

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit denetim konuları | Denetimde konunun nasıl ele alındığı |
|--|---|
| <p data-bbox="277 457 868 489">Hasılatın muhasebeleştirilmesi</p> <p data-bbox="277 531 868 766">Grup satışlarını çoğunlukla anahtar teslim ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (“ASKGP”) şeklinde gerçekleştirmektedir. Grup 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemi içerisinde ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsa satışlarından ve konut ve ticari ünite satışlarından 71.882.265 bin TL tutarında satış hasılatı elde etmiştir.</p> <p data-bbox="277 808 868 976">Anahtar teslim projelerde Grup projeyi tamamlamaktadır ve hasılat, edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (sözleşme uyarınca inşaatı tamamlanan bağımsız ünitelerin müşteriye teslim edildiğinde) kaydedilmektedir.</p> <p data-bbox="277 1018 868 1312">ASKGP projelerinde inşaatı yüklenici gerçekleştirmektedir ve bu projeler ile ilgili Grup alıcıdan avans almakta ve yükleniciye ödemeler yapmaktadır. ASKGP projelerinde hasılat, sözleşme uyarınca edim yükümlülüğünün yerine getirildiğinde (yüklenici ile geçici kabul protokolünün imzalanması veya alıcı ile teslim protokolünün imzalanmasından önce olanı) kaydedilir.</p> <p data-bbox="277 1354 868 1585">Bilanço tarihi itibarıyla anahtar teslim projelerde inşaatın tamamlanmış ancak teslimatın gerçekleşmediği durumlar bulunmaktadır. ASKGP projelerinde de bilanço tarihi itibarıyla inşaatı tamamlanmış ancak teslimatı gerçekleşmemiş ve geçici kabul protokolünü imzalanmamış durumlar bulunmaktadır.</p> <p data-bbox="277 1627 868 1833">Yukarıda belirtilen durumlara istinaden, satışların dönemselliği ilkesine uygun hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmediği kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup’un hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2 ve 17’de yer almaktadır.</p> | <p data-bbox="901 531 1502 661">Denetimimiz sırasında anahtar teslim ve ASKGP projelerinde hasılatın kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p data-bbox="901 703 1502 808">Hasılat sürecine ilişkin kontrollerin tasarımı ve uygulanması değerlendirilmiştir. Grup’un satış ve teslimat prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p data-bbox="901 850 1502 1186">Anahtar teslim projeler için müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki konut teslimatına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir. Anahtar teslim projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla satılan bağımsız üniteler için edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumlar değerlendirilmiştir.</p> <p data-bbox="901 1228 1502 1417">ASKGP projeleri için müşteri ve yükleniciler ile yapılan sözleşmelere istinaden projelerdeki konut teslimatına ve geçici kabule ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın konsolide finansal tablolara kaydedilme zamanlaması değerlendirilmiştir.</p> <p data-bbox="901 1459 1502 1732">ASKGP projeleri için maddi doğrulama prosedürleriyle alıcılardan alacaklar ile alınan avansların kaydına ve bilanço tarihi itibarıyla edim yükümlülüğünün gerçekleşmediği durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır. Buna ek olarak, Dipnot 17’de Hasılat ve Satışların Maliyeti dipnotunda yer alan açıklamaların yeterliliği TFRS kapsamında değerlendirilmiştir.</p> |

| Kilit denetim konuları | Denetimde konunun nasıl ele alındığı |
|--|---|
| Stok muhasebeleştirilmesi | |
| <p>Stoklar, 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile Grup'un finansal tablolarında, 241.196.731 bin TL tutarında ve toplam varlıkların %74'sini oluşturmaktadır. Stoklar, Grup tarafından satış amaçlı elde tutulan arsa ve konut stoklarından oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2'de, yıl sonu itibarıyla toplam stok bakiyesi ise Dipnot 8'de açıklanmıştır.</p> <p>Grup stoklar üzerinde her yıl için asgari bir kez olmak üzere bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından her bir varlık için ayrı yapılan değerleme sonuçlarını dikkate alarak değer düşüşlerini tespit etmektedir. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilir.</p> <p>Stokların içerdiği değer düşüklüğünün muhasebeleştirilmesi hususu nedeniyle, satılacak arsa ve konut stoklarının değer düşüklüğü, hem finansal durum tablosu hem de kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu üzerinde önemli etkiye sahip olduğu için denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Denetimimiz sırasında stok değer düşüklüğünün muhasebeleştirilmesi ile ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanlarının ehliyet, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında yer alan değerleme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme uzmanları tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> <p>Stokların gerçeğe uygun değerler, kayıtlı maliyet değerleri ile karşılaştırılmış ve değer düşüklüğünün hesaplaması kontrol edilmiştir.</p> <p>Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü karşılığının yeterliliğinin, geçmiş dönemde gerçekleşen değer düşüklüğü ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi ve cari dönemde ayrılan veya iptal edilen stok değer düşüklüğünün gelir tablosunda muhasebeleştirilmesi kontrol edilmiştir.</p> <p>Stok dipnotunda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p> |

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

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

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

Üst yönetimin sorumluları, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup konsolide finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla Grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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



Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2026

| | |
|--|--|
| KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI | 1-2 |
| KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... | 3 |
| KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... | 4 |
| KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | 5 |
| KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... | 6-74 |
| NOT 1 | GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU..... 6-7 |
| NOT 2 | KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... 8-31 |
| NOT 3 | NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... 32 |
| NOT 4 | FİNANSAL YATIRIMLAR..... 33 |
| NOT 5 | FİNANSAL BORÇLAR..... 33-34 |
| NOT 6 | TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... 35 |
| NOT 7 | DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 36 |
| NOT 8 | STOKLAR..... 37-41 |
| NOT 9 | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... 41-42 |
| NOT 10 | MADDİ DURAN VARLIKLAR..... 43 |
| NOT 11 | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR..... 44 |
| NOT 12 | KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... 44-47 |
| NOT 13 | ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR..... 48 |
| NOT 14 | DİĞER VARLIKLAR..... 49 |
| NOT 15 | ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER..... 49 |
| NOT 16 | ÖZKAYNAKLAR..... 50-51 |
| NOT 17 | HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 52 |
| NOT 18 | GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 53 |
| NOT 19 | NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 54 |
| NOT 20 | ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 54-55 |
| NOT 21 | FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 55 |
| NOT 22 | YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER..... 56 |
| NOT 23 | GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ)..... 56-58 |
| NOT 24 | PAY BAŞINA KAZANÇ..... 59 |
| NOT 25 | İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 60-62 |
| NOT 26 | PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR..... 63 |
| NOT 27 | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ..... 64-68 |
| NOT 28 | FİNANSAL ARAÇLAR..... 69-71 |
| NOT 29 | TAAHHÜTLER..... 72 |
| NOT 30 | BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER..... 72 |
| NOT 31 | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 73 |
| EK DİPNOT | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 74 |

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

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024 |
|--|---------------------|---|---|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 302.689.071 | 247.041.997 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 14.753.530 | 10.839.696 |
| Finansal yatırımlar | 4 | 2.441.955 | 75.205 |
| Ticari alacaklar | | 36.066.627 | 8.088.717 |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 25 | 14.517.309 | 10.128 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6 | 21.549.318 | 8.078.589 |
| Diğer alacaklar | | 1.534.920 | 1.558.143 |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i> | 25 | 86.890 | 340.331 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 7 | 1.448.030 | 1.217.812 |
| Stoklar | 8 | 243.436.513 | 218.876.846 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 299.877 | 563.435 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 15 | 299.877 | 563.435 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 23 | 7.074 | - |
| Diğer dönen varlıklar | 14 | 4.148.575 | 7.039.955 |
| Duran varlıklar | | 32.500.873 | 21.160.253 |
| Ticari alacaklar | | 7.932.035 | 5.688.552 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6 | 7.932.035 | 5.688.552 |
| Diğer alacaklar | | 17.185.102 | 33.706 |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i> | 25 | 17.158.675 | - |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 7 | 26.427 | 33.706 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | | 3.266 | 3.262 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 9 | 3.981.387 | 3.456.099 |
| Kullanım hakkı varlıkları | | 379.742 | 30.347 |
| Maddi duran varlıklar | 10 | 2.666.756 | 2.631.830 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 11 | 221.443 | 165.762 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 36.270 | 1.237 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | 23 | 94.872 | 9.149.458 |
| Toplam varlıklar | | 335.189.944 | 268.202.250 |

