

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| İÇİNDEKİLER                                                                   |                                                             | SAYFA |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------|
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....                        |                                                             | 1-2   |
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... |                                                             | 3     |
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....                         |                                                             | 4     |
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....                               |                                                             | 5     |
| ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....             |                                                             | 6-43  |
| NOT 1                                                                         | ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....             | 6     |
| NOT 2                                                                         | BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....  | 7-11  |
| NOT 3                                                                         | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                              | 12    |
| NOT 4                                                                         | FİNANSAL YATIRIMLAR.....                                    | 13    |
| NOT 5                                                                         | FİNANSAL BORÇLAR.....                                       | 13-14 |
| NOT 6                                                                         | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....                               | 15    |
| NOT 7                                                                         | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....                                | 16    |
| NOT 8                                                                         | STOKLAR.....                                                | 17-21 |
| NOT 9                                                                         | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....                          | 22-23 |
| NOT 10                                                                        | MADDİ DURAN VARLIKLAR.....                                  | 23    |
| NOT 11                                                                        | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....                          | 24    |
| NOT 12                                                                        | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....           | 25-28 |
| NOT 13                                                                        | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....                          | 29    |
| NOT 14                                                                        | DİĞER VARLIKLAR.....                                        | 29    |
| NOT 15                                                                        | ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....          | 30    |
| NOT 16                                                                        | ÖZKAYNAKLAR.....                                            | 31    |
| NOT 17                                                                        | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....                         | 32    |
| NOT 18                                                                        | GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....                   | 33    |
| NOT 19                                                                        | NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                            | 34    |
| NOT 20                                                                        | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....         | 34    |
| NOT 21                                                                        | FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....                       | 35    |
| NOT 22                                                                        | VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....                         | 35-36 |
| NOT 23                                                                        | PAY BAŞINA KAZANÇ.....                                      | 37    |
| NOT 24                                                                        | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                            | 38-40 |
| NOT 25                                                                        | PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..... | 41    |
| NOT 26                                                                        | TAAHHÜTLER.....                                             | 42    |
| NOT 27                                                                        | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                     | 42    |
| EK DİPNOT                                                                     | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....                | 43    |

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

|                                                                        | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>30 Eylül<br>2025 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                       |                        |                                                        |                                                       |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                                 |                        | <b>234.593.017</b>                                     | <b>228.581.056</b>                                    |
| Nakit ve nakit benzerleri                                              | 3                      | 11.049.309                                             | 9.917.583                                             |
| Finansal yatırımlar                                                    | 4                      | 1.328.546                                              | -                                                     |
| Ticari alacaklar                                                       |                        | 19.730.173                                             | 6.454.028                                             |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>                           | 24                     | 6.787.254                                              | 6.419                                                 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>                   | 6                      | 12.942.919                                             | 6.447.609                                             |
| Diğer alacaklar                                                        |                        | 771.803                                                | 1.161.760                                             |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>                    | 7                      | 771.803                                                | 1.161.760                                             |
| Stoklar                                                                | 8                      | 197.852.007                                            | 204.881.385                                           |
| Peşin ödenmiş giderler                                                 |                        | 12.893                                                 | 4.209                                                 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>               | 15                     | 12.893                                                 | 4.209                                                 |
| Diğer dönen varlıklar                                                  | 14                     | 3.848.286                                              | 6.162.091                                             |
| <b>Duran varlıklar</b>                                                 |                        | <b>41.411.229</b>                                      | <b>24.295.564</b>                                     |
| Ticari alacaklar                                                       |                        | 6.110.685                                              | 5.451.142                                             |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>                   | 6                      | 6.110.685                                              | 5.451.142                                             |
| Diğer alacaklar                                                        |                        | 17.067.594                                             | 1.272                                                 |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>                            | 7                      | 17.066.580                                             | -                                                     |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>                    | 7                      | 1.014                                                  | 1.272                                                 |
| Finansal yatırımlar                                                    |                        | 5.168.887                                              | 5.168.887                                             |
| <i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i> | 4                      | 5.168.887                                              | 5.168.887                                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                                          | 9                      | 6.344.082                                              | 3.856.823                                             |
| Maddi duran varlıklar                                                  | 10                     | 1.069.606                                              | 1.087.424                                             |
| Maddi olmayan duran varlıklar                                          | 11                     | 21.536                                                 | 7.448                                                 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları                                            | 22                     | 5.628.839                                              | 8.722.568                                             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                                                |                        | <b>276.004.246</b>                                     | <b>252.876.620</b>                                    |

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

|                                                                                   | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>30 Eylül<br>2025 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                  |                        |                                                        |                                                       |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                  |                        | <b>102.052.845</b>                                     | <b>129.588.464</b>                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                          | 5                      | 16.634.819                                             | 14.557.302                                            |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                  | 5                      | 85.339                                                 | 1.625.798                                             |
| Ticari borçlar                                                                    |                        | 11.995.183                                             | 10.031.019                                            |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>                                          | 24                     | 582.902                                                | -                                                     |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                                  | 6                      | 11.412.281                                             | 10.031.019                                            |
| Diğer borçlar                                                                     |                        | 2.358.213                                              | 3.641.392                                             |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>                                           | 24                     | 4.471                                                  | -                                                     |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                                   | 7                      | 2.353.742                                              | 3.641.392                                             |
| Ertelenmiş gelirler                                                               |                        | 70.027.204                                             | 99.144.299                                            |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>                                   | 24                     | 549.148                                                | 5.657.657                                             |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>                           | 15                     | 69.478.056                                             | 93.486.642                                            |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                      | 22                     | 444.722                                                | -                                                     |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                           |                        | 507.365                                                | 588.654                                               |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>             | 13                     | 82.446                                                 | 86.281                                                |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>                                              | 12                     | 424.919                                                | 502.373                                               |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                  |                        | <b>44.463.086</b>                                      | <b>1.223.743</b>                                      |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                          | 5                      | 22.300.000                                             | -                                                     |
| Diğer finansal yükümlülükler                                                      | 5                      | 21.408.305                                             | -                                                     |
| Ticari borçlar                                                                    |                        | 7.110                                                  | 463.116                                               |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>                                  | 6                      | 7.110                                                  | 463.116                                               |
| Diğer borçlar                                                                     |                        | 573.162                                                | 592.748                                               |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>                                   | 7                      | 573.162                                                | 592.748                                               |
| Ertelenmiş gelirler                                                               |                        | 4.738                                                  | 5.943                                                 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>                           | 15                     | 4.738                                                  | 5.943                                                 |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                           |                        | 169.771                                                | 161.936                                               |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>             | 13                     | 169.771                                                | 161.936                                               |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                |                        | <b>129.488.315</b>                                     | <b>122.064.413</b>                                    |
| Ödenmiş sermaye                                                                   | 16                     | 3.800.000                                              | 3.800.000                                             |
| Sermaye düzeltmesi farkları                                                       | 16                     | 65.255.943                                             | 65.255.943                                            |
| Geri alınmış paylar (-)                                                           |                        | (81.088)                                               | (81.088)                                              |
| Paylara ilişkin primler (iskontolar)                                              |                        | 36.287.362                                             | 36.287.362                                            |
| Diğer özkaynak payları                                                            |                        | (2.181.476)                                            | (2.181.476)                                           |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak<br>birikmiş diğer kapsamlı giderler |                        | (4.473)                                                | (4.473)                                               |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>                         |                        | (4.473)                                                | (4.473)                                               |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                               |                        | 11.024.957                                             | 10.880.012                                            |
| Geçmiş yıllar karları /(zararları)                                                |                        | 6.306.682                                              | (7.931.139)                                           |
| Net dönem karı                                                                    |                        | 9.080.408                                              | 16.039.272                                            |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                           |                        | <b>276.004.246</b>                                     | <b>252.876.620</b>                                    |

