<i>Değer Düşüklüğü</i>	(349.327)	(349.333)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31.526.776	31.103.593
<i>Maliyet</i>	34.633.318	34.565.346
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.106.542)	(3.461.753)
Verilen stok avansları	11.356.266	10.015.610
<i>Maliyet</i>	11.966.028	11.045.253
<i>Değer düşüklüğü</i>	(609.762)	(1.029.643)
	262.146.012	261.819.741

Şirket'in "Stoklar" olarak sınıflanan varlıklarının net gerçekleştirilebilir değerinin belirlenmesi ve varsa değer düşüklüğü karşılığı hesaplanmasında, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları esas alınmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İstanbul Esenler Arsaları	34.227.087	36.781.526
İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri	22.634.377	22.630.703
İstanbul Bakırköy Zeytinlik Parselleri	16.506.025	16.506.331
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	9.548.849	9.506.972
İstanbul Avcılar Arsaları	8.376.736	8.376.891
Muğla Köyceğiz Toparlar Parselleri	3.098.798	3.098.856
İstanbul Tuzla Arsaları	2.777.278	3.268.967
İstanbul Eyüp Arsaları	2.174.779	2.174.819
Aydın Didim Arsaları	1.970.213	1.970.250
İstanbul Arnavutköy Arsaları	1.842.394	1.812.581
Muğla Bodrum Arsaları	1.672.568	1.672.600
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	1.663.910	1.663.940
İzmir Çeşme Arsaları	1.467.169	2.399.370
Antalya Alanya Arsaları	1.405.551	1.405.577
Gaziantep Şehitkamil Aydınlar Parselleri	1.107.165	1.107.185
Ankara Etimesgut Parselleri	931.350	-
İstanbul Başakşehir Arsaları	929.868	929.885
İzmir Urla Arsaları	747.122	747.136
İstanbul Kartal Arsaları	715.456	715.469
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	565.350	481.340
Amasya Merkez Ziyere Parselleri	499.563	499.573
İstanbul Bakırköy Kartaltepe Parselleri	298.281	-
Muğla Milas Parselleri	287.824	287.830
Antalya Konyaaltı Arsaları	240.069	240.074
İzmir Seferihisar Arsaları	211.043	211.047
İstanbul Çekmeköy Arsaları	201.105	201.109
Tekirdağ Çorlu Arsaları	155.667	155.670
Zonguldak Merkez Arsaları	133.060	133.063
Balıkesir Gönen Parselleri	92.784	-
İstanbul Sarıyer Arsaları	21.918	20.986
Diğer	123	123
	116.503.482	118.999.873

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nidapark İstinye Projesi	6.046.124	8.574.805
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	5.328.013	5.303.695
Merkez Ankara Projesi	4.666.849	4.657.686
Nidapark Küçükyalı Projesi	4.651.098	4.651.184
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	3.068.698	3.076.393
Çekmeköy Çınarköy Projesi	2.903.881	2.903.882
Muğla Ortakent Müskebi	2.754.795	2.753.737
Esenler Atışalanı 4. Etap Projesi	2.530.315	2.530.335
Batıyakası 2. Etap Projesi	2.484.787	2.484.833
Esenler Atışalanı 3. Etap Projesi	2.484.545	2.484.591
Next Level İstanbul Projesi	2.301.739	2.301.031
Beşiktaş Akat Projesi	2.284.057	2.284.100
Ümraniye İnkılap Projesi	2.115.711	2.098.932
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	2.054.725	2.054.763
Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi	1.871.755	1.871.789
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.856.557	1.856.591
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.835.304	1.844.878
Yeni Levent Projesi	1.784.626	1.784.222
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.744.761	1.744.793
Muğla Ortakent 2. Etap Projesi	1.554.174	1.554.202
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.295.697	1.295.689
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	1.280.760	1.293.608
Muğla Ortakent 1. Etap Projesi	1.260.771	1.260.794
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	1.191.550	1.191.235
Bodrum Türkbükü Projesi	965.139	965.156
İzmir Çeşme Musalla 1. Etap Projesi	617.765	-
Antalya Aksu Projesi	515.719	515.729
Nezihpark Projesi	500.810	594.185
İdealist Cadde Projesi	491.628	-
Ataşehir 173 Projesi	488.741	484.095
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	448.105	448.113
Muğla Milas Meşelik Projesi	308.970	308.937
Batıyakası 1. Etap Projesi	260.499	259.723
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	252.101	252.106
Evora İzmir Projesi	43.348	-
Allsancak Projesi	15.131	15.129
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	-	1.416.546
Diğer	83	53.441
	66.259.331	69.170.928