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

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

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024 |
|--|---------------------|---|---|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 155.801.289 | 141.434.957 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 5 | 21.078.750 | 15.191.305 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 5 | 110.521 | 1.700.583 |
| <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i> | 5 | 110.521 | 3.978 |
| <i>Banka kredileri</i> | 5 | - | 1.696.605 |
| Diğer finansal yükümlülükler | 5 | 7.000.000 | - |
| Ticari borçlar | | 33.495.493 | 9.796.496 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 25 | 23.227.450 | - |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 6 | 10.268.043 | 9.796.496 |
| Diğer borçlar | | 4.391.811 | 3.964.842 |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i> | 25 | 698 | 878 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 7 | 4.391.113 | 3.963.964 |
| Ertelenmiş gelirler | | 87.866.924 | 109.927.768 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 25 | 10.673.726 | 5.904.061 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 15 | 77.193.198 | 104.023.707 |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü | 23 | 1.227.662 | 166.635 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 630.128 | 687.328 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | 13 | 146.862 | 124.066 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 12 | 483.266 | 563.262 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 49.679.997 | 1.368.356 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 5 | 26.380.018 | 25.478 |
| <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i> | 5 | 92.518 | 25.478 |
| <i>Banka kredileri</i> | 5 | 26.287.500 | - |
| Diğer finansal yükümlülükler | 5 | 21.408.305 | - |
| Ticari borçlar | | 176.935 | 483.286 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 6 | 176.935 | 483.286 |
| Diğer borçlar | | 684.897 | 618.906 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 7 | 684.897 | 618.906 |
| Ertelenmiş gelirler | | 57.119 | 7.520 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 15 | 57.119 | 7.520 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 228.663 | 233.166 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 13 | 228.663 | 233.166 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülükleri | 23 | 744.060 | - |
| Özkaynaklar | | 129.708.658 | 125.398.937 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş sermaye | 16 | 3.800.000 | 3.800.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | 16 | 68.263.485 | 68.263.485 |
| Geri alınmış paylar (-) | 16 | (84.619) | (84.619) |
| Paylara ilişkin primler / iskontolar | | 37.867.758 | 37.867.758 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler | | 6.247 | (29.842) |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i> | | 6.247 | (29.842) |
| Diğer özkaynak payları | | (2.276.485) | (2.276.485) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 11.519.669 | 11.368.412 |
| Geçmiş yıllar karları / (zararları) | | 4.610.320 | (10.784.131) |
| Net dönem karı | | 6.002.283 | 17.274.359 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | - | - |
| Toplam kaynaklar | | 335.189.944 | 268.202.250 |

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

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------|--|--|
| Hasılat | 17 | 99.829.173 | 41.753.570 |
| Satışların maliyeti (-) | 17 | (72.006.439) | (30.488.708) |
| Brüt kar | | 27.822.734 | 11.264.862 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 18 | (4.881.669) | (4.500.493) |
| Pazarlama giderleri (-) | 18 | (1.457.545) | (745.790) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 20 | 8.397.859 | 11.697.205 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 20 | (5.168.158) | (5.752.632) |
| Esas faaliyet karı | | 24.713.221 | 11.963.152 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 22 | 2.671 | 154 |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-) | 22 | (421.074) | (1.145) |
| Finansman geliri öncesi faaliyet karı | | 24.294.818 | 11.962.161 |
| Finansman gelirleri | 21 | 1.779.915 | 4.547.596 |
| Finansman giderleri (-) | 21 | (12.616.400) | (2.673.101) |
| Parasal kazanç/(kayıp) | 26 | 5.026.661 | (5.292.091) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | | 18.484.994 | 8.544.565 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri | | (12.482.711) | 8.729.794 |
| <i>Dönem vergi gideri</i> | 23 | <i>(2.699.029)</i> | <i>(381.851)</i> |
| <i>Ertelemiş vergi (gideri)/geliri</i> | 23 | <i>(9.783.682)</i> | <i>9.111.645</i> |
| Net dönem karı | | 6.002.283 | 17.274.359 |
| Dönem karının dağılımı: | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 6.002.283 | 17.274.359 |
| Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i> | 13 | 51.053 | (40.234) |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler | | (14.964) | 10.392 |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları, vergi etkisi</i> | 23 | <i>(14.964)</i> | <i>10.392</i> |
| Diğer kapsamlı gider | | 36.089 | (29.842) |
| Toplam kapsamlı gelir | | 6.038.372 | 17.244.517 |
| Toplam kapsamlı gelirin dağılımı: | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 6.038.372 | 17.244.517 |
| Pay başına kazanç (tam TL) | 24 | 0,15814 | 0,45513 |

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

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Geri alınmış paylar | Pay ihraç primleri/ iskontolar | Diğer Özkaynak Payları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler | | Birikmiş Karlar | | Kontrol gücü olmayan paylar | Özkaynak toplamı |
|-----------------------|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | | | | | | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | |
| 1 Ocak 2024 | 3.800.000 | 68.263.485 | (84.619) | 37.867.758 | (2.276.485) | 11.368.412 | - | (3.084.466) | (7.699.665) | 108.154.420 | - | 108.154.420 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | (7.699.665) | 7.699.665 | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gider | - | - | - | - | - | - | (29.842) | - | 17.274.359 | 17.244.517 | - | 17.244.517 |
| 31 Aralık 2024 | 3.800.000 | 68.263.485 | (84.619) | 37.867.758 | (2.276.485) | 11.368.412 | (29.842) | (10.784.131) | 17.274.359 | 125.398.937 | - | 125.398.937 |
| 1 Ocak 2025 | 3.800.000 | 68.263.485 | (84.619) | 37.867.758 | (2.276.485) | 11.368.412 | (29.842) | (10.784.131) | 17.274.359 | 125.398.937 | - | 125.398.937 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | 17.274.359 | (17.274.359) | - | - | - |
| Kar payları (*) | - | - | - | - | - | 151.257 | - | (1.879.908) | - | (1.728.651) | - | (1.728.651) |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | - | - | - | 36.089 | - | 6.002.283 | 6.038.372 | - | 6.038.372 |
| 31 Aralık 2025 | 3.800.000 | 68.263.485 | (84.619) | 37.867.758 | (2.276.485) | 11.519.669 | 6.247 | 4.610.320 | 6.002.283 | 129.708.658 | - | 129.708.658 |

(*) 14 Mayıs 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2024 yılı karından 1.728.651 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 konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

| Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024 | |
|--|--|--|------------------|
| | | | |
| İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem karı | 6.002.283 | 17.274.359 | |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | | |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 9, 10, 11, 18, 19 | 504.021 | 292.510 |
| Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler | 23 | 12.482.711 | (8.729.794) |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net | | (8.634.024) | (6.137.136) |
| <i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net</i> | 8 | (8.634.024) | (6.137.136) |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 168.358 | 354.968 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i> | 13 | 124.866 | 118.158 |
| <i>Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i> | | 43.492 | 236.810 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 8.120.958 | (1.837.234) |
| <i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i> | 20, 21 | (6.995.807) | (6.577.439) |
| <i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i> | 20, 21 | 15.116.765 | 4.740.205 |
| Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) | | 69.650 | 991 |
| <i>Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler</i> | | 69.650 | 991 |
| Parasal kayıp/kazanç | | (5.365.291) | 5.070.546 |
| İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit | 13.348.666 | 6.289.210 | |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler: | | | |
| Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler | | (37.148.161) | 2.911.283 |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i> | | (16.098.755) | 5.758.976 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i> | | (21.049.406) | (2.847.693) |
| Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler | | (16.530.542) | (53.157.355) |
| Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 28.646.657 | 5.229.779 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i> | | 28.646.657 | 5.229.779 |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 1.173.754 | (1.940.662) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (18.195.579) | 12.195.152 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler | | (5.806.590) | (987.412) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | | |
| Alınan faiz | | 673.047 | 249.620 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (38.410) | (55.284) |
| Vergi ödemeleri | | (1.645.076) | (206.107) |
| İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı | (35.522.234) | (29.471.776) | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri | 9, 10, 11 | 59.493 | 1.921 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net | 9, 10, 11 | (558.296) | (766.664) |
| Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler | | (2.645.665) | (88.034) |
| Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı | (3.144.468) | (852.777) | |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 5 | 58.459.879 | 20.606.001 |
| <i>Kredilerden elde edilen nakit</i> | | 32.242.875 | 9.075.335 |
| <i>İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri</i> | | 26.217.004 | 11.530.666 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 5 | (22.486.881) | (9.071.426) |
| <i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i> | | (8.033.633) | (4.048.832) |
| <i>İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları</i> | | (14.453.248) | (5.022.594) |
| Kiralama ile ilgili nakit çıkışları | | (176.321) | - |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim | | (19.038.006) | - |
| Factoring işlemlerinden borçlar | 5 | 7.000.000 | - |
| Diğer finansal yükümlülükler | | 23.753.084 | - |
| Ödenen faizler | | (12.064.733) | (3.243.609) |
| Ödenen temettüleri | | (1.728.651) | - |
| Alınan faiz | | 6.322.760 | 6.577.439 |
| Finansman faaliyetlerinde nakit akışları | 40.041.131 | 14.868.405 | |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi | (2.186.890) | (3.953.485) | |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış | (812.461) | (19.409.633) | |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 3 | 8.691.093 | 28.100.726 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 3 | 7.878.632 | 8.691.093 |

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

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup'un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 31 Aralık 2025 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.461'dir (31 Aralık 2025 – 1.231).

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

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı Ortaklıklar

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

| Bağlı Ortaklıklar | Faaliyet Konusu |
|---|---|
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. | Gayrimenkul Yatırımları |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Tic. A.Ş. | Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri |
| Emlak Konut Global LLC | Gayrimenkul Yatırımları |
| EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş. | Enerji ve Teknoloji Faaliyetleri |

Grup, 2025 yılı içerisinde Suudi Arabistan'da mukim %100 sahiplik oranında Emlak Konut Global LLC'yi kurmuştur. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu bağlı ortaklığın sermaye ödemesi henüz gerçekleştirilmemiş olup konsolide finansal tablolar üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

| | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | |
|---|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş. | 100 | 100 | - | - |

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

| Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar | Faaliyet Konusu |
|---|-------------------------|
| Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. ("İstmarina AVM Adi Ortaklığı") | AVM ve Ofis Yönetimi |
| Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş. | AVM ve Ofis Yönetimi |
| EPP-SUA İnşaat Adi Ortaklığı | Gayrimenkul Yatırımları |
| EPP-Atlas İnşaat Adi Ortaklığı | Gayrimenkul Yatırımları |
| EPP-Güneri Adi Ortaklığı | Gayrimenkul Yatırımları |
| EPP-Nogay Adi Ortaklığı | Gayrimenkul Yatırımları |

| | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | |
|---------------------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Merkez Cade Yönetim A.Ş. | 30 | 30 | 30 | 30 |
| İstmarina AVM Adi Ortaklığı | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş. | 37 | 37 | 37 | 37 |
| EPP-SUA İnşaat Adi Ortaklığı | 50 | 50 | - | - |
| EPP-Atlas İnşaat Adi Ortaklığı | 50 | 50 | - | - |
| EPP-Güneri İnşaat Adi Ortaklığı | 50 | 50 | - | - |
| EPP-Nogay İnşaat Adi Ortaklığı | 55 | 55 | - | - |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Devamı)

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir. Grup, müşterek faaliyetlerdeki payını, müşterek faaliyet kapsamındaki varlık, yükümlülük, gelir ve giderlerdeki payını kendi finansal tablolarına doğrudan dahil ederek muhasebelemektedir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih | Endeks | Düzeltilme katsayısı | Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları |
|------------|----------|----------------------|--|
| 31.12.2025 | 3.513,87 | 1,00000 | %211 |
| 31.12.2024 | 2.684,55 | 1,30892 | %291 |
| 31.12.2023 | 1.859,38 | 1,88981 | %268 |

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde tarihi maliyetleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden, gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk defa finansal tablolara yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve gelir tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3. Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

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

İlişkili Taraflar

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları Standardı ile Devlet kurumlarının ilişkili taraf tanımlamaları sınırlandırılmıştır. Grup'un Devlet Bankaları ve T.C. Hazine Müsteşarlığı ("Hazine") ile de gerçekleşen işlemleri bulunmasına rağmen bu sınırlandırma gereği Devlet Bankaları ve Hazine ile olan işlem bakiyeleri açıklanmamıştır. Grup'un hâkim sermayedarı ("TOKİ")'dir. TOKİ, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kontrolünde bir devlet kuruluşu olup, Grup ile TOKİ ve TOKİ iştirakleri arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler Dipnot 25'de açıklanmıştır.

Dövizli İşlemler

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

Finansal Yatırımlar

Sınıflandırma

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Diğer Yükümlülükler

Şirket'in T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile imzaladığı "İş Birliği Protokolü" kapsamında TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul ili Başakşehir ilçesindeki arsa üzerinde TOKİ güvencesiyle geliştirilecek "Damlakent Projesi" için TOKİ adına Şirket tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutarlar, Şirket'in söz konusu projede TOKİ adına müşavir sıfatıyla hareket etmesi nedeniyle hasılat olarak muhasebeleştirilmemekte olup, TOKİ'ye aktarılacak tutarları temsil eden yükümlülükler olarak finansal tablolarda "diğer finansal yükümlülükler" altında muhasebeleştirilmektedir.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Yatırımlar (Devamı)

Değer Düşüklüğü

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

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

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

Ticari Alacaklar ve Borçlar

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Borçlar

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL) üzerinden hesaplanmaktadır (Dipnot 13).

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Borç Karşılıkları, Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

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

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

Arsa ve Konut Stokları

Grup kayıtlarında dört çeşit stok bulunmaktadır. Bunlar;

1. Projelendirilmemiş Arsalar

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

2. Anahtar Teslim ile Projelendirilen Arsalar

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

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

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

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Arsa ve Konut Stokları (Devamı)

4. Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler (Devamı)

Tamamlanmış konutlar ve ticari üniteler, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir.

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

Stoklar içerisinde yer alan geliştirilmekte olan ve satış amaçlı elde tutulan gayrimenkul projeleri ile arsalar ve tamamlanmış bağımsız bölümlerin doğası gereği söz konusu stokların geliştirme ve satış süreci bir yıldan uzun sürebilmektedir. Bununla birlikte, stoklar Şirket'in normal faaliyet döngüsü kapsamında geliştirilip satılmak ve nakde dönüştürülmek üzere elde tutulduğundan, TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu uyarınca dönen varlıklar içerisinde sınıflandırılmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Şirket bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Ertelenmiş Vergi

Vergi mevzuatı uyarınca, finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir veya indirilebilir geçici farklar, raporlama tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları kullanılarak ertelenmiş vergiye konu edilmektedir. KGK'nın 12 Şubat 2025 tarihli "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazısı kapsamında, dağıtılmamış kârlara uygulanacak %30 kurumlar vergisi oranı esas alınmıştır.

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

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

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

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

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gelirin Kaydedilmesi

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

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

1. Arsa Satışları

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

2. Anahtar Teslim Çerçevesinde İnşaatı Tamamlanan Konut Satışları

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

3. ASKGP Yöntemi ile Projelendirilen Arsaların Satışları

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

4. Müşavirlik gelirleri

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

5 Kira gelirleri

Grup, sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden ve ticari ünitelerden elde ettiği kira gelirlerini, ilgili kira sözleşmeleri kapsamında kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gelir olarak muhasebeleştirilmektedir. Kira gelirleri, kiracıya kullanım hakkının sağlandığı dönemler itibarıyla tahakkuk esasına göre kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Kira sözleşmeleri kapsamında elde edilen kira gelirleri, TFRS 16 Kiralamalar standardı uyarınca kiraya veren olarak muhasebeleştirilmektedir.