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

|                                                                                          | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | Bağımsız denetimden geçmemiş<br>1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | Bağımsız denetimden geçmemiş<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | Bağımsız denetimden geçmemiş<br>1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Hasılat                                                                                  | 17                  | 60.130.013                                                | 8.991.903                                                   | 21.728.104                                                | 11.277.632                                                  |
| Satışların maliyeti (-)                                                                  | 17                  | (42.275.904)                                              | (5.925.123)                                                 | (15.012.439)                                              | (8.107.867)                                                 |
| <b>Brüt kar</b>                                                                          |                     | <b>17.854.109</b>                                         | <b>3.066.780</b>                                            | <b>6.715.665</b>                                          | <b>3.169.765</b>                                            |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                              | 18                  | (2.431.580)                                               | (742.238)                                                   | (2.470.643)                                               | (918.005)                                                   |
| Pazarlama giderleri (-)                                                                  | 18                  | (822.346)                                                 | (387.294)                                                   | (297.831)                                                 | (61.114)                                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                       | 20                  | 5.794.388                                                 | 1.498.448                                                   | 2.065.997                                                 | 866.264                                                     |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                   | 20                  | (1.977.375)                                               | (93.164)                                                    | (281.550)                                                 | (10.482)                                                    |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                                                |                     | <b>18.417.196</b>                                         | <b>3.342.532</b>                                            | <b>5.731.638</b>                                          | <b>3.046.428</b>                                            |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler                                                        |                     | (69.676)                                                  | (69.676)                                                    | -                                                         | -                                                           |
| <b>Finansman geliri öncesi faaliyet karı</b>                                             |                     | <b>18.347.520</b>                                         | <b>3.272.856</b>                                            | <b>5.731.638</b>                                          | <b>3.046.428</b>                                            |
| Finansman gelirleri                                                                      | 21                  | 1.201.315                                                 | 405.497                                                     | 3.831.804                                                 | 1.075.138                                                   |
| Finansman giderleri (-)                                                                  | 21                  | (7.757.472)                                               | (3.475.588)                                                 | (1.218.065)                                               | (435.062)                                                   |
| Parasal kazanç / (kayıp)                                                                 | 25                  | 1.491.642                                                 | 635.129                                                     | (4.284.891)                                               | (453.871)                                                   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                                          |                     | <b>13.283.005</b>                                         | <b>837.894</b>                                              | <b>4.060.486</b>                                          | <b>3.232.633</b>                                            |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>                                               |                     | <b>(4.202.597)</b>                                        | <b>(643.932)</b>                                            | -                                                         | -                                                           |
| Dönem vergi gideri                                                                       | 22                  | (1.108.868)                                               | 968.478                                                     | -                                                         | -                                                           |
| Ertelenmiş vergi gideri (-)                                                              | 22                  | (3.093.729)                                               | (1.612.410)                                                 | -                                                         | -                                                           |
| <b>Dönem karı</b>                                                                        |                     | <b>9.080.408</b>                                          | <b>193.962</b>                                              | <b>4.060.486</b>                                          | <b>3.232.633</b>                                            |
| <b>Net dönem karı</b>                                                                    |                     | <b>9.080.408</b>                                          | <b>193.962</b>                                              | <b>4.060.486</b>                                          | <b>3.232.633</b>                                            |
| Pay başına kazanç (tam TL)                                                               | 23                  | 0,2387                                                    | 0,0051                                                      | 0,1067                                                    | 0,0850                                                      |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı</b>                                                  |                     |                                                           |                                                             |                                                           |                                                             |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>                                  |                     |                                                           |                                                             |                                                           |                                                             |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları                                       |                     | -                                                         | -                                                           | -                                                         | -                                                           |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b> |                     |                                                           |                                                             |                                                           |                                                             |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları, vergi etkisi                         | 22                  | -                                                         | -                                                           | -                                                         | -                                                           |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)</b>                                      |                     | -                                                         | -                                                           | -                                                         | -                                                           |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                                             |                     | <b>9.080.408</b>                                          | <b>193.962</b>                                              | <b>4.060.486</b>                                          | <b>3.232.633</b>                                            |

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|                       | Ödenmiş<br>sermaye | Sermaye<br>düzeltme<br>farkları | Geri<br>alınmış<br>paylar | Pay ihraç<br>primleri/<br>iskontolar | Diğer<br>Özkaynak<br>Payları | Kardan ayrılan<br>kısıtlanmış<br>yedekler | Kar veya Zararda<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer Kapsamlı<br>Gelir veya Giderler |                    | Geçmiş<br>yıllar karları/<br>(zararları) | Net<br>dönem<br>karı/(zararı) | Özkaynak<br>toplamı |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
|                       |                    |                                 |                           |                                      |                              |                                           | Tanımlanmış<br>fayda planları<br>yeniden ölçüm<br>kazanç/kayıpları                                    | Birikmiş Karlar    |                                          |                               |                     |
| <b>1 Ocak 2024</b>    | <b>3.800.000</b>   | <b>65.255.943</b>               | <b>(81.088)</b>           | <b>36.287.362</b>                    | <b>(2.181.476)</b>           | <b>10.880.012</b>                         | -                                                                                                     | (1.025.076)        | (6.906.063)                              |                               | <b>106.029.614</b>  |
| Transferler           | -                  | -                               | -                         | -                                    | -                            | -                                         | -                                                                                                     | (6.906.063)        | 6.906.063                                |                               | -                   |
| Toplam kapsamlı gelir | -                  | -                               | -                         | -                                    | -                            | -                                         | -                                                                                                     | -                  | 4.060.486                                |                               | 4.060.486           |
| <b>30 Eylül 2024</b>  | <b>3.800.000</b>   | <b>65.255.943</b>               | <b>(81.088)</b>           | <b>36.287.362</b>                    | <b>(2.181.476)</b>           | <b>10.880.012</b>                         | -                                                                                                     | <b>(7.931.139)</b> | <b>4.060.486</b>                         |                               | <b>110.090.100</b>  |
| <b>1 Ocak 2025</b>    | <b>3.800.000</b>   | <b>65.255.943</b>               | <b>(81.088)</b>           | <b>36.287.362</b>                    | <b>(2.181.476)</b>           | <b>10.880.012</b>                         | <b>(4.473)</b>                                                                                        | <b>(7.931.139)</b> | <b>16.039.272</b>                        |                               | <b>122.064.413</b>  |
| Transferler           | -                  | -                               | -                         | -                                    | -                            | -                                         | -                                                                                                     | 16.039.272         | (16.039.272)                             |                               | -                   |
| Kar payları (*)       | -                  | -                               | -                         | -                                    | -                            | 144.945                                   | -                                                                                                     | (1.801.451)        | -                                        |                               | (1.656.506)         |
| Toplam kapsamlı gelir | -                  | -                               | -                         | -                                    | -                            | -                                         | -                                                                                                     | -                  | 9.080.408                                |                               | 9.080.408           |
| <b>30 Eylül 2025</b>  | <b>3.800.000</b>   | <b>65.255.943</b>               | <b>(81.088)</b>           | <b>36.287.362</b>                    | <b>(2.181.476)</b>           | <b>11.024.957</b>                         | <b>(4.473)</b>                                                                                        | <b>6.306.682</b>   | <b>9.080.408</b>                         |                               | <b>129.488.315</b>  |

(\*) 14 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2024 yılı karından 1.656.506 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 14 Mayıs 2025 tarihi itibarıyla %0,12 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselerle ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 16 Haziran 2025 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