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arnavutköy Yenişehir Projesi	27.839.014	25.995.256
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	3.349.293	2.924.463
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	2.270.635	2.208.452
Esenler Oruçreis Projesi	1.811.878	-
Çekmeköy Çınarköy Projesi	241.336	240.838
Diğer	988.001	1.160.728
	36.500.157	32.529.737

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yenifikirtepe - 17	6.634.295	6.687.173
Kuzey Yakası Projesi	2.357.485	2.357.529
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.883.064	1.883.099
Yeni Fikirtepe - 8	1.694.634	-
Maslak 1453 Projesi	1.588.968	1.696.262
Yenifikirtepe 14- 15	1.422.006	2.078.683
Yenifikirtepe -10	1.373.475	2.755.569
Nşantaşı Koru	1.361.549	1.292.732
Yenifikirtepe - 12	1.260.452	1.260.476
Yenifikirtepe - 6	1.205.799	1.205.822
Nıdapark İstinye Projesi	947.120	1.104.890
Komşu Finans Evleri	921.805	1.011.960
Yenifikirtepe - 3-2. Etap	808.249	808.264
Köyceğiz Göl Evleri	613.928	613.940
Yenifikirtepe -7	611.347	886.069
Yeni Fikirtepe 3. Etap 1. Kısım	552.447	-
Ebruli Kayaşçir	548.385	130.183
Yeni Fikirtepe - 11	548.253	-
Yenifikirtepe -2	547.913	547.923
Yeni Fikirtepe - 9	508.695	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	476.595	476.604
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	388.083	388.090
Yenifikirtepe -13	381.081	381.088
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	268.960	268.964
Yenifikirtepe - 5	259.350	259.355
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	258.916	213.392
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	254.027	316.427
Sarphan Finanspark Projesi	246.698	380.506
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	232.023	255.895
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	183.737	159.335
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	176.062	203.282
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	168.929	175.697
Çekmeköy Villa Parselleri	145.664	145.667
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	143.499	133.360
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	96.798	147.969
Büyükyalı Projesi	62.536	62.538
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	58.300	81.765
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	49.085	55.031
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	48.751	48.752
Çınarköy Evleri - 4	45.114	32.476
İdealist Cadde / Koru	42.760	42.760
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	41.171	41.171
Yenifikirtepe -4	28.411	28.412
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi	28.387	23.340
Karat 34 Projesi	22.585	22.585
Yenifikirtepe -16	21.919	53.916
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	6.208	6.209
Temaşehir Projesi	1.258	1.257
Meydan Başakşehir	-	213.477
Yeni Levent	-	126.969
Yenifikirtepe -19	-	25.803
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	-	10.927
	31.526.776	31.103.593

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Arsa, konut ve ticari üniteler</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	5.527.066	5.527.066
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	251.238	251.238
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	5.778.304	5.778.304

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	533.646	533.646
Dönem gideri	26.744	26.744
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	560.390	560.390
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	5.217.914	5.217.914

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Arsa, konut ve ticari üniteler</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	4.861.421	4.861.421
İlaveler	463.938	463.938
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	5.325.359	5.325.359

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	432.446	432.446
Dönem gideri	23.702	23.702
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	456.148	456.148
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	4.869.211	4.869.211