6 Asansör satış gelirleri

Grup, asansör üretim ve montajına ilişkin sözleşmeler kapsamında elde ettiği gelirleri TFRS 15 uyarınca zaman içinde muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu sözleşmeler, müşteriye özel olarak tasarlanan ve alternatif kullanım imkânı bulunmayan varlıkların üretimini içermekte olup Grup'un tamamlanan işe ilişkin tahsilat hakkı bulunmaktadır. Bu nedenle hasılat, performans yükümlülüğünün zaman içinde yerine getirilmesi esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İlerleme ölçümü, sözleşme maliyetlerinin toplam tahmini maliyetlere oranlanması (girdi yöntemi) suretiyle belirlenmekte olup ilgili dönemde tamamlanan kısma isabet eden hasılat finansal tablolara yansıtılmaktadır. Sözleşme kapsamında oluşan ancak henüz fatura edilmemiş tutarlar sözleşme varlıkları içerisinde, hakedişler ise sözleşme yükümlülükleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Faiz Gelir ve Gideri

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

Ödenmiş Sermaye

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

Geri Alınmış Paylar

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

Paylara İlişkin Primler

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Konut Edindirme Yardımı ("KEY") Ödemeleri

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

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

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Temettü Dağıtımı

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

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayını için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Dipnot 31).

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Arsa ve Konut Stoklarının Net Gerçekleştirilebilir Değeri

Arsa ve konut stoklarının tahmini net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinden düşük olduğu durumlarda, stokların değerini tahmini net gerçekleştirilebilir değerine indirmek amacıyla karşılık ayrılmıştır. Arsa ve konut stoklarının net gerçekleştirilebilir değerinin tespit edilmesinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporları esas alınmıştır.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Dava Karşılıkları

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile Şirket aleyhine açılmış davalara, aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı muhtemel olan kısımları için, avukatların görüşü alınarak, karşılık ayrılmıştır. Avukatların hukuki yargısına göre karşılık ayrılmamış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

2.6. Karşılaştırmalı Bilgiler

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

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

2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

i) 31 Aralık 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.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

• TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- **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 ilişkiindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklere ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

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

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

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

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kasa | 49 | 119 |
| Banka | 12.444.030 | 8.051.226 |
| - Vadesiz mevduat | 457.959 | 565.368 |
| - Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 11.986.071 | 7.485.858 |
| Diğer hazır değerler | 2.309.451 | 2.788.351 |
| | 14.753.530 | 10.839.696 |

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla banka mevduatlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------|-------------------|------------------|
| Vadesiz | 457.740 | 565.368 |
| 3 aya kadar | 11.986.071 | 7.485.858 |
| | 12.443.811 | 8.051.226 |

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | (%) | (%) |
| Etkin yıllık faiz oranı | 37,26 | 46,34 |

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 14.753.530 | 10.839.696 |
| Eksi: Mevduat faiz tahakkukları | - | (4.030) |
| Eksi: ASKGP proje hesapları (*) | (3.032.212) | (2.148.968) |
| Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**) | (3.842.686) | - |
| TFRS 9 uyarınca karşılık etkisi | - | 4.395 |
| | 7.878.632 | 8.691.093 |

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 3.032.212 TL'lik (31 Aralık 2024: 2.148.968 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|------------------|----------------|
| Kısa vadeli finansal yatırımlar | | |
| Sertifika ve fon yatırımları | 2.441.955 | 75.205 |
| | 2.441.955 | 75.205 |

Sertifika ve fon yatırımlarının gerçeğe uygun değer ölçümü, sınıflandırılması ve ilgili değer değişimlerinin muhasebeleştirilmesine ilişkin detaylı açıklamalar Dipnot 27 – Finansal Araçlar'da sunulmuştur.

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli finansal borçlar | | |
| Kısa vadeli banka kredileri | 4.578.902 | 8.453.622 |
| İhraç edilmiş borçlanma araçları | 16.499.848 | 6.737.683 |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | - | 1.696.605 |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 110.521 | 3.978 |
| | 21.189.271 | 16.891.888 |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un Türk Lirası cinsinden toplam banka kredileri 30.866.402 TL olup söz konusu kredilerin 29.363.540 TL'lik kısmı TLREF'e endeksli değişken faizli, 1.502.862 TL'lik kısmı ise sabit faizlidir. Türk Lirası cinsinden kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %43,09'dur (31 Aralık 2024: %41,11).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %38,28'dir. (31 Aralık 2024: %44,29)

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|----------------|
| Uzun vadeli finansal borçlar | | |
| Uzun vadeli krediler | 26.287.500 | - |
| Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler | 92.518 | 25.478 |
| | 26.380.018 | 25.478 |

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------|-------------------|----------------|
| 2027 | 3.129.032 | - |
| 2028 | 6.094.134 | - |
| 2029 | 6.983.744 | - |
| 2030 | 10.080.590 | - |
| | 26.287.500 | - |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, finansal borçların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 16.887.910 | 8.495.399 |
| Dönem içi ilaveler | 58.459.879 | 20.606.001 |
| Dönem içinde yapılan ödemeler | (22.486.881) | (9.071.426) |
| Faiz tahakkukları | 2.987.108 | 1.491.319 |
| Parasal kazanç | (8.481.766) | (4.633.383) |
| Dönem sonu, 31 Aralık | 47.366.250 | 16.887.910 |

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 3 aydan kısa | 10.748.923 | 3.069.818 |
| 3 - 12 ay arası | 10.329.827 | 13.818.092 |
| 1 - 5 yıl arası | 26.287.500 | - |
| | 47.366.250 | 16.887.910 |

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer finansal yükümlülükler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Factoring işlemlerinden borçlar (*) | 7.000.000 | - |
| | 7.000.000 | - |

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer finansal yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer finansal yükümlülükler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| Diğer finansal yükümlülükler (*) | 21,408,305 | - |
| | 21,408,305 | - |

(*) Grup'un T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile imzaladığı "İş Birliği Protokolü" kapsamında TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul ili Başakşehir ilçesindeki arsa üzerinde TOKİ güvencesiyle geliştirilecek "Damla Kent Projesi" için TOKİ adına Grup tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardır.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| Kısa vadeli ticari alacaklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*) | 15.673.794 | 5.613.200 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25) | 14.517.309 | 10.128 |
| ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar | 5.800.039 | 1.603.705 |
| Arsa satışlarından alacaklar | 679.895 | 1.453.549 |
| Alacak senetleri | 214.802 | 195.772 |
| Kiracılardan alacaklar | 71.567 | 90.971 |
| Diğer | 88.283 | 26.406 |
| Kazanılmamış finansman geliri | (979.062) | (905.014) |
| | 36.066.627 | 8.088.717 |
| Şüpheli ticari alacaklar | 20.542 | 16.312 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı | (20.542) | (16.312) |
| | 36.066.627 | 8.088.717 |

(*) Grup, ticari alacaklarının bir kısmını rücu hakkı içeren faktoring işlemleri kapsamında devretmekte olup, söz konusu alacaklara ilişkin risk ve getiriler Şirket üzerinde kaldığından devredilen alacaklar finansal tablolardan çıkarılmamıştır. Bu işlemlerden kaynaklanan finansal yükümlülükler kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2025 itibarıyla bilanço dışı bırakılmayan devredilmiş alacakların ve ilgili finansal yükümlülüklerin defter değeri 7.000.000 TL'dir.