|                                                                                                            |                        | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                            | Dipnot<br>Referansları |                                                                 |                                                                 |
| <b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                             |                        |                                                                 |                                                                 |
| Dönem karı                                                                                                 |                        | 9.080.408                                                       | 4.060.486                                                       |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                    |                        |                                                                 |                                                                 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                           | 9, 10, 11, 19          | 129.091                                                         | 110.889                                                         |
| Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                        | 22                     | 4.202.597                                                       | -                                                               |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net                                                       |                        | (7.542.435)                                                     | (1.397.833)                                                     |
| Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net                                                  | 8                      | (7.542.435)                                                     | (1.397.833)                                                     |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                         |                        | 97.006                                                          | 32.794                                                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                         |                        | 70.594                                                          | 26.156                                                          |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                             | 12, 20                 | 26.412                                                          | 6.638                                                           |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                       |                        | 3.120.181                                                       | (3.461.588)                                                     |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                      | 20, 21                 | (6.500.986)                                                     | (4.931.599)                                                     |
| Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                      | 20, 21                 | 9.621.167                                                       | 1.470.011                                                       |
| Parasal kayıp ile ilgili düzeltmeler                                                                       |                        | (1.671.459)                                                     | 7.263.299                                                       |
| <b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b> |                        | <b>7.415.389</b>                                                | <b>6.608.047</b>                                                |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>                                                        |                        |                                                                 |                                                                 |
| Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                                       |                        | (1.328.546)                                                     | -                                                               |
| Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                                          |                        | (17.908.858)                                                    | 1.669.764                                                       |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)                                                   |                        | (7.429.065)                                                     | 655.828                                                         |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)                                           |                        | (10.479.793)                                                    | 1.013.936                                                       |
| Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                          |                        | 12.546.934                                                      | (47.966.447)                                                    |
| Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                                            |                        | 3.982.540                                                       | 3.895.893                                                       |
| İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış                                                                |                        | 638.503                                                         | 228.919                                                         |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış                                                       |                        | 3.344.037                                                       | 3.666.974                                                       |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                    |                        | (17.369.763)                                                    | 2.316.347                                                       |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki azalış/(artış)                                                    |                        | (18.694.511)                                                    | -                                                               |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki artış/(azalış)                                            |                        | 1.324.748                                                       | 2.316.347                                                       |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler                                        |                        | (29.603.815)                                                    | 9.638.059                                                       |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlardaki azalış                                                        |                        | (29.603.815)                                                    | 9.638.059                                                       |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                 |                        | (5.811.453)                                                     | (36.033)                                                        |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                           |                        |                                                                 |                                                                 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                             |                        | (11.089)                                                        | (23.111)                                                        |
| <b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>                                                      |                        | <b>(48.088.661)</b>                                             | <b>(23.897.481)</b>                                             |
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların</b>                                |                        |                                                                 |                                                                 |
| alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                                      | 9, 10, 11              | (587.741)                                                       | (323.181)                                                       |
| Alınan faiz                                                                                                |                        | 243.462                                                         | 219.803                                                         |
| <b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>                                                      |                        | <b>(344.279)</b>                                                | <b>(103.378)</b>                                                |
| <b>Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri</b>                                                            |                        |                                                                 |                                                                 |
| Kredilerden elde edilen nakit                                                                              | 5                      | 55.832.610                                                      | 8.520.891                                                       |
| İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri                                                        |                        | 29.292.477                                                      | 2.412.752                                                       |
|                                                                                                            |                        | 26.540.133                                                      | 6.108.139                                                       |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                   | 5                      | (28.963.958)                                                    | (6.292.015)                                                     |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                             |                        | (10.351.689)                                                    | (2.508.023)                                                     |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları                                        |                        | (18.612.269)                                                    | (3.783.992)                                                     |
| Diğer finansal yükümlülükler                                                                               |                        | 21.408.305                                                      | -                                                               |
| Ödenen faizler                                                                                             |                        | (6.814.326)                                                     | (1.169.174)                                                     |
| Ödenen temettüleri                                                                                         |                        | (1.656.506)                                                     | -                                                               |
| Alınan faiz                                                                                                |                        | 6.257.524                                                       | 4.711.797                                                       |
| <b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>                                                            |                        | <b>46.063.649</b>                                               | <b>5.771.499</b>                                                |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce</b>                                                     |                        |                                                                 |                                                                 |
| <b>nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)</b>                                                   |                        | <b>(2.369.291)</b>                                              | <b>(18.229.360)</b>                                             |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi                                                      |                        | (1.387.726)                                                     | (4.500.050)                                                     |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>                                                   |                        | <b>(3.757.017)</b>                                              | <b>(22.729.410)</b>                                             |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri                                                                       | 3                      | 7.862.513                                                       | 25.827.252                                                      |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                | <b>3</b>               | <b>4.105.496</b>                                                | <b>3.097.842</b>                                                |

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

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **DİPNOT 1 – 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. 30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 468'dir (31 Aralık 2024 – 480).

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.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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



# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### DİPNOT 2 – 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 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. Türkiye Muhasebe Standardı No:34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" uyarınca işletmeler, ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Dolayısıyla bu ara dönem özet bireysel finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli bireysel finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirket ve bağlı ortaklığının muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. 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 30 Eylül 2025 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. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir.

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

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
  - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
  - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
  - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

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

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
  - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
  - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
  - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Yönetim, standartlardaki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını değerlendirmektedir.

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                                          | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024   |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kasa                                     | 49                | 73               |
| Banka                                    | 9.151.150         | 7.246.681        |
| - Vadesiz mevduat                        | 179.671           | 177.266          |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 8.971.479         | 7.069.415        |
| Diğer hazır değerler                     | 1.898.110         | 2.670.829        |
|                                          | <b>11.049.309</b> | <b>9.917.583</b> |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

|             | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|-------------|------------------|------------------|
| Vadesiz     | 179.671          | 177.266          |
| 3 aya kadar | 8.971.479        | 7.069.415        |
|             | <b>9.151.150</b> | <b>7.246.681</b> |

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

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

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

|                                                         | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                               | 11.049.309       | 9.917.583        |
| Eksi: ASKGP proje hesapları (*)                         | (3.386.005)      | (2.059.282)      |
| Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**) | (3.561.166)      | -                |
| TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi                         | 3.358            | 4.212            |
|                                                         | <b>4.105.496</b> | <b>7.862.513</b> |

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

|                                        | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b> |                  |                |
| Sertifika ve fon yatırımları           | 1.328.546        | -              |
|                                        | <b>1.328.546</b> | <b>-</b>       |

#### Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklığının bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 30 Eylül 2025      |                  | 31 Aralık 2024     |                  |
|-------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                                       | Sahiplik Oranı (%) | TL               | Sahiplik Oranı (%) | TL               |
| Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.  | 100                | 3.903.221        | 100                | 3.903.221        |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 100                | 1.256.496        | 100                | 1.256.496        |
| <b>Toplam</b>                                         |                    | <b>5.159.717</b> |                    | <b>5.159.717</b> |

#### Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                              | 30 Eylül 2025      |              | 31 Aralık 2024     |              |
|------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
|                              | Sahiplik Oranı (%) | TL           | Sahiplik Oranı (%) | TL           |
| Merkez Cadde Yönetim A.Ş.    | 30                 | 1.628        | 30                 | 1.628        |
| Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş. | 37                 | 301          | 37                 | 301          |
| İstmarina AVM Adi Ortaklığı  | 40                 | 7.241        | 40                 | 7.241        |
| <b>Toplam</b>                |                    | <b>9.170</b> |                    | <b>9.170</b> |

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

|                                          | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>      |                   |                   |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları         | 12.999.624        | 6.456.489         |
| Kısa vadeli banka kredileri              | 3.635.195         | 8.100.813         |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | 85.339            | 1.625.798         |
|                                          | <b>16.720.158</b> | <b>16.183.100</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

| Uzun vadeli finansal borçlar | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| Uzun vadeli krediler         | 22.300.000        | -              |
|                              | <b>22.300.000</b> | <b>-</b>       |

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

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

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

|                 | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 3 aydan kısa    | 12.600.515        | 2.941.701         |
| 3 - 12 ay arası | 4.119.643         | 13.241.399        |
| 1 - 5 yıl arası | 22.300.000        | -                 |
|                 | <b>39.020.158</b> | <b>16.183.100</b> |

Kredilerin ve ihraç edilen borçlanma araçlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                               | 2025              | 2024             |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>     | <b>16.183.100</b> | <b>7.969.532</b> |
| Dönem içi ilaveler            | 55.832.610        | 8.520.891        |
| Dönem içinde yapılan ödemeler | (28.963.958)      | (6.292.015)      |
| Faiz tahakkukları             | 2.806.841         | 300.838          |
| Parasal kazanç                | (6.838.435)       | (2.425.099)      |
| <b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>   | <b>39.020.158</b> | <b>8.074.147</b> |

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket'in diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer finansal yükümlülükler     | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| Diğer finansal yükümlülükler (*) | 21.408.305        | -              |
|                                  | <b>21.408.305</b> | <b>-</b>       |

(\*) 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 "Damla Kent Projesi" için TOKİ adına Şirket tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardır.



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| Kısa vadeli ticari alacaklar                            | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar           | 7.269.504         | 4.273.579        |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 24)              | 6.787.254         | 6.419            |
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar | 5.460.649         | 1.536.775        |
| Arsa satışlarından alacaklar                            | 884.265           | 1.392.886        |
| Kiracılardan alacaklar                                  | 53.552            | 87.175           |
| Diğer                                                   | 26.148            | 24.437           |
| Kazanılmamış finansman geliri                           | (751.199)         | (867.243)        |
|                                                         | <b>19.730.173</b> | <b>6.454.028</b> |

|                                          |                   |                  |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Şüpheli ticari alacaklar                 | 1.696             | 2.127            |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı | (1.696)           | (2.127)          |
|                                          | <b>19.730.173</b> | <b>6.454.028</b> |

|                                                    | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>                |                  |                  |
| Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar | 9.066.448        | 7.227.445        |
| Arsa satışlarından alacaklar                       | 678.448          | 891.365          |
| Kazanılmamış finansman geliri                      | (3.634.211)      | (2.667.668)      |
|                                                    | <b>6.110.685</b> | <b>5.451.142</b> |

| Kısa vadeli ticari borçlar                           | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ticari borçlar                                       | 8.337.811         | 7.873.308         |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar     | 2.452.790         | 1.850.435         |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*) | 621.680           | 307.276           |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 24)               | 582.902           | -                 |
|                                                      | <b>11.995.183</b> | <b>10.031.019</b> |

(\*) 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.

|                                   | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli ticari borçlar</b> |               |                |
| Ticari borçlar                    | 7.110         | 463.116        |
|                                   | <b>7.110</b>  | <b>463.116</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

|                                      | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024   |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>   |                |                  |
| Müteahhit firmalara verilen avanslar | 725.021        | 1.006.091        |
| Resmi dairelerden alacaklar          | 31.893         | 39.941           |
| Diğer                                | 14.889         | 115.728          |
|                                      | <b>771.803</b> | <b>1.161.760</b> |

|                                                      | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>                   |                   |                |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 24) (*) | 17.066.580        | -              |
| Verilen depozito ve teminatlar                       | 1.014             | 1.272          |
|                                                      | <b>17.067.594</b> | <b>1.272</b>   |

(\*) 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 "Damla Kent Projesi" için TOKİ adına Şirket tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardan TOKİ 'ye ödenen kısmıdır.

|                                              | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>             |                  |                  |
| Ödenecek vergi ve fonlar                     | 2.257.937        | 3.518.187        |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 24) | 4.471            | -                |
| Diğer                                        | 95.805           | 123.205          |
|                                              | <b>2.358.213</b> | <b>3.641.392</b> |

30 Eylül 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 573.162 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 592.748 TL).