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	2.925.235	2.925.235
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	3.024.717	3.024.717
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.671.646	1.671.647
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.337.709	1.472.519
	8.959.307	9.094.118

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
31 Mart 2026					
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	1.102.220	36.738	71.460	3	1.210.421
İlaveler	-	-	3.536	-	3.536
Amortisman gideri (-)	(6.374)	(4.388)	(6.857)	-	(17.619)
Net defter değeri 31 Mart 2026	1.095.846	32.350	68.139	3	1.196.338
Maliyet	1.274.841	125.588	526.056	46	1.926.531
Birikmiş amortisman (-)	(178.995)	(93.238)	(457.917)	(43)	(730.193)
Net defter değeri 31 Mart 2026	1.095.846	32.350	68.139	3	1.196.338
31 Mart 2025					
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.127.717	50.310	70.704	4	1.248.735
İlaveler	-	-	28.316	-	28.316
Amortisman gideri (-)	(6.374)	(5.067)	(10.631)	(4)	(22.076)
Net defter değeri 31 Mart 2025	1.121.343	45.243	88.389	-	1.254.975
Maliyet	1.274.842	118.664	516.563	-	1.910.069
Birikmiş amortisman (-)	(153.499)	(73.421)	(428.174)	-	(655.094)
Net defter değeri 31 Mart 2025	1.121.343	45.243	88.389	-	1.254.975

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	22.093	2	22.095
İtfa payı gideri (-)	(2.632)	-	(2.632)
Net defter değeri 31 Mart 2026	19.461	2	19.463
Maliyet	199.071	51.007	250.078
Birikmiş itfa payları (-)	(179.609)	(51.005)	(230.614)
Net defter değeri 31 Mart 2026	19.461	2	19.463

31 Mart 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	7.932	622	8.554
İlaveler	24.506	-	24.506
İtfa payı gideri (-)	(2.530)	(296)	(2.826)
Net defter değeri 31 Mart 2025	29.908	326	30.234
Maliyet	241.366	64.001	305.367
Birikmiş itfa payları (-)	(211.458)	(63.675)	(275.133)
Net defter değeri 31 Mart 2025	29.908	326	30.234

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	442.419	475.375
	442.419	475.375

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 743.246 TL (31 Aralık 2025: 776.154 TL) olup, 31 Mart 2026 itibarıyla buna karşılık 442.419 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2025: 475.375 TL). 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 13 adet alacak davası, 10 adet iş davası, 18 adet tazminat davası ve 14 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	475.375	576.900
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	10.666	8.145
Parasal kayıp	(43.622)	(51.905)
Dönem sonu, 31 Mart	442.419	533.140

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

12.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslim projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir. Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.1 Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın kısmenkabulüne karar vermiş olup sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiği tespit edilmiştir, davacının davalıdan olan alacağı ve tazminat bedelinin davacı tarafından Vakıflar Bankası T.A.O.'ya temlik edildiği için bu bedel bakımından aktif husumetten reddine, maddi tazminat isteminin kısmi dava kapsamında kısmen kabulüne, kalan kısımlar yönünden davacının davasının zaman aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir, teminat mektubunun bedelinin iadesi ve kalan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmiştir, karşı dava yönünden kısmen kabulüne karar verilmiş olup, ıslah dilekçesi doğrultusunda ilgili mevduat rehin ve yapı denetim bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesine karar verilmiştir.

Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 122.651 TL'ye yükseltmiştir. 31 Mart 2026 itibarıyla 238.452 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.2 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 31 Mart 2026 itibarıyla 94.617 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 31 Mart 2026 itibarıyla 25.750 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2026 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Mart 2026 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 (Devamı)

12.2.1 İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Alemdağ Emlak Konutları İnş. Ada içi Alt Yapı ve Çevre Düzenleme işlerine ait sözleşmenin 17.09.2012 tarihinde feshedildiğinden dolayı müteahhit firmanın yapmış olduğu imalat bedelinin hakedişlere koyulmadığı sözleşmenin haksız yere feshi nedeni ile açılan davadır. Mahkemece dava davacı tarafından kanıtlanamadığından reddine karar verilmiştir. İstinaf Mahkemesi tarafından mahkemece raporu düzenleyen önceki bilirkişiden ek rapor, sözleşme ekleri alınarak ve Yapım İşleri Genel Şartnamesi tüm dosya kapsamı bir arada değerlendirilerek tarafların sözleşmenin ifası sürecindeki tüm edimleri belirlenerek bunlardan hangilerinin tarafların öncelikli edimi olduğu usulünce saptandıktan sonra, öncelikli edimini yerine getirmeyen tarafın karşı edim talebinde bulunamayacağı ilkesine göre hareketle temerrüt hususunun değerlendirilmesi buna göre sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı rapora itibar edilerek verilen karar hatalı olduğundan, kararın kaldırılarak belirtilen yol ve yöneme 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. İstinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 53. Hukuk Dairesi'nin 2024/993 E. sayılı dosyada yapılmıştır. 25.02.2026 tarihli karar ilamı ile davacının istinaf taleplerinin asıl dava yönünden reddine, birleşen dava yönünden kabulüne karar verilmiştir. Karar ilamı ile ilk derece mahkemesini kararının kaldırılmasına ve yeniden karar verilmek üzere dosyanın yerel mahkemeye gönderilmesine karar verilmiştir. Karar ilamı uyarınca Emlak Konut'a müzekkere yazılmış dava konusu sözleşmesinin fesih bildirimini içeren 15.10.2012 tarihli ihtarnameye dayalı olarak feshin onayına ilişkin belgenin celbi talep edilmiştir. Müzekkere uyarınca 15.10.2012 tarihli feshin onayına ilişkin yönetim kurulu kararı dosyaya sunulmuştur. Bir sonraki celse 13.05.2026 tarihine bırakılmıştır. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	13.158.025	20.633.061	33.791.086
2 yıl	5.415.275	8.212.724	13.627.999
3 yıl	2.426.204	4.926.537	7.352.741
4 yıl	1.354.506	4.013.198	5.367.704
5 yıl ve üzeri	1.204.010	1.222.956	2.426.966
	23.558.020	39.008.476	62.566.496

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	10.275.714	25.496.693	35.772.407
2 yıl	8.826.516	10.216.705	19.043.221
3 yıl	2.465.027	5.606.470	8.071.497
4 yıl	1.232.631	4.295.319	5.527.950
5 yıl ve üzeri	1.251.341	1.900.207	3.151.548
	24.051.229	47.515.394	71.566.623

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	98.696	97.656
	98.696	97.656

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	149.182	162.083
	149.182	162.083

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer dönen varlıklar		
Yüklenici firmalara verilen avanslar	3.006.689	873.086
Devreden KDV	2.288.948	2.404.456
Diğer	538.663	2.471
	5.834.300	3.280.013

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	34.742.314	34.511.794
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	25.521.333	23.513.354
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	23.997.697	20.971.216
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)	11.745.386	11.745.603
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	710.518	1.182.089
	96.717.248	91.924.056

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

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	49.739	14.800
	49.739	14.800

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	5.214
	4.738	5.214

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2025: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2025: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	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		75.500.247		75.500.247
		79.300.247		79.300.247

Şirketin geri satın aldığı kendi payları, TMS 32 uyarınca özkaynaklardan indirim olarak muhasebeleştirilmekte ve elde etme maliyeti esas alınarak taşınmaktadır. 31 Mart 2026 itibarıyla geri alınmış payların tutarı 93.117 TL (31 Aralık 2025: 93.117 TL)'dir. Pay dağılım tablosunda geri alınmış paylar dolaşımdaki paylardan indirilmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