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar | 11.909.822 | 7.542.216 |
| Arsa satışlarından alacaklar | 608.570 | 930.186 |
| Kazanılmamış finansman geliri | (4.586.357) | (2.783.850) |
| | 7.932.035 | 5.688.552 |

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|------------------|
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25) | 23.227.450 | - |
| Ticari borçlar | 7.959.339 | 7.544.812 |
| Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar | 1.480.492 | 1.931.026 |
| Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*) | 828.212 | 320.658 |
| | 33.495.493 | 9.796.496 |

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

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Uzun vadeli ticari borçlar | | |
| Ticari borçlar | 176.935 | 483.286 |
| | 176.935 | 483.286 |

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Müteahhit firmalara verilen avanslar | 1.198.106 | 1.049.908 |
| Resmi dairelerden alacaklar | 120.733 | 41.680 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25) | 86.890 | 340.331 |
| Diğer | 129.191 | 126.224 |
| | 1.534.920 | 1.558.143 |

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|----------------|
| Uzun vadeli diğer alacaklar | | |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25) (*) | 17.158.675 | - |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 25.413 | 32.379 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.014 | 1.327 |
| | 17.185.102 | 33.706 |

(*) Grup'un T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile imzaladığı "İş Birliği Protokolü" kapsamında TOKİ mülkiyetinde bulunan İstanbul ili Başakşehir ilçesindeki arsa üzerinde TOKİ güvencesiyle geliştirilecek "Damlakent Projesi" için TOKİ adına Grup tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Sertifikası ihracından elde edilen tutardan TOKİ'ye ödenen kısımdır.

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Kısa vadeli diğer borçlar | | |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 4.221.072 | 3.798.383 |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 25) | 698 | 878 |
| Diğer | 170.041 | 165.581 |
| | 4.391.811 | 3.964.842 |

31 Aralık 2025 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 684.897 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 618.906 TL).

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|--------------------|---------------------|
| Arsalar | 109.699.320 | 64.569.603 |
| <i>Maliyet</i> | <i>112.663.969</i> | <i>69.383.069</i> |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | <i>(2.964.649)</i> | <i>(4.813.466)</i> |
| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 62.858.545 | 57.357.454 |
| Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar | 31.272.109 | 15.461.211 |
| <i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i> | <i>31.589.563</i> | <i>15.461.211</i> |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | <i>(317.454)</i> | - |
| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler | 28.265.149 | 55.119.473 |
| <i>Maliyet</i> | <i>31.410.990</i> | <i>65.708.610</i> |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | <i>(3.145.841)</i> | <i>(10.589.137)</i> |
| Emlak konut asansör stokları | 2.239.782 | 3.257.496 |
| Verilen stok avansları | 9.101.608 | 23.111.609 |
| <i>Maliyet</i> | <i>10.037.288</i> | <i>23.706.655</i> |
| <i>Değer düşüklüğü</i> | <i>(935.680)</i> | <i>(595.046)</i> |
| | 243.436.513 | 218.876.846 |

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

Stoklarının üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 15.997.648 | 22.134.784 |
| Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü | 2.196.892 | 3.165.919 |
| Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü | (10.830.916) | (9.303.054) |
| Dönem sonu, 31 Aralık | 7.363.624 | 15.997.649 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

| Arsalar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|--------------------|-------------------|
| İstanbul Esenler Arsaları | 33.424.927 | 27.288.905 |
| İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri | 20.565.476 | - |
| İstanbul Bakırköy Zeytinlik Parselleri | 15.000.000 | - |
| İstanbul Küçükçekmece Arsaları | 8.639.387 | 10.885.456 |
| İstanbul Avcılar Arsaları | 7.612.435 | 7.603.419 |
| İstanbul Tuzla Arsaları | 2.978.039 | 127.908 |
| Muğla Köyceğiz Toparlar Parselleri | 2.816.061 | - |
| İzmir Çeşme Arsaları | 2.180.409 | 2.214.574 |
| İstanbul Eyüp Arsaları | 1.976.350 | 73.683 |
| Aydın Didim Arsaları | 1.790.449 | 2.100.016 |
| İstanbul Arnavutköy Arsaları | 1.647.169 | 1.154.083 |
| İstanbul Başakşehir Arsaları | 1.548.306 | 1.557.170 |
| Muğla Bodrum Arsaları | 1.519.962 | 6.335.856 |
| İstanbul Eyüpsultan Parselleri | 1.512.093 | - |
| Antalya Alanya Arsaları | 1.277.307 | 1.315.963 |
| Gaziantep Şehitkamil Aydınlar Parselleri | 1.006.146 | - |
| İzmir Urla Arsaları | 678.954 | 636.785 |
| İstanbul Kartal Arsaları | 650.177 | 773.617 |
| İzmir Aliağa Arsaları | 485.328 | 479.571 |
| Amasya Merkez Ziyere Parselleri | 453.983 | - |
| İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri | 437.414 | - |
| İstanbul Resneli Arsaları | 276.765 | 273.507 |
| Muğla Milas Parselleri | 261.563 | - |
| Antalya Konyaaltı Arsaları | 218.165 | 218.165 |
| İzmir Seferihisar Arsaları | 191.787 | 152.721 |
| İstanbul Çekmeköy Arsaları | 182.756 | 943.797 |
| Tekirdağ Çorlu Arsaları | 141.464 | 140.144 |
| Zonguldak Merkez Arsaları | 120.920 | 128.155 |
| Sakarya Sapanca Arsaları | 80.814 | 79.856 |
| İstanbul Sarıyer Arsaları | 19.072 | 18.354 |
| Yalova Arsaları | - | 53.891 |
| Kocaeli Arsaları | - | 8.427 |
| Diğer | 5.642 | 5.580 |
| | 109.699.320 | 64.569.603 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| ASKGP ile projelendirilmiş arsalar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nidapark İstinye Projesi | 7.792.288 | 8.595.567 |
| Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi | 4.819.692 | 4.783.696 |
| Merkez Ankara Projesi | 4.232.636 | 4.290.885 |
| Nidapark Küçükyalı Projesi | 4.226.727 | 4.226.727 |
| Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi | 2.795.648 | 2.787.681 |
| Çekmeköy Çınarköy Projesi | 2.638.880 | 2.638.880 |
| Muğla Ortakent Müskebi | 2.502.437 | - |
| Esenler Atışalanı 4. Etap Projesi | 2.299.422 | - |
| Batıyakası 2. Etap Projesi | 2.258.073 | 2.258.073 |
| Esenler Atışalanı 3. Etap Projesi | 2.257.853 | - |
| Next Level İstanbul Projesi | 2.091.044 | 2.091.044 |
| Beşiktaş Akat Projesi | 2.075.658 | 2.058.715 |
| Ümraniye İnkılap Projesi | 1.907.388 | 1.908.710 |
| İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi | 1.867.250 | 1.867.250 |
| Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi | 1.700.974 | - |
| Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi | 1.687.163 | 1.687.163 |
| İstanbul Tuzla Merkez Projesi | 1.676.519 | 1.668.183 |
| Yeni Levent Projesi | 1.621.398 | 3.036.273 |
| Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi | 1.585.567 | - |
| Muğla Ortakent 2. Etap Projesi | 1.412.369 | - |
| Muğla Ortakent 1. Etap Projesi | 1.145.737 | - |
| İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi | 1.287.275 | 1.274.016 |
| Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi | 1.177.447 | 1.177.447 |
| Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi | 1.175.556 | 1.162.961 |
| Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi | 1.082.526 | 1.081.934 |
| Bodrum Türkbükü Projesi | 877.078 | 877.078 |
| Nezihpark Projesi | 539.961 | 537.780 |
| Antalya Aksu Projesi | 468.665 | 472.618 |
| Ataşehir 173 Projesi | 439.918 | 435.861 |
| İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi | 407.219 | 407.219 |
| Muğla Milas Meşelik Projesi | 280.744 | 279.222 |
| Batıyakası 1. Etap Projesi | 236.021 | 1.239.324 |
| Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi | 229.099 | 228.855 |
| Allsancak Projesi | 13.748 | 49.642 |
| Barbaros 48 Projesi | - | 463.613 |
| Meydan Başakşehir Projesi | - | 1.290.610 |
| İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz Projesi | - | 1.218.337 |
| Nişantaşı Koru Projesi | - | 964.106 |
| Cer İstanbul Projesi | - | 268.490 |
| Diğer | 48.565 | 29.494 |
| | 62.858.545 | 57.357.454 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| Tamamlanmış konut ve ticari üniteler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Yenifikirtepe - 17 | 6.076.917 | - |
| Yenifikirtepe -10 | 2.504.102 | - |
| Kuzey Yakası Projesi | 2.142.386 | 2.258.590 |
| Yenifikirtepe 14- 15 | 1.888.987 | - |
| Saraçoğlu Mahallesi Projesi | 1.711.252 | 2.515.180 |
| Maslak 1453 Projesi | 1.541.465 | 1.714.650 |
| Nşantaşı Koru | 1.174.760 | - |
| Yenifikirtepe - 12 | 1.145.448 | - |
| Yenifikirtepe - 6 | 1.095.781 | - |
| Nidapark İstinye Projesi | 1.004.060 | - |
| Komşu Finans Evleri | 919.611 | 1.045.644 |
| Yenifikirtepe -7 | 805.208 | - |
| Yenifikirtepe - 3-2. Etap | 734.504 | - |
| Köyceğiz Göl Evleri | 557.913 | - |
| Yenifikirtepe -2 | 497.921 | - |
| Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi | 433.110 | 3.286.117 |
| Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi | 352.674 | 406.836 |
| Yenifikirtepe -13 | 346.311 | - |
| Sarphan Finanspark Projesi | 345.782 | 411.022 |
| Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi | 287.551 | 6.905.977 |
| Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi | 244.419 | 1.230.171 |
| Yenifikirtepe - 5 | 235.687 | - |
| Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi | 232.543 | 2.928.569 |
| Meydan Başakşehir | 193.996 | - |
| Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi | 193.918 | 1.519.974 |
| Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi | 184.731 | 432.623 |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi | 159.663 | 3.651.450 |
| Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi | 144.794 | 935.219 |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi | 134.466 | 5.046.315 |
| Çekmeköy Villa Parselleri | 132.374 | 6.344.655 |
| Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi | 121.190 | 498.714 |
| Ebruli Kayaşehir | 118.303 | - |
| Yeni Levent | 115.382 | - |
| Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi | 74.303 | 159.156 |
| Büyükyalı Projesi | 56.831 | 56.831 |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi | 50.009 | 4.034.952 |
| Yenifikirtepe -16 | 48.996 | - |
| Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi | 44.303 | 96.943 |
| İdealist Cadde / Koru | 38.858 | 43.260 |
| Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi | 37.414 | 121.832 |
| Çınarköy Evleri - 4 | 29.512 | - |
| Yenifikirtepe -4 | 25.819 | - |
| Yenifikirtepe -19 | 23.448 | - |
| Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi | 21.210 | - |
| Karat 34 Projesi | 20.524 | 24.178 |
| Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları | 9.930 | 11.584 |
| Başakşehir Ayazma Emlak Konutları | 5.642 | 5.641 |
| Temaşehir Projesi | 1.141 | 1.872 |
| Merkez Ankara Projesi | - | 5.432.093 |
| Ataşehir Küçükbakkalköy Projesi | - | 3.435.924 |
| Samsun Canik Kentssel Dönüşüm Projesi | - | 428.807 |
| Metropol İstanbul Projesi | - | 36.635 |
| Göl Panorama Projesi | - | 5.784 |
| Diğer | - | 92.275 |
| | 28.265.149 | 55.119.473 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

| Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Arnavutköy Yenişehir Projesi | 23.622.987 | 11.341.492 |
| Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi | 2.657.583 | - |
| İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi | 2.006.914 | 1.479.878 |
| Çekmeköy Çınarköy Projesi | 218.860 | 1.787.915 |
| Diğer | 2.765.765 | 851.926 |
| | 31.272.109 | 15.461.211 |

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| <u>Maliyet Değeri</u> | <u>Arsa, konut ve ticari üniteler</u> | <u>Toplam</u> |
|--|---------------------------------------|------------------|
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi | 3.812.586 | 3.812.586 |
| Ticari ünite ve arsa stoklarından transferler | 604.899 | 604.899 |
| 31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi | 4.417.485 | 4.417.485 |
| Birikmiş Amortismanlar | | |
| 1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi | 356.487 | 356.487 |
| Dönem gideri | 79.611 | 79.611 |
| 31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi | 436.098 | 436.098 |
| 31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri | 3.981.387 | 3.981.387 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

| <u>Maliyet Değeri</u> | <u>Arsa, konut ve ticari üniteler</u> | <u>Toplam</u> |
|--|---|------------------|
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | 3.812.586 | 3.812.586 |
| Ticari ünite ve arsa stoklarından transferler | - | - |
| Konut ve ticari ünite stoklarına transfer | - | - |
| 31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi | 3.812.586 | 3.812.586 |
| Birikmiş Amortismanlar | | |
| 1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi | 285.498 | 285.498 |
| Dönem gideri | 70.989 | 70.989 |
| 31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi | 356.487 | 356.487 |
| 31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri | 3.456.099 | 3.456.099 |

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarındaki bedeller üzerinden sunulmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen makul değerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ataşehir genel müdürlük binası A blok | 2.748.739 | 2.748.739 |
| Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler | 2.658.334 | 3.320.776 |
| İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler | 1.519.124 | 1.893.730 |
| Arsa, konut ve ticari üniteler | 1.338.165 | 1.548.248 |
| | 8.264.362 | 9.511.493 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

| 31 Aralık 2025 | Binalar | Motorlu Taşıtlar | Makine ve Teçhizat | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Özel Maliyetler | Yapılmakta olan yatırımlar | Toplam |
|---|------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------|------------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2025 | 1.631.087 | 49.390 | 261.195 | 201.501 | 484.429 | 4.228 | 2.631.830 |
| İlaveler | 232.705 | 22.841 | 52.565 | 57.500 | 26.807 | 47.212 | 439.630 |
| Transfer | - | - | 2.562 | 1.185 | 15.762 | (20.522) | (1.013) |
| Çıkışlar, (net) (-) | - | (1.751) | (46.757) | (6.690) | (73.945) | - | (129.143) |
| Amortisman gideri (-) | (28.426) | (19.981) | (42.174) | (53.517) | (130.450) | - | (274.548) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2025 | 1.835.366 | 50.499 | 227.391 | 199.979 | 322.603 | 30.918 | 2.666.756 |
| Maliyet | 2.025.468 | 133.244 | 345.517 | 721.103 | 502.386 | 30.918 | 3.758.636 |
| Birikmiş amortisman (-) | (190.102) | (82.745) | (118.126) | (521.124) | (179.783) | - | (1.091.880) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2025 | 1.835.366 | 50.499 | 227.391 | 199.979 | 322.603 | 30.918 | 2.666.756 |

| 31 Aralık 2024 | Binalar | Motorlu Taşıtlar | Makine ve Teçhizat | Mobilya, cihaz ve demirbaşlar | Özel Maliyetler | Yapılmakta olan yatırımlar | Toplam |
|---|------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------|------------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2024 | 1.276.590 | 39.776 | 229.355 | 259.828 | 78.394 | 256.648 | 2.140.591 |
| İlaveler | 374.713 | 26.771 | 68.011 | 62.837 | 129.823 | 2.285 | 664.440 |
| Transfer | - | - | - | (51.843) | 306.548 | (254.705) | - |
| Çıkışlar, (net) (-) | - | (470) | - | (2.442) | - | - | (2.912) |
| Amortisman gideri (-) | (20.216) | (16.687) | (36.171) | (66.879) | (30.336) | - | (170.289) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2024 | 1.631.087 | 49.390 | 261.195 | 201.501 | 484.429 | 4.228 | 2.631.830 |
| Maliyet | 1.792.763 | 112.154 | 337.147 | 669.108 | 533.762 | 4.228 | 3.449.162 |
| Birikmiş amortisman (-) | (161.676) | (62.764) | (75.952) | (467.607) | (49.333) | - | (817.332) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2024 | 1.631.087 | 49.390 | 261.195 | 201.501 | 484.429 | 4.228 | 2.631.830 |