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 – STOKLAR

|                                           | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arsalar                                   | 77.142.529         | 60.346.830         |
| Maliyet                                   | 79.930.874         | 64.959.408         |
| Değer düşüklüğü                           | (2.788.345)        | (4.612.578)        |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar        | 55.241.898         | 54.963.663         |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 23.615.243         | 14.693.177         |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 23.902.211         | 14.693.177         |
| Değer Düşüklüğü                           | (286.968)          | -                  |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler      | 27.493.605         | 52.730.661         |
| Maliyet                                   | 31.672.057         | 62.877.864         |
| Değer düşüklüğü                           | (4.178.452)        | (10.147.203)       |
| Verilen stok avansları (*)                | 14.358.732         | 22.147.054         |
| Maliyet                                   | 14.892.525         | 22.717.266         |
| Değer düşüklüğü                           | (533.793)          | (570.212)          |
|                                           | <b>197.852.007</b> | <b>204.881.385</b> |

(\*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla verilen stok avanslarının 11.138.621 TL'si, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına üstlenilen Yeni Fikirtepe projesinden satın alınan 856 adet bağımsız bölüm için ödenmiş olan tutardan oluşmaktadır.

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                | 2025              | 2024              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>                      | <b>15.329.993</b> | <b>21.210.999</b> |
| Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü      | -                 | -                 |
| Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü | (7.542.435)       | (1.397.833)       |
| <b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>                    | <b>7.787.558</b>  | <b>19.813.166</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

| Arsalar                                  | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İstanbul Esenler Arsaları                | 33.675.715        | 26.150.013        |
| İstanbul Küçükçekmece Arsaları           | 8.255.555         | 10.431.156        |
| İstanbul Avcılar Arsaları                | 7.286.578         | 7.286.093         |
| İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri | 5.169.856         | -                 |
| Muğla Bodrum Arsaları                    | 4.901.430         | 6.071.432         |
| İstanbul Eyüp Arsaları                   | 3.344.755         | 70.608            |
| Muğla Köyceğiz Toparlar Parelleri        | 2.791.678         | -                 |
| İzmir Çeşme Arsaları                     | 2.122.150         | 2.122.149         |
| Aydın Didim Arsaları                     | 2.012.928         | 2.012.372         |
| Antalya Alanya Arsaları                  | 1.261.041         | 1.261.041         |
| İstanbul Arnavutköy Arsaları             | 1.108.146         | 1.105.918         |
| Gaziantep Arsaları                       | 964.155           | -                 |
| İstanbul Başakşehir Arsaları             | 826.950           | 826.246           |
| İstanbul Kartal Arsaları                 | 720.136           | 741.330           |
| İzmir Urla Arsaları                      | 614.018           | 610.209           |
| İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri      | 436.468           | -                 |
| Amasya Arsaları                          | 435.036           | -                 |
| Muğla Milas Parselleri                   | 259.185           | -                 |
| Antalya Konyaaltı Arsaları               | 209.060           | 209.060           |
| İstanbul Çekmeköy Arsaları               | 198.965           | 904.408           |
| İzmir Seferihisar Arsaları               | 148.468           | 146.347           |
| Tekirdağ Çorlu Arsaları                  | 136.184           | 134.295           |
| Zonguldak Merkez Arsaları                | 123.775           | 122.807           |
| İstanbul Tuzla Arsaları                  | 115.571           | 115.571           |
| İstanbul Sarıyer Arsaları                | 24.607            | 17.588            |
| Kocaeli Arsaları                         | -                 | 8.075             |
| Diğer                                    | 119               | 112               |
|                                          | <b>77.142.529</b> | <b>60.346.830</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar        | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nidapark İstinye Projesi                  | 8.246.308         | 8.236.834         |
| Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi    | 4.603.156         | 4.584.050         |
| Merkez Ankara Projesi                     | 4.112.630         | 4.111.806         |
| Nidapark Küçükyalı Projesi                | 4.051.310         | 4.050.326         |
| Yeni Levent Projesi                       | 1.435.147         | 2.909.555         |
| Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi    | 2.676.039         | 2.671.338         |
| Çekmeköy Çınarköy Projesi                 | 2.529.883         | 2.528.747         |
| Batıyakası 2. Etap Projesi                | 2.165.566         | 2.163.833         |
| Esenler Atışalanı 3. Etap Projesi         | 2.163.623         | -                 |
| Next Level İstanbul Projesi               | 2.003.775         | 2.003.775         |
| Beşiktaş Akat Projesi                     | 1.988.999         | 1.972.795         |
| Ümraniye İnkılap Projesi                  | 1.829.050         | 1.829.051         |
| İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi         | 1.792.802         | 1.789.321         |
| Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi         | 1.616.229         | 1.616.750         |
| İstanbul Tuzla Merkez Projesi             | 1.599.027         | 1.598.562         |
| Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi         | 1.519.394         | -                 |
| Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi         | 1.261.387         | -                 |
| İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi         | 1.227.078         | 1.220.845         |
| Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi | 1.128.307         | 1.128.307         |
| Avcılar Firuzköy 2. Etap Projesi          | 1.126.309         | 1.114.426         |
| Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi | 1.036.780         | 1.036.780         |
| Bodrum Türkbükü Projesi                   | 840.475           | 840.474           |
| Nezihpark Projesi                         | 503.736           | 515.336           |
| Antalya Aksu Projesi                      | 454.477           | 452.894           |
| Barbaros 48 Projesi                       | 444.632           | 444.264           |
| İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi  | 418.981           | 417.670           |
| İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi        | 390.225           | 390.224           |
| Muğla Ortakent 1. Etap Projesi            | 987.376           | -                 |
| Muğla Milas Meşelik Projesi               | 271.682           | 267.569           |
| Cer İstanbul Projesi                      | 257.285           | 257.285           |
| Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi            | 219.309           | 219.304           |
| Batıyakası 1. Etap Projesi                | 216.205           | 1.187.601         |
| Allsancak Projesi                         | 78.252            | 47.570            |
| Evora İzmir Projesi                       | 46.464            | -                 |
| Meydan Başakşehir Projesi                 | -                 | 1.236.747         |
| İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi   | -                 | 1.167.490         |
| Nişantaşı Koru Projesi                    | -                 | 923.869           |
| Diğer                                     | -                 | 28.265            |
|                                           | <b>55.241.898</b> | <b>54.963.663</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Arnavutköy Yenişehir Projesi                   | 18.653.104        | 10.868.159        |
| Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi             | 2.352.098         | -                 |
| İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi              | 1.677.754         | 1.418.116         |
| Çekmeköy Çınarköy Projesi                      | 204.211           | 1.713.297         |
| Diğer                                          | 728.076           | 693.605           |
|                                                | <b>23.615.243</b> | <b>14.693.177</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler               | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Merkez Ankara Projesi                              | 5.205.387         | 5.205.387         |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi | 3.409.818         | 4.835.709         |
| Yenifikirtepe -10                                  | 2.416.143         | -                 |
| Saraçoğlu Mahallesi Projesi                        | 2.062.446         | 2.410.210         |
| Yenifikirtepe 14- 15                               | 1.817.775         | -                 |
| Maslak 1453 Projesi                                | 1.616.638         | 1.643.090         |
| Nişantaşı Koru                                     | 1.125.732         | -                 |
| Yenifikirtepe -7                                   | 1.071.585         | -                 |
| Komşu Finans Evleri                                | 898.331           | 1.002.004         |
| Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi          | 760.391           | 6.617.759         |
| Yenifikirtepe - 3-2. Etap                          | 731.092           | -                 |
| Köyceğiz Göl Evleri                                | 540.700           | -                 |
| Çekmeköy Villa Parselleri                          | 494.227           | 6.079.863         |
| Yenifikirtepe -2                                   | 468.838           | -                 |
| Sarphan Finanspark Projesi                         | 393.868           | 393.868           |
| Yenifikirtepe -16                                  | 391.420           | -                 |
| Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi             | 387.446           | 3.148.973         |
| Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi             | 343.072           | 389.856           |
| Yenifikirtepe -13                                  | 329.170           | -                 |
| Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi             | 303.190           | 2.806.347         |
| Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi | 299.700           | 1.456.539         |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi | 270.809           | 3.499.058         |
| Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi | 256.692           | 477.901           |
| Meydan Başakşehir                                  | 244.357           | -                 |
| Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi             | 240.749           | 1.178.830         |
| Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi                | 182.896           | 414.567           |
| Kuzey Yakası Projesi                               | 139.450           | 2.164.329         |
| Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi                | 138.751           | 896.188           |
| Yeni Levent                                        | 124.597           | -                 |
| Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi            | 116.748           | 116.747           |
| Ebruli Kayaşehir                                   | 113.625           | -                 |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi | 100.823           | 3.866.555         |
| Çınarköy Evleri - 4                                | 98.731            | -                 |
| Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi             | 92.661            | 152.514           |
| Büyükyalı Projesi                                  | 54.459            | 54.459            |
| Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi             | 48.831            | 92.897            |
| İdealist Cadde / Koru                              | 41.454            | 41.454            |
| Metropol İstanbul Projesi                          | 35.107            | 35.106            |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi | 31.673            | -                 |
| Yenifikirtepe -4                                   | 26.485            | -                 |
| Yenifikirtepe -19                                  | 26.271            | -                 |
| Karat 34 Projesi                                   | 23.169            | 23.169            |
| Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları                 | 11.101            | 11.101            |
| Başakşehir Ayazma Emlak Konutları                  | 5.406             | 5.406             |
| Temaşehir Projesi                                  | 1.791             | 1.794             |
| Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi                    | -                 | 3.292.527         |
| Samsun Canik Kentsel Dönüşüm Projesi               | -                 | 410.911           |
| Göl Panorama Projesi                               | -                 | 5.543             |
|                                                    | <b>27.493.605</b> | <b>52.730.661</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