31 Mart 2026	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	77.476.728	75.500.247	(1.976.481)
Paylara ilişkin primler	44.380.812	41.670.516	(2.710.296)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.925.171	12.660.485	735.314

Geçmiş yıl karları	Enflasyon muhasebesi öncesi tutar	Enflasyon muhasebesi sonrası tutar
31 Mart 2026	58.332.949	12.507.753

31 Aralık 2025	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	101.392.147	75.500.247	(25.891.900)
Paylara ilişkin primler	58.080.225	41.670.516	(16.409.709)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15.606.218	12.660.485	(2.945.733)

Geçmiş yıl karları	Enflasyon muhasebesi öncesi tutar	Enflasyon muhasebesi sonrası tutar
31 Aralık 2025	63.949.188	7.242.264

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Satış gelirleri		
Arsa satışları	12.961.865	3.339.907
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	7.939.976	3.339.907
<i>Arsa satış gelirleri</i>	5.021.889	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	5.270.934	23.976.538
Müşavirlik gelirleri	1.487.123	2.000.533
Kira gelirleri	93.488	73.959
	19.813.410	29.390.937
Net satış gelirleri	19.813.410	29.390.937
Satışların maliyeti		
Arsa maliyetleri	(8.942.733)	(1.071.721)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(3.981.179)	(1.071.721)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(4.961.554)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(3.416.826)	(19.872.642)
Müşavirlik maliyetleri	(886.627)	(1.181.602)
	(13.246.186)	(22.125.965)
Brüt Kar	6.567.224	7.264.972

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(496.842)	(435.556)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(107.595)	(72.007)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(80.022)	(91.666)
Vergi, resim ve harçlar	(79.218)	(50.631)
Seyahat giderleri	(48.173)	(23.381)
Amortisman ve itfa payları	(46.995)	(48.600)
Aidat ve katılım payı giderleri	(45.702)	(28.275)
Bakım ve onarım giderleri	(23.066)	(39.271)
Bilgi işlem giderleri	(17.244)	(29.745)
Kira giderleri	(12.526)	-
Mahkeme ve noter giderleri	(10.816)	(1.946)
Haberleşme giderleri	(3.558)	(2.493)
Sigorta giderleri	(2.284)	(16.430)
Diğer	(56.575)	(28.805)
	(1.030.616)	(868.806)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(321.947)	(158.931)
Dışarıdan sağlanan hizmet ve faydalar	(37.622)	-
Danışmanlık giderleri	(18.860)	(14.734)
Personel giderleri	(8.189)	(23.322)
Diğer	(567)	(634)
	(387.185)	(197.621)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Niteliklerine Göre Giderler		
Arsa maliyetleri	(8.942.733)	(1.071.721)
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	(3.416.826)	(19.872.642)
Müşavirlik maliyetleri	(886.627)	(1.181.602)
Personel giderleri	(505.031)	(458.878)
Reklam giderleri	(321.947)	(158.931)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(126.455)	(86.741)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(80.022)	(91.666)
Vergi, resim harçlar	(79.218)	(50.631)
Seyahat giderleri	(48.173)	(23.381)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9,10,11)	(46.995)	(48.600)
Aidat ve katılım payı giderleri	(45.702)	(28.275)
Dışarıdan sağlanan hizmet ve faydalar	(37.622)	-
Bakım ve onarım giderleri	(23.066)	(39.271)
Bilgi işlem giderleri	(17.244)	(29.745)
Kira giderleri	(12.526)	-
Mahkeme ve noter giderleri	(10.816)	(1.946)
Haberleşme giderleri	(3.558)	(2.493)
Sigorta giderleri	(2.284)	(16.430)
Diğer	(57.142)	(29.439)
	(14.663.987)	(23.192.392)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	812.753	1.060
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	782.674	58.710
Vadeli satışlar finansman gelirleri	353.591	1.995.464
Devir komisyon ve harç gelirleri	117.807	100.640
Diğer	115.567	25.793
	2.182.392	2.181.667