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| 31 Aralık 2025 | Lisanslar | Bilgisayar yazılımları | Haklar | Toplam |
|---|---------------|------------------------|---------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2025 | 7.325 | 92.063 | 66.374 | 165.762 |
| İlaveler | 22.268 | 75.192 | 21.206 | 118.666 |
| Transfer | - | - | 1.013 | 1.013 |
| İtfa payı gideri (-) | (9.513) | (44.223) | (10.262) | (63.998) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2025 | 20.080 | 123.032 | 78.331 | 221.443 |
| Maliyet | 180.904 | 249.243 | 131.902 | 562.049 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (160.824) | (126.211) | (53.571) | (340.606) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2025 | 20.080 | 123.032 | 78.331 | 221.443 |

| 31 Aralık 2024 | Lisanslar | Bilgisayar yazılımları | Haklar | Toplam |
|---|--------------|------------------------|---------------|----------------|
| Net defter değeri, 1 Ocak 2024 | 11.042 | 47.663 | 56.066 | 114.771 |
| İlaveler | 6.482 | 71.149 | 24.592 | 102.223 |
| İtfa payı gideri (-) | (10.199) | (26.749) | (14.284) | (51.232) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2024 | 7.325 | 92.063 | 66.374 | 165.762 |
| Maliyet | 158.636 | 174.051 | 109.683 | 442.370 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (151.311) | (81.988) | (43.309) | (276.608) |
| Net defter değeri 31 Aralık 2024 | 7.325 | 92.063 | 66.374 | 165.762 |

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Dava karşılıkları | 431.993 | 524.253 |
| İkramiye ve prim karşılıkları | 51.273 | 39.009 |
| | 483.266 | 563.262 |

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 705.324 TL (31 Aralık 2024: 878.398 TL) olup, 31 Aralık 2025 itibarıyla buna karşılık 431.993 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 524.253 TL). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 11 adet alacak davası, 9 adet iş davası, 9 adet tazminat davası ve 24 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla dava karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 563.262 | 496.424 |
| Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı | 34.527 | 225.750 |
| Parasal kayıp / kazanç | (114.523) | (158.912) |
| Dönem sonu, 31 Aralık | 483.266 | 563.262 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

- 12.1.1** 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslim projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir. Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın kısmen kabulüne karar vermiş olup sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiği tespit edilmiştir, davacının davalıdan olan alacağı ve tazminat bedelinin davacı tarafından Vakıflar Bankası T.A.O.'ya temlik edildiği için bu bedel bakımından aktif husumetten reddine, maddi tazminat isteminin kısmi dava kapsamında kısmen kabulüne, kalan kısımlar yönünden davacının davasının zaman aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir, teminat mektubunun bedelinin iadesi ve kalan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmiştir, karşı dava yönünden kısmen kabulüne karar verilmiş olup, ıslah dilekçesi doğrultusunda ilgili mevduat rehin ve yapı denetim bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesine karar verilmiştir. Karar asli müdahil ve Davacı olan yüklenici tarafından istinaf edilmiştir. Dosya kapsamında görevlendirilen mahkemenin ek kararı uyarınca davacı yüklenici firmanın adli yardım talebinin reddine karar verilmiştir. Davacı olan yüklenici firma tarafından adli yardım talebinin reddi kararına karşı itiraz edilmiş olup itirazları reddedilmiştir. Davacı tarafından istinaf masrafları yatırılmadığından istinaftan vazgeçilmiş sayılmasına karar verilmiştir. Akabinde davacı mahkemeye eski hale getirme dilekçesi sunmuş olup talebi mahkemece kabul edilmiştir. Eski hale getirme kararına karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup istinaf incelemesi devam etmektedir. 31 Aralık 2025 itibarıyla 248.883 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.
- 12.1.2** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Mahallesi 3201, 3202, 3203 parsel nolu taşınmazlara dair gerçekleştirilen İstanbul Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş İhalesi kapsamında, söz konusu ihaleye katılan yüklenici Teklif Alma Şartnamesinin 14. maddesi uyarınca İş Ortaklığı tarafından geçici teminat mektuplarının müvekkil Şirkete sunulduğu, İhalenin 15 Haziran 2017 tarihinde yapılan ikinci oturumunda ihalenin ekonomik yönden en avantajlı teklifi veren İş Ortaklığı uhdesinde bırakılmasına karar verildiği, ancak imzaya çağrılan Şirketler müvekkil Şirkete başvuruda bulunularak, 3 Temmuz 2017 tarihli 30113 sayılı Resmi Gazetede T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Planlı Alanlar Tıp 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,

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.2 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 davacılar tahsil edilmesine, karar kesinleştiğinde bakiye gider avansı kalırsa davacılar tahsil edilmesine, karar tarihindeki AAÜT gereğince davacı için nispi vekalet ücretinin davalıdan alınarak bu davacıya tahsil edilmesine karar verilmiştir. Dosya istinaf aşamasında olup, 31 Aralık 2025 itibarıyla 16.071 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirket tarafından istinafa götürülmüştür. İstinaf başvurusu reddedilmiş olup, temyiz başvurusunda bulunulmuştur. 10.12.2025 tarihli celse ile mahkeme dosyanın kesinleşmesinin beklenilmesine karar vermiş olup duruşma ertelenmiştir. 31 Aralık 2025 itibarıyla 110.843 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.4 Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 31 Aralık 2025 itibarıyla 30.602 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Aralık 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Grup Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Grup aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Aralık 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.2 Gruba İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

- 12.2.1** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Alemdağ Emlak Konutları İnş. Ada içi Alt Yapı ve Çevre Düzenleme işlerine ait sözleşmenin 17.09.2012 tarihinde feshedildiğinden dolayı 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 yönetime 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. Grup avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

| 31 Aralık 2025 | Ticari alacaklar | Bilanço dışı ertelenmiş gelirler | Toplam |
|----------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1 yıl | 16.353.689 | 23.169.922 | 39.523.611 |
| 2 yıl | 8.021.028 | 9.284.351 | 17.305.379 |
| 3 yıl | 2.240.074 | 5.094.836 | 7.334.910 |
| 4 yıl | 1.120.144 | 3.903.337 | 5.023.481 |
| 5 yıl ve üzeri | 1.137.146 | 1.726.799 | 2.863.945 |
| | 28.872.081 | 43.179.245 | 72.051.326 |

| 31 Aralık 2024 | Ticari alacaklar | Bilanço dışı ertelenmiş gelirler | Toplam |
|----------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1 yıl | 7.066.749 | 18.681.270 | 25.748.019 |
| 2 yıl | 4.369.657 | 11.726.514 | 16.096.171 |
| 3 yıl | 1.555.252 | 4.354.294 | 5.909.546 |
| 4 yıl | 959.420 | 1.626.049 | 2.585.469 |
| 5 yıl ve üzeri | 1.588.073 | 719.787 | 2.307.860 |
| | 15.539.151 | 37.107.914 | 52.647.065 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kısa vadeli karşılıklar | | |
| Kullanılmamış izinler yükümlülüğü | 146.862 | 124.066 |
| | 146.862 | 124.066 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 228.663 | 233.166 |
| | 228.663 | 233.166 |

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

| | 31 Aralık 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.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Dönem başı, 1 Ocak | 233.166 | 228.666 |
| Hizmet maliyeti | 70.879 | 39.454 |
| Faiz maliyeti | 111.768 | 62.475 |
| Cari dönemde ödenen kıdem tazminatı | (38.410) | (55.284) |
| Aktüeryal kayıp | (51.053) | 40.234 |
| Parasal kayıp | (97.687) | (82.379) |
| Dönem sonu, 31 Aralık | 228.663 | 233.166 |

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

| Diğer dönen varlıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV | 3.309.740 | 5.489.666 |
| Yüklenici firmalara verilen avanslar | 793.410 | 1.138.293 |
| Gelir tahakkukları | 13.777 | 171.309 |
| Vergi dairesinden alacaklar | - | 216.238 |
| Diğer | 31.648 | 24.449 |
| | 4.148.575 | 7.039.955 |

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar | 31.591.889 | 45.549.627 |
| ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*) | 21.367.578 | 33.075.880 |
| ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**) | 19.057.430 | 22.239.393 |
| İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25) | 10.673.726 | 5.904.061 |
| Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir | 5.176.301 | 3.158.807 |
| | 87.866.924 | 109.927.768 |

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

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

| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Alınan diğer avanslar | 57.119 | 7.520 |
| | 57.119 | 7.520 |

| Peşin ödenmiş giderler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler | 299.877 | 563.435 |
| | 299.877 | 563.435 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

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

| Hissedarlar | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | |
|--|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | Pay (%) | TL | Pay (%) | TL |
| Halka arz edilen kısım | 50,66 | 1.925.119 | 50,66 | 1.925.119 |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ" | 49,34 | 1.874.831 | 49,34 | 1.874.831 |
| KEY Hak Sahipleri | 0,00 | 48 | 0,00 | 48 |
| Diğer | 0,00 | 2 | 0,00 | 2 |
| Ödenmiş sermaye toplamı | 100 | 3.800.000 | 100 | 3.800.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | | 68.263.485 | | 68.263.485 |
| | | 72.063.485 | | 72.063.485 |

Grubun geri satın aldığı kendi payları, TMS 32 uyarınca özkaynaklardan indirim olarak muhasebeleştirilmekte ve elde etme maliyeti esas alınarak taşınmaktadır. 31 Aralık 2025 itibarıyla geri alınmış payların tutarı 84.619 TL (31 Aralık 2024: 84.619 TL)'dir. Pay dağılım tablosunda geri alınmış paylar dolaşımdaki paylardan indirilmiştir.