| Maliyet Değeri                                   | Arsa, konut ve ticari üniteler | Toplam           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi           | 4.233.404                      | 4.233.404        |
| İlaveler                                         | 531.179                        | 531.179          |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transferler   | 2.024.879                      | 2.024.879        |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>6.789.462</b>               | <b>6.789.462</b> |

#### Birikmiş Amortismanlar

|                                                   |                  |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi            | 376.581          | 376.581          |
| Dönem gideri                                      | 68.799           | 68.799           |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>445.380</b>   | <b>445.380</b>   |
| <b>30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>6.344.082</b> | <b>6.344.082</b> |

| Maliyet Değeri                                   | Arsa, konut ve ticari üniteler | Toplam           |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi           | 4.233.404                      | 4.233.404        |
| İlaveler                                         | -                              | -                |
| Konut ve ticari ünite stoklarından transferler   | -                              | -                |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>4.233.404</b>               | <b>4.233.404</b> |

#### Birikmiş Amortismanlar

|                                                   |                  |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi            | 296.719          | 296.719          |
| Dönem gideri                                      | 57.035           | 57.035           |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>353.754</b>   | <b>353.754</b>   |
| <b>30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>3.879.650</b> | <b>3.879.650</b> |



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

|                                        | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024   |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Arsa, konut ve ticari üniteler         | 4.257.602         | 1.483.633        |
| Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler  | 3.182.184         | 3.182.184        |
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok  | 2.634.021         | 2.634.021        |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 1.814.696         | 1.814.695        |
|                                        | <b>11.888.503</b> | <b>9.114.533</b> |

#### DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2025                          | Binalar        | Motorlu Taşıtlar | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Diğer maddi duran varlıklar | Toplam           |
|----------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2025         | 982.035        | 43.810           | 61.570                        | 9                           | 1.087.424        |
| İlaveler                               | -              | 6.029            | 29.193                        | -                           | 35.222           |
| Amortisman gideri (-)                  | (16.652)       | (13.333)         | (23.048)                      | (7)                         | (53.040)         |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2025</b> | <b>965.383</b> | <b>36.506</b>    | <b>67.715</b>                 | <b>2</b>                    | <b>1.069.606</b> |
| Maliyet                                | 1.110.152      | 109.364          | 454.367                       | 44                          | 1.673.927        |
| Birikmiş amortisman (-)                | (144.769)      | (72.858)         | (386.652)                     | (42)                        | (604.321)        |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2025</b> | <b>965.383</b> | <b>36.506</b>    | <b>67.715</b>                 | <b>2</b>                    | <b>1.069.606</b> |

| 30 Eylül 2024                          | Binalar        | Motorlu Taşıtlar | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Diğer maddi duran varlıklar | Toplam           |
|----------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2024         | 641.743        | 38.115           | 67.903                        | 21                          | 747.782          |
| İlaveler                               | 310.870        | 10.620           | 1.691                         | -                           | 323.181          |
| Çıkışlar (-)                           | -              | -                | -                             | -                           | -                |
| Amortisman gideri (-)                  | (13.373)       | (9.862)          | (24.781)                      | (11)                        | (48.027)         |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b> | <b>939.240</b> | <b>38.873</b>    | <b>44.813</b>                 | <b>10</b>                   | <b>1.022.936</b> |
| Maliyet                                | 1.061.949      | 62.271           | 399.446                       | 41                          | 1.523.707        |
| Birikmiş amortisman (-)                | (122.709)      | (23.398)         | (354.633)                     | (31)                        | (500.771)        |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b> | <b>939.240</b> | <b>38.873</b>    | <b>44.813</b>                 | <b>10</b>                   | <b>1.022.936</b> |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Eylül 2025</b>                   | <b>Lisanslar</b> | <b>Bilgisayar yazılımları</b> | <b>Toplam</b> |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2025         | 6.990            | 458                           | 7.448         |
| İlaveler                               | 21.340           | -                             | 21.340        |
| İtfa payı gideri (-)                   | (6.822)          | (430)                         | (7.252)       |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2025</b> | <b>21.508</b>    | <b>28</b>                     | <b>21.536</b> |
| Maliyet                                | 182.419          | 47.202                        | 229.621       |
| Birikmiş itfa payları (-)              | (160.911)        | (47.174)                      | (208.085)     |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2025</b> | <b>21.508</b>    | <b>28</b>                     | <b>21.536</b> |

| <b>30 Eylül 2024</b>                   | <b>Lisanslar</b> | <b>Bilgisayar yazılımları</b> | <b>Toplam</b> |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2024         | 10.582           | 1.462                         | 12.044        |
| İtfa payı gideri (-)                   | (5.053)          | (774)                         | (5.827)       |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b> | <b>5.529</b>     | <b>688</b>                    | <b>6.217</b>  |
| Maliyet                                | 145.802          | 5.160                         | 150.962       |
| Birikmiş itfa payları (-)              | (140.273)        | (4.472)                       | (144.745)     |
| <b>Net defter değeri 30 Eylül 2024</b> | <b>5.529</b>     | <b>688</b>                    | <b>6.217</b>  |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla borç karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                   | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Dava karşılıkları | 424.919        | 502.373        |
|                   | <b>424.919</b> | <b>502.373</b> |

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                       | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dönem başı, 1 Ocak</b>                             | <b>502.373</b> | <b>453.911</b> |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20) | 26.412         | 6.638          |
| Parasal kazanç                                        | (103.866)      | (120.952)      |
| <b>Dönem sonu, 30 Eylül</b>                           | <b>424.919</b> | <b>339.597</b> |

#### 12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

##### 12.1.1 İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş

21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslim projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.

Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır.

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

**12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)**

Karar asli müdahil ve Davacı olan yüklenici tarafından istinaf edilmiştir. Dosya kapsamında görevlendirilen mahkemenin ek kararı uyarınca davacı yüklenici firmanın adli yardım talebinin reddine karar verilmiştir. Davacı olan yüklenici firma tarafından adli yardım talebinin reddi kararına karşı itiraz edilmiştir. İstinaf incelemesi devam etmektedir. 30 Eylül 2025 itibarıyla 245.866 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

**12.1.2 İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağırılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ihale konusu inşaat işi bakımından emsale esas inşaat alanında önemli miktarda azalma meydana getiren düzenlemeler içerdiği gerekçesi ile ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon yapılmasının istendiği, Şirket tarafından söz konusu Yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile birlikte emsale esas inşaat alanında bir değişiklik olmayacağı gerekçesiyle davacı şirketlerin revizyon taleplerinin reddettiği ve sözleşmenin imzalanması için 15 Ağustos 2017 tarihine kadar süre verildiği, süre sonunda sözleşme imzalamaya gelinmemesi sebebiyle müvekkil Şirket tarafından İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesin kapsamında davacı şirketler tarafından sunulan geçici teminat mektuplarının irat kaydedildiği ve dava konusu işe en uygun ikinci teklifi veren dava dışı yükleniciye ihale edildiği, Davacının mezkur ihaleye ilişkin koşul ve kriterlerde revizyon taleplerinin reddedilmesinin ve teminat mektuplarının irat kaydedilmesinin haksız olduğundan bahisle açılan maddi ve manevi tazminat davası olduğu görülmektedir. Davacı yönünden; teminat bedelinin 17 Ağustos 2017 tarihinden itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, bu davacıya verilmesine; bu davacı için ayrıca ASKŞPTG ve komisyonlar gereği bedelin 15 Eylül 2017'den itibaren işleyecek avans faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile bu davacıya verilmesine, her iki davacının bunun dışında kalan maddi ve manevi zararlarına yönelik taleplerinin reddine, alınması gereken ilam harcından peşin olarak alınan harcın mahsubu ile eksik harcın davalıdan alınarak hazineye irat kaydına, tamamı davacılar tarafından karşılanan yargılama giderleri harcının tamamı ile davetiye giderlerinin ve bilirkişi ücretinin bozmadan önce buna ilaveten tebligat giderleri ile alınan bilirkişi raporu giderinin kabul ve ret oranları nazara alınarak, yargılama giderinin davalıdan alınarak davacılarca verilmesine, karar kesinleştğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılarca iadesine, karar tarihindeki AAÜT gereğince davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya verilmesine karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 30 Eylül 2025 itibarıyla 15.552 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

**12.1.3 Sarphan Finans Park**

İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak 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.