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.096.004)	(911.425)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(10.666)	(8.145)
Diğer	(18.108)	(52.324)
	(1.124.778)	(971.894)

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	445.059	521.017
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz gelirleri	659.719	-
Kur farkı gelirleri	-	1.090
	1.104.778	522.107
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(5.039.868)	(1.702.159)
Kur farkı giderleri	(761)	(898)
Diğer	(10.749)	-
	(5.051.378)	(1.703.057)

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

b) Dönem vergi geliri/gideri

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Dönem vergi gideri	(293.090)	(1.856.336)
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)	(4.337.264)	(1.022.039)
Toplam vergi gideri/(geliri)	(4.630.354)	(2.878.375)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenmiş vergi geliri/gideri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2.4'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı
Reeskont ile ilgili düzeltmeler	(5.912.461)	1.773.738	(5.356.118)	1.606.835
Envanter ile ilgili düzeltmeler	41.197.616	(12.359.284)	22.304.512	(6.691.352)
Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	240.137	(72.041)	163.238	(48.971)
Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(141.367)	42.410	(155.563)	46.669
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	207.943	(62.383)	(447.093)	134.127
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	(17.711.599)	5.313.480	(13.049.863)	3.914.959
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(690.297)	207.089	(735.114)	220.534
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü/varlığı		(5.156.991)		(817.199)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihinde sona eren dönemlere ait ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülüklerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(817.199)	10.016.542
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(4.337.264)	(1.022.039)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer değişimleri	(2.528)	-
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.156.991)	(1.022.039)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hissedarlara ait net kar (TL)	1.670.697	3.687.023
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.795.449.709	3.795.449.709
Hisse başına kar (tam TL)	0,0440	0,0971

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
2. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. ("EPP")
3. GEDAŞ (Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
4. TOBAŞ (Toplu Konut - Büyükşehir Bel. İnş. Emlak ve Proje A.Ş.) (TOKİ iştiraki)
5. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (TOKİ iştiraki)
6. Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. (TOKİ iştiraki)
7. Emlak-Toplu Konut İdaresi Spor Kulübü
8. Ege Yapı – Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi
9. Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Cathay Ortak Girişimi
10. Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. - Emlak Basın Yayın A.Ş. Ortak Girişimi
11. Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. ("İstmarina AVM Adi Ortaklığı")
12. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
13. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
14. İller Bankası A.Ş.
15. Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
16. Emlak Basın Yayın A.Ş.
17. Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.
18. Emlak Konut Spor Kulübü Derneği
19. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü
20. Merkez Cadde Yönetim A.Ş.
21. Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2026 itibarıyla devlet bankalarında 11.586.869 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 11.822.193 TL). Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	12.363.238	15.975.167
	12.363.238	15.975.167

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

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	17.175.282	18.881.784
	17.175.282	18.881.784

İlişkili taraflara ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.479.835	18.575.367
	2.479.835	18.575.367

İlişkili taraflara diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	89.231	1.176
EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş.	13.062	4.246
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	86	168
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	94
	102.379	5.684

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	11.745.386	11.745.603
	11.745.386	11.745.603

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

İlişkili taraflardaki mevduat	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.394.834	2.071.349
	2.394.834	2.071.349

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (*)	5.615.241	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	1.059.924	1.232.613
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	25.173	3.884.199
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	17.819	-
Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.	13.120	-
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	10.451	9.668.946
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	1.796	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.035	1.159
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	188	-
	6.744.746	14.786.917
İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	518.396	-
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	212.883	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	145.686	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	66.619	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	28.169	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	8.558	2.443
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.475	-
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	826	1.326
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	76	-
	986.688	3.769

(*) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yaprıcak Mahallesi'nde bulunan 27 adet taşınmazın alımı gerçekleştirilmiştir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	27.805	18.246
	27.805	18.246
	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
İlişkili taraflardan finansman gelirleri		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	659.719	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	93	-
	659.812	-