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

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

| | Üfe endeksli yasal tutarlar | Tüfe endeksli tutarlar | Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------|--|
| Sermaye düzeltmesi farkları | 77.476.728 | 68.263.485 | (9.213.243) |
| Paylara ilişkin primler | 44.380.812 | 37.867.758 | (6.513.054) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 11.925.171 | 11.519.669 | (405.502) |

| | Enflasyon muhasebesi öncesi tutar | Enflasyon muhasebesi sonrası tutar |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Geçmiş yıl karları | | |
| 31 Aralık 2025 | 48.865.459 | 4.610.320 |

| | Üfe endeksli yasal tutarlar | Tüfe endeksli tutarlar | Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------|--|
| Sermaye düzeltmesi farkları | 101.411.093 | 68.263.485 | (33.147.608) |
| Paylara ilişkin primler | 58.091.078 | 37.867.758 | (20.223.320) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 15.609.134 | 11.368.412 | (4.240.722) |

| | Enflasyon muhasebesi öncesi tutar | Enflasyon muhasebesi sonrası tutar |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Geçmiş yıl karları | | |
| 31 Aralık 2024 | 25.336.784 | (10.784.131) |

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Satış gelirleri | | |
| Arsa satışları | 28.366.072 | 15.724.355 |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i> | <i>14.301.276</i> | <i>10.696.826</i> |
| <i>Arsa satış gelirleri</i> | <i>14.064.796</i> | <i>5.027.529</i> |
| Konut ve ticari ünite satış gelirleri | 57.580.989 | 16.894.478 |
| Müşavirlik gelirleri | 8.627.370 | 8.432.357 |
| Asansör satış gelirleri | 5.132.687 | 488.933 |
| Kira gelirleri | 280.213 | 231.856 |
| | 99.987.331 | 41.771.979 |
| Satış iade ve iskontoları | (158.158) | (18.409) |
| Net satış gelirleri | 99.829.173 | 41.753.570 |
| | | |
| Arsa maliyetleri | (19.691.272) | (11.870.315) |
| <i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i> | <i>(6.590.672)</i> | <i>(8.662.389)</i> |
| <i>Satılan arsa maliyetleri</i> | <i>(13.100.600)</i> | <i>(3.207.926)</i> |
| Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri | (45.662.664) | (16.717.793) |
| Asansör maliyetleri | (4.880.644) | (480.473) |
| Müşavirlik maliyetleri | (1.771.859) | (1.420.127) |
| | (72.006.439) | (30.488.708) |
| Brüt Kar | 27.822.734 | 11.264.862 |

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Genel yönetim giderleri | | |
| Personel giderleri | (2.526.569) | (2.512.053) |
| Amortisman ve itfa payları | (504.021) | (292.510) |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | (499.681) | (335.519) |
| Vergi, resim ve harçlar | (405.090) | (343.552) |
| Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri | (178.569) | (296.394) |
| Seyahat giderleri | (170.557) | (116.667) |
| Aidat ve katılım payı giderleri | (157.635) | (92.944) |
| Bağış ve yardımlar | (109.790) | (95.508) |
| Bilgi işlem giderleri | (97.799) | (65.813) |
| Bakım ve onarım giderleri | (67.716) | (98.582) |
| Sigorta giderleri | (46.566) | (30.019) |
| Mahkeme ve noter giderleri | (21.104) | (23.401) |
| Haberleşme giderleri | (17.057) | (12.329) |
| Diğer | (79.515) | (185.202) |
| | (4.881.669) | (4.500.493) |
| | | |
| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
| Pazarlama satış giderleri | | |
| Reklam giderleri | (891.096) | (407.104) |
| Personel giderleri | (193.855) | (202.456) |
| Dışarıdan sağlanan hizmet ve faydalar | (177.285) | (35.184) |
| Danışmanlık giderleri | (71.426) | (53.997) |
| Diğer | (123.883) | (47.049) |
| | (1.457.545) | (745.790) |

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Niteliklerine Göre Giderler | | |
| Satılan konut ve ticari ünite giderleri | (45.662.664) | (16.717.793) |
| Arsa maliyetleri | (19.691.272) | (11.870.315) |
| Asansör maliyetleri | (4.880.644) | (480.473) |
| Personel giderleri | (2.720.424) | (2.714.509) |
| Müşavirlik maliyetleri | (1.771.859) | (1.420.127) |
| Reklam giderleri | (891.096) | (407.104) |
| Danışmanlık ve müşavirlik giderleri | (571.107) | (389.516) |
| Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9, 10,11) | (504.021) | (292.510) |
| Vergi, resim harçlar | (405.090) | (343.552) |
| Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri | (178.569) | (296.394) |
| Dışarıdan sağlanan hizmet ve faydalar | (177.285) | (35.184) |
| Seyahat giderleri | (170.557) | (116.667) |
| Aidat ve katılım payı giderleri | (157.635) | (92.944) |
| Bağış ve yardımlar | (109.790) | (95.508) |
| Bilgi işlem giderleri | (97.799) | (65.813) |
| Bakım ve onarım giderleri | (67.716) | (98.582) |
| Sigorta giderleri | (46.566) | (30.019) |
| Mahkeme ve noter giderleri | (21.104) | (23.401) |
| Haberleşme giderleri | (17.057) | (12.329) |
| Diğer | (203.398) | (232.251) |
| | (78.345.653) | (35.734.991) |

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Vadeli satışlar finansman gelirleri | 4.587.823 | 2.101.485 |
| Değer düşüklüğü karşılık iptalleri | 2.263.821 | 7.951.996 |
| Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri | 673.047 | 249.620 |
| Devir komisyon ve harç gelirleri | 385.707 | 385.394 |
| Diğer | 487.461 | 1.008.710 |
| | 8.397.859 | 11.697.205 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | | |
| Tahakkuk etmemiş finansman giderleri | (2.570.021) | (2.141.939) |
| Arsa ve konut stokları değer düşüklüğü | (2.196.892) | (2.974.874) |
| Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları | (227.761) | (125.964) |
| Karşılık giderleri (Dipnot 12) | (34.527) | (225.750) |
| Diğer | (138.957) | (284.105) |
| | (5.168.158) | (5.752.632) |

Grup'un vadeli satış işlemlerinden kaynaklanan vade farkı gelirleri esas faaliyetler kapsamında muhasebeleştirilmektedir. Finansman sağlama niteliği taşıyan proje ve işlemlerden kaynaklanan vade farkı gelirleri ise finansman gelirleri içerisinde sınıflandırılmaktadır.

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Finansal gelirler | | |
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 1.523.156 | 2.976.489 |
| Faiz ve güncelleme gelirleri | 211.781 | 1.499.465 |
| Kur farkı gelirleri | 44.978 | 71.642 |
| | 1.779.915 | 4.547.596 |
| Finansal giderler | | |
| Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri | (11.889.091) | (2.592.989) |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz giderleri (*) | (592.729) | - |
| TFRS 16 faiz giderleri | (64.924) | (5.277) |
| Kur farkları giderleri | (1