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)**

Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirket tarafından istinafa götürülmüştür. İstinaf başvurusu reddedilmiş olup, temyiz başvurusunda bulunulmuştur. 30.04.2025 tarihli celse ile mahkeme dosyanın kesinleşmesinin beklenilmesine karar vermiş olup duruşma ertelenmiştir. 30 Eylül 2025 itibarıyla 106.150 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

##### **12.1.4 Yıldızkent 1 Projesi**

Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 30 Eylül 2025 itibarıyla 29.198 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

##### **12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler**

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

##### **12.2.1 Alemdağ Emlak Konutları**

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

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

| 30 Eylül 2025  | Ticari Alacaklar  | Bilanço dışı<br>ertelenmiş gelirler | Toplam            |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1 yıl          | 8.153.769         | 16.585.573                          | 24.739.342        |
| 2 yıl          | 4.966.393         | 8.432.178                           | 13.398.571        |
| 3 yıl          | 2.329.380         | 4.407.264                           | 6.736.644         |
| 4 yıl          | 1.167.638         | 2.761.281                           | 3.928.919         |
| 5 yıl ve üzeri | 1.281.485         | 1.387.108                           | 2.668.593         |
|                | <b>17.898.665</b> | <b>33.573.404</b>                   | <b>51.472.069</b> |

| 31 Aralık 2024 | Ticari Alacaklar  | Bilanço dışı<br>ertelenmiş gelirler | Toplam            |
|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 1 yıl          | 5.666.465         | 17.901.614                          | 23.568.079        |
| 2 yıl          | 4.187.291         | 11.237.113                          | 15.424.404        |
| 3 yıl          | 1.490.344         | 4.172.570                           | 5.662.914         |
| 4 yıl          | 919.379           | 1.558.187                           | 2.477.566         |
| 5 yıl ve üzeri | 1.521.796         | 689.748                             | 2.211.544         |
|                | <b>13.785.275</b> | <b>35.559.232</b>                   | <b>49.344.507</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

|                                   | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b>    |               |                |
| Kullanılmamış izinler yükümlülüğü | 82.446        | 86.281         |
|                                   | <b>82.446</b> | <b>86.281</b>  |

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

|                                | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli karşılıklar</b> |                |                |
| Kıdem tazminatı karşılığı      | 169.771        | 161.936        |
|                                | <b>169.771</b> | <b>161.936</b> |

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:

|                                              | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| İskonto Oranı (%)                            | 3,50          | 3,50           |
| Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%) | 1,10          | 1,10           |

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

#### DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

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

|                                      | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Diğer dönen varlıklar</b>         |                  |                  |
| Devreden KDV                         | 3.507.508        | 4.714.685        |
| Gelir tahakkukları                   | 93.884           | 207.213          |
| Yüklenici firmalara verilen avanslar | 86.803           | 1.089.810        |
| Vergi dairesinden alacaklar          | 160.091          | 150.383          |
|                                      | <b>3.848.286</b> | <b>6.162.091</b> |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

|                                                            | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>                     |                   |                   |
| ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)                   | 29.727.833        | 31.695.471        |
| Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar | 21.707.925        | 38.952.352        |
| ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)               | 16.956.891        | 21.311.241        |
| Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir       | 1.085.407         | 1.527.578         |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 24)           | 549.148           | 5.657.657         |
|                                                            | <b>70.027.204</b> | <b>99.144.299</b> |

(\*) 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.

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

|                               | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> |               |                |
| Gelecek aylara ait giderler   | 12.893        | 4.209          |
|                               | <b>12.893</b> | <b>4.209</b>   |

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

|                                        | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b> |               |                |
| Alınan diğer avanslar                  | 4.738         | 5.943          |
|                                        | <b>4.738</b>  | <b>5.943</b>   |



## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2024: 3.800.000 TL) olup her biri 1 Kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2024: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar                                | 30 Eylül 2025 |                   | 31 Aralık 2024 |                   |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                                            | Pay (%)       | TL                | Pay (%)        | TL                |
| Halka arz edilen kısım                     | 50,66         | 1.925.119         | 50,66          | 1.925.119         |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ" | 49,34         | 1.874.831         | 49,34          | 1.874.831         |
| KEY Hak Sahipleri                          | 0,00          | 48                | 0,00           | 48                |
| Diğer                                      | 0,00          | 2                 | 0,00           | 2                 |
| <b>Ödenmiş sermaye toplamı</b>             | <b>100</b>    | <b>3.800.000</b>  | <b>100</b>     | <b>3.800.000</b>  |
| Sermaye düzeltmesi farkları                |               | 65.255.943        |                | 65.255.943        |
|                                            |               | <b>69.055.943</b> |                | <b>69.055.943</b> |

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, 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.

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

|                                     | Üfe endeksli yasal tutarlar | Tüfe endeksli tutarlar | Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|
| Sermaye düzeltmesi farkları         | 95.806.551                  | 65.255.943             | (30.550.608)                                            |
| Paylara ilişkin primler             | 54.880.641                  | 36.287.362             | (18.593.279)                                            |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 14.746.487                  | 11.024.957             | (3.721.530)                                             |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

|                                                            | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>                                     |                           |                             |                           |                             |
| Arsa satışları                                             | 12.111.088                | 4.408                       | 12.469.640                | 7.462.099                   |
| ASKGP yöntemi ile projelendirilen<br>arsaların satışları   | 10.221.629                | 4.408                       | 8.322.425                 | 7.462.099                   |
| Arsa satış gelirleri                                       | 1.889.459                 | -                           | 4.147.215                 | -                           |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri                      | 41.956.254                | 6.737.437                   | 2.817.420                 | 961.924                     |
| Müşavirlik gelirleri                                       | 5.874.109                 | 2.157.753                   | 6.273.191                 | 2.805.526                   |
| Kira gelirleri                                             | 188.562                   | 92.305                      | 170.638                   | 50.868                      |
|                                                            | <b>60.130.013</b>         | <b>8.991.903</b>            | <b>21.730.889</b>         | <b>11.280.417</b>           |
| Satış iadeleri                                             | -                         | -                           | (2.785)                   | (2.785)                     |
| <b>Net satış gelirleri</b>                                 | <b>60.130.013</b>         | <b>8.991.903</b>            | <b>21.728.104</b>         | <b>11.277.632</b>           |
| <b>Satışların maliyeti</b>                                 |                           |                             |                           |                             |
| Arsa maliyetleri                                           | (6.252.714)               | (30.317)                    | (10.577.102)              | (6.676.638)                 |
| ASKGP yöntemi ile projelendirilen<br>arsaların maliyetleri | (4.812.373)               | (30.317)                    | (7.250.059)               | (6.676.638)                 |
| Satılan arsa maliyetleri                                   | (1.440.341)               | -                           | (3.327.043)               | -                           |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri                  | (32.558.472)              | (4.678.412)                 | (2.472.012)               | (826.183)                   |
| Müşavirlik maliyetleri                                     | (3.464.718)               | (1.216.394)                 | (1.963.325)               | (605.046)                   |
|                                                            | <b>(42.275.904)</b>       | <b>(5.925.123)</b>          | <b>(15.012.439)</b>       | <b>(8.107.867)</b>          |
| <b>Brüt Kar</b>                                            | <b>17.854.109</b>         | <b>3.066.780</b>            | <b>6.715.665</b>          | <b>3.169.765</b>            |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