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	16.469.769	13.208.136
Finansal yatırımlar	620.737	542.684
Verilen avanslar	-	260.012
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	722.498	521.117
Ertelemiş vergi varlıkları	(4.543.715)	915.787
Ertelemiş gelirler	(2.158.291)	32.884
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(3.802.758)	(3.809.832)
Ödenmiş sermaye	(7.236.762)	(7.250.226)
Geri alınmış paylar (-)	8.498	8.513
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(1.155.367)	(1.142.299)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	(2.757)	470
Diğer özkaynak payları	228.609	229.034
Geçmiş yıllar kar/zararları	(1.141.430)	(851.277)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(4.945.847)	(8.563.025)
Satışların maliyeti (-)	5.339.552	6.212.222
Genel yönetim giderleri (-)	53.760	19.849
Pazarlama giderleri (-)	8.715	4.663
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	957.472	(51.474)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25.311	22.931
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(702)	-
Finansman gelirleri	(24.867)	(12.319)
Finansman giderleri (-)	116.213	40.180
Dönem vergi gideri (-)	1.678	-
Ertelemiş vergi geliri/gideri	4.469.088	-
Parasal kazanç / kayıp	4.009.404	338.030

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 - TAAHHÜTLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	65.210.735	63.984.594
Alınan ipotekler (**)	1.172.593	730.831
	66.383.328	64.715.425

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

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.172.223	1.274.216
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	-	-
	1.172.223	1.274.216

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici Kiler GYO A.Ş. & Biskon Yapı A.Ş. İş Ortaklığı (Kiler – Biskon Ümraniye İş Ortaklığı) arasında 14 Kasım 2022 tarihinde imzalanan "İstanbul Ümraniye İnkılap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşİ" sözleşmesi, imalat ve satış süreci başlamadan Tasfiye Protokolü ile karşılıklı anlaşarak tasfiye edilmiştir.

Şirketimiz tarafından bir varlık kiralama şirketi kurulması amacıyla 2 Mart 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. İlgili başvuru onaylanarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %100'üne sahip olduğu Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. kurulmuştur.

Şirketimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Pasifik GYO A.Ş. & Pasifik Gayr. Yat. İnş. A.Ş. İş Ortaklığı arasında 12 Mayıs 2023 tarihinde imzalanmış bulunan "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşİ"ne ilişkin sözleşme, proje geliştirme, imalat ve satış faaliyetlerine başlanılmadan önce taraflar arasında akdedilen Tasfiye Protokolü kapsamında karşılıklı olarak sona erdirilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31. maddesinin 3. fıkrası ve Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 7. maddesi kapsamındaki yetkisini kullanarak; yurt dışında kira sertifikası (Sukuk) ihraç edilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda ilgili mevzuata uygun olarak toplam 650 Milyon ABD doları tutarına kadar yurt dışında kira sertifikası (Sukuk) ihracı için Sermaye Piyasası Kurulu'na ihraç tavanı başvurusunda bulunulmuştur. Planlanan kira sertifikası ihracı/ihraçları, kurulmuş olan %100 bağlı ortaklığımız Emlak Konut Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından gerçekleştirilecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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	Cari Dönem (TL) (31 Mart 2026)	Cari Dönem (TL) (31 Aralık 2025)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.515.594	8.573.132
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	272.250.649	272.190.619
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.894.122	6.705.973
DV	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		67.008.848	67.439.986
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		352.669.213	354.909.710
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	65.814.326	59.509.448
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		145.246.137	143.569.541
EB	Diğer Kaynaklar		141.608.750	151.830.721
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	352.669.213	354.909.710
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.515.594	8.573.132
A2	Vadeli / Vadesiz Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.211.035	14.385.772
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	29.773.951	24.548.904
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	7.730.703	6.418.327
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.172.223	1.274.216
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme		
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)	79%	79%
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/ Araçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	7%
6	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	46%	42%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	2%	2%

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.

.....