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

|                                       | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b>        |                           |                             |                           |                             |
| Personel giderleri                    | (1.266.359)               | (438.986)                   | (1.324.079)               | (413.883)                   |
| Vergi, resim ve harçlar               | (240.928)                 | (71.546)                    | (155.447)                 | (28.930)                    |
| Danışmanlık giderleri                 | (182.648)                 | (25.496)                    | (107.878)                 | (25.110)                    |
| Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri | (146.761)                 | (18.478)                    | (239.276)                 | (81.313)                    |
| Amortisman ve itfa payları            | (129.091)                 | (44.726)                    | (110.889)                 | (33.759)                    |
| Bakım ve onarım giderleri             | (84.061)                  | (8.855)                     | (15.797)                  | (5.182)                     |
| Aidat ve katılım payı giderleri       | (84.012)                  | (34.834)                    | (66.268)                  | (20.083)                    |
| Seyahat giderleri                     | (63.763)                  | (24.392)                    | (71.200)                  | (25.563)                    |
| Bilgi işlem giderleri                 | (59.235)                  | (20.828)                    | (29.229)                  | (10.783)                    |
| Bağış ve yardımlar                    | (33.008)                  | (12.645)                    | (37.456)                  | (37.456)                    |
| Sigorta giderleri                     | (30.380)                  | (3.705)                     | (18.980)                  | (3.760)                     |
| Haberleşme giderleri                  | (10.765)                  | (4.745)                     | (8.879)                   | (3.654)                     |
| Mahkeme ve noter giderleri            | (7.421)                   | (4.657)                     | (5.729)                   | (1.316)                     |
| Diğer                                 | (93.148)                  | (28.345)                    | (279.536)                 | (227.213)                   |
|                                       | <b>(2.431.580)</b>        | <b>(742.238)</b>            | <b>(2.470.643)</b>        | <b>(918.005)</b>            |

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

|                                  | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Pazarlama satış giderleri</b> |                           |                             |                           |                             |
| Reklam giderleri                 | (601.815)                 | (284.501)                   | (172.800)                 | (19.730)                    |
| Personel giderleri               | (71.399)                  | (24.382)                    | (79.747)                  | (29.253)                    |
| Danışmanlık giderleri            | (43.334)                  | (10.182)                    | (43.512)                  | (11.743)                    |
| Diğer                            | (105.798)                 | (68.229)                    | (1.772)                   | (388)                       |
|                                  | <b>(822.346)</b>          | <b>(387.294)</b>            | <b>(297.831)</b>          | <b>(61.114)</b>             |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

|                                              | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Niteliklerine Göre Giderler</b>           |                           |                             |                           |                             |
| Satılan konut ve ticari ünite giderleri      | 32.558.472                | 4.678.412                   | 2.472.012                 | 826.183                     |
| Arsa maliyetleri                             | 6.252.714                 | 30.317                      | 10.577.102                | 6.676.638                   |
| Müşavirlik maliyetleri                       | 3.464.718                 | 1.216.394                   | 1.963.325                 | 605.046                     |
| Personel giderleri                           | 1.337.758                 | 463.368                     | 1.403.826                 | 443.136                     |
| Reklam giderleri                             | 601.815                   | 284.501                     | 172.800                   | 19.730                      |
| Vergi, resim harçlar                         | 240.928                   | 71.546                      | 155.447                   | 28.930                      |
| Danışmanlık giderleri                        | 225.982                   | 35.678                      | 151.390                   | 36.853                      |
| Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri        | 146.761                   | 18.478                      | 239.276                   | 81.313                      |
| Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11) | 129.091                   | 44.726                      | 110.889                   | 33.759                      |
| Bakım ve onarım giderleri                    | 84.061                    | 8.855                       | 15.797                    | 5.182                       |
| Aidat ve katılım payı giderleri              | 84.012                    | 34.834                      | 66.268                    | 20.083                      |
| Bilgi işlem giderleri                        | 59.235                    | 20.828                      | 29.229                    | 10.783                      |
| Bağış ve yardımlar                           | 33.008                    | 12.645                      | 37.456                    | 37.456                      |
| Sigorta giderleri                            | 30.380                    | 3.705                       | 18.980                    | 3.760                       |
| Haberleşme giderleri                         | 10.765                    | 4.745                       | 8.879                     | 3.654                       |
| Mahkeme ve noter giderleri                   | 7.421                     | 4.657                       | 5.729                     | 1.316                       |
| Diğer                                        | 262.709                   | 120.966                     | 352.508                   | 253.164                     |
|                                              | <b>45.529.830</b>         | <b>7.054.655</b>            | <b>17.780.913</b>         | <b>9.086.986</b>            |

#### DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

|                                                   | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|---------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>         |                           |                             |                           |                             |
| Vadeli satışlar finansman gelirleri               | 5.058.696                 | 1.178.186                   | 881.661                   | 552.600                     |
| Devir komisyon ve harç gelirleri                  | 339.266                   | 136.152                     | 232.925                   | 66.303                      |
| Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri | 243.462                   | 109.779                     | 219.803                   | 217.669                     |
| Değer düşüklüğü karşılık iptalleri                | 1.115                     | 29                          | 662.134                   | -                           |
| Diğer                                             | 151.849                   | 74.302                      | 69.474                    | 29.692                      |
|                                                   | <b>5.794.388</b>          | <b>1.498.448</b>            | <b>2.065.997</b>          | <b>866.264</b>              |

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

|                                           | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b> |                           |                             |                           |                             |
| Tahakkuk etmemiş finansman giderleri, net | (1.864.757)               | (53.291)                    | (255.252)                 | (3.350)                     |
| Dava karşılıkları (Dipnot 12)             | (26.412)                  | (11.491)                    | (6.638)                   | (4.308)                     |
| Diğer                                     | (86.206)                  | (28.382)                    | (19.660)                  | (2.824)                     |
|                                           | <b>(1.977.375)</b>        | <b>(93.164)</b>             | <b>(281.550)</b>          | <b>(10.482)</b>             |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

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

|                              | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Finansal gelirler</b>     |                           |                             |                           |                             |
| Faiz ve güncelleme gelirleri | 1.198.828                 | 404.621                     | 3.830.135                 | 1.073.469                   |
| Kur farkı gelirleri          | 2.487                     | 876                         | 1.669                     | 1.669                       |
|                              | <b>1.201.315</b>          | <b>405.497</b>              | <b>3.831.804</b>          | <b>1.075.138</b>            |

|                                                    | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Finansal giderler</b>                           |                           |                             |                           |                             |
| Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri | (7.756.410)               | (3.475.418)                 | (1.214.759)               | (433.548)                   |
| Kur farkı giderleri                                | (1.062)                   | (170)                       | (3.306)                   | (1.514)                     |
|                                                    | <b>(7.757.472)</b>        | <b>(3.475.588)</b>          | <b>(1.218.065)</b>        | <b>(435.062)</b>            |

#### 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 -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Dönem vergi gideri         | (1.108.868)               | 968.478                     | -                         | -                           |
| Ertelenmiş vergi gideri    | (3.093.729)               | (1.612.410)                 | -                         | -                           |
| <b>Toplam vergi gideri</b> | <b>(4.202.597)</b>        | <b>(643.932)</b>            | <b>-</b>                  | <b>-</b>                    |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 22 – 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 muhasebeleştirmektedir. 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 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

|                                                      | 30 Eylül 2025  |                  | 31 Aralık 2024 |                  |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                      | Geçici farklar | Ertelenmiş vergi | Geçici farklar | Ertelenmiş vergi |
| TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler  | -              | -                | (4.217)        | 1.265            |
| Reeskont ile ilgili düzeltmeler                      | (4.385.410)    | 1.315.623        | (3.534.910)    | 1.060.473        |
| Envanter ile ilgili düzeltmeler                      | (30.136.803)   | 9.041.041        | (18.522.163)   | 5.556.649        |
| Peşin ödenen gider düzeltmeleri                      | 18.960         | (5.688)          | 348.027        | (104.408)        |
| Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler         | 116.360        | (34.908)         | (116.847)      | 35.054           |
| Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler | (141.367)      | 42.410           | (174.777)      | 52.433           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler | 1.172.760      | (351.828)        | (1.694.963)    | 508.489          |
| Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler           | 15.269.840     | (4.580.952)      | (4.624.787)    | 1.387.436        |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                   | (677.138)      | 203.141          | (750.588)      | 225.177          |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı</b>                      |                | <b>5.628.839</b> |                | <b>8.722.568</b> |

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                              | 2025             | 2024 |
|----------------------------------------------|------------------|------|
| <b>1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi</b>     | <b>8.722.568</b> | -    |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen | (3.093.729)      | -    |
| <b>30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi</b>  | <b>5.628.839</b> | -    |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 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 -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Hissedarlara ait net kar (TL)         | 9.080.408                 | 193.962                     | 4.060.486                 | 3.232.633                   |
| Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi | 3.804.550.291             | 3.804.550.291               | 3.804.550.291             | 3.804.550.291               |
| <b>Hisse başına kar (tam TL)</b>      | <b>0,2387</b>             | <b>0,0051</b>               | <b>0,1067</b>             | <b>0,0850</b>               |

## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **DİPNOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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 – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 30 Eylül 2025 itibarıyla devlet bankalarında 9.072.815 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 6.354.723 TL). Şirket'in 30 Eylül 2025 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                     | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*) | 6.787.254        | 6.419          |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.          | -                | -              |
|                                                           | <b>6.787.254</b> | <b>6.419</b>   |

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

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

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

| İlişkili taraflara diğer borçlar                 | 30 Eylül 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş. | 3.744         | -              |
| EPP                                              | 642           | -              |
| Diğer                                            | 85            | -              |
|                                                  | <b>4.471</b>  | <b>-</b>       |

| İlişkili taraflara ticari borçlar            | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 582.902        | -              |
|                                              | <b>582.902</b> | <b>-</b>       |

| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024   |
|------------------------------------------|----------------|------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)   | 549.148        | 5.657.657        |
|                                          | <b>549.148</b> | <b>5.657.657</b> |

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

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

| İlişkili taraflardaki mevduat      | 30 Eylül 2025    | 31 Aralık 2024   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 1.773.256        | 2.062.715        |
|                                    | <b>1.773.256</b> | <b>2.062.715</b> |

| İlişkili taraflardan alımlar                           | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)       | 20.028.263                | 12.272.890                  | 846.420                   | 846.420                     |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 3.923.534                 | 2.934.867                   | 2.319.409                 | 1.601.433                   |
| Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (**)                 | 3.174.436                 | 58.955                      | -                         | -                           |
| Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü             | 260.466                   | 260.466                     | 39.639.200                | 26.062.206                  |
| Emlak Konut Spor Kulübü Derneği                        | 158.831                   | -                           | -                         | -                           |
| Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.                            | 9.215                     | -                           | -                         | -                           |
| Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.                           | 3.401                     | -                           | -                         | -                           |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.       | 3.999                     | 3.932                       | -                         | -                           |
| Emlak Basın Yayın A.Ş.                                 | 3.067                     | 2.137                       | -                         | -                           |
|                                                        | <b>27.565.212</b>         | <b>15.533.247</b>           | <b>42.805.029</b>         | <b>28.510.059</b>           |

| İlişkili taraflara yapılan satışlar                                      | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.                                       | 3.012.314                 | -                           | -                         | -                           |
| Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü                                        | 1.229.016                 | -                           | -                         | -                           |
| Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 128.076                   | -                           | -                         | -                           |
| Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.                                              | 68.668                    | -                           | -                         | -                           |
| GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                         | 6.901                     | -                           | -                         | -                           |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.                         | 5.990                     | 4.031                       | 1.612                     | 1.136                       |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.                   | 2.563                     | 1.473                       | 3.884                     | 2.718                       |
| Emlak Konut Spor Kulübü Derneği                                          | 196                       | -                           | -                         | -                           |
|                                                                          | <b>4.453.724</b>          | <b>5.504</b>                | <b>5.496</b>              | <b>3.854</b>                |

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

(\*\*) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi'nde yer alan toplam 75.272,82 m<sup>2</sup> ve İstanbul Arnavutköy Ömerli Mahallesi'nde yer alan 14.375 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsa alımları gerçekleştirilmiştir.

İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. 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:

| Üst yönetime sağlanan faydalar      | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2025 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2024 | 1 Temmuz -<br>30 Eylül 2024 |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar | 56.181                    | 41.193                      | 57.588                    | 41.625                      |
|                                     | <b>56.181</b>             | <b>41.193</b>               | <b>57.588</b>             | <b>41.625</b>               |

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar veya zarar tablosunda raporlanan parasal pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

**30 Eylül 2025**

##### Parasal olmayan kalemler

##### Finansal durum tablosu kalemleri

|                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Stoklar                                                               | 20.042.504   |
| Finansal yatırımlar                                                   | 1.047.940    |
| Verilen avanslar                                                      | 18.959       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar | 2.749.087    |
| Ertelenmiş vergi varlıkları                                           | 1.768.413    |
| Ertelenmiş gelirler                                                   | 4.029.337    |
| Paylara ilişkin primler / iskontolar                                  | (7.356.898)  |
| Ödenmiş sermaye                                                       | (14.000.398) |
| Geri alınmış paylar (-)                                               | 16.440       |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                   | (2.217.757)  |
| Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları                       | 907          |
| Diğer özkaynak payları                                                | 442.274      |
| Geçmiş yıllar kar/zararları                                           | (1.495.392)  |

##### Kar veya zarar tablosu kalemleri

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Hasılat                                | (21.481.011) |
| Satışların maliyeti (-)                | 18.646.876   |
| Genel yönetim giderleri (-)            | 282.812      |
| Pazarlama giderleri (-)                | 57.212       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler     | (1.685.695)  |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 209.876      |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)  | 1.935        |
| Finansman gelirleri                    | (52.184)     |
| Finansman giderleri (-)                | 369.846      |
| Dönem vergi gideri                     | 96.559       |

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <b>Parasal kazanç/kayıp</b> | <b>1.491.642</b> |
|-----------------------------|------------------|

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 26 - TAAHHÜTLER

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

|                       | 30 Eylül 2025     | 31 Aralık 2024    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 57.171.246        | 59.778.189        |
| Alınan ipotekler (**) | 835.275           | 840.385           |
|                       | <b>58.006.521</b> | <b>60.618.574</b> |

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

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

|                                                                       | 30 Eylül 2025  | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı   | 172.934        | 207.101        |
| Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş    |                |                |
| B. olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                     | -              | -              |
| Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin |                |                |
| C. borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı       | -              | -              |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                              |                |                |
| i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı                | -              | -              |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine  |                |                |
| vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                 | -              | -              |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu     |                |                |
| TRİ'lerin toplam tutarı                                               | -              | -              |
|                                                                       | <b>172.934</b> | <b>207.101</b> |

#### DİPNOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

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

## EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

|    | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme                      | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|----|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                               | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 5.434.042          | 7.862.513          |
| B  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule      |                                       |                    |                    |
| B  | Dayalı Haklar                                                   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)     | 209.082.812        | 214.867.605        |
| İŞ | İştirakler                                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 5.168.887          | 5.168.887          |
|    | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)     | -                  | -                  |
| DV | Diğer Varlıklar                                                 |                                       | 56.318.505         | 24.977.615         |
| D  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                         |                                       | <b>276.004.246</b> | <b>252.876.620</b> |
| E  | Finansal Borçlar                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 39.020.158         | 16.183.100         |
| F  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                    | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)     | -                  | -                  |
| G  | Finansal Kiralama Borçları                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | -                  | -                  |
| H  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)     | -                  | -                  |
| İ  | Özkaynaklar                                                     |                                       | 129.488.315        | 122.064.413        |
| EB | Diğer Kaynaklar                                                 |                                       | 107.495.773        | 114.629.107        |
| D  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)      | <b>276.004.246</b> | <b>252.876.620</b> |
|    | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler            | İlgili Düzenleme                      | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul       |                                       |                    |                    |
| A1 | Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                                    | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 5.434.042          | 7.862.513          |
| A2 | Vadeli / Vadesiz/ Döviz                                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 11.049.309         | 9.917.583          |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                               | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -                  | -                  |
|    | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,           |                                       |                    |                    |
| B1 | Gayrimenkule Dayalı Haklar                                      | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -                  | -                  |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                    | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)     | 22.749.924         | 18.690.119         |
| C1 | Yabancı İştirakler                                              | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | -                  | -                  |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirakler                                  | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28         | 5.589.183          | 5.511.319          |
| J  | Gayrimenkul Krediler                                            | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | 172.934            | 207.101            |
| K  | Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan    |                                       |                    |                    |
|    | ipotekli arsaların ipotek bedelleri                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     |                    |                    |
|    | Portföy Sınırlamaları                                           | İlgili Düzenleme                      | 30 Eylül 2025      | 31 Aralık 2024     |
|    | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan   |                                       |                    |                    |
| 1  | İpotekli arsaların ipotek bedelleri                             | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | 0%                 | 0%                 |
|    | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule      |                                       |                    |                    |
| 2  | Dayalı Haklar                                                   | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 78%                | 88%                |
| 3  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 2%                 | 2%                 |
|    | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,           |                                       |                    |                    |
|    | Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası        |                                       |                    |                    |
| 4  | Araçları                                                        | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | 0%                 | 0%                 |
| 5  | Atıl Tutulan Arsa/ Araziler                                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)     | 8%                 | 7%                 |
| 6  | İşletmecisi Şirkete İştirak                                     | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28         | 2%                 | 2%                 |
| 7  | Borçlanma Sınırı                                                | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | 30%                | 13%                |
| 8  | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz                                         | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)     | 2%                 | 1%                 |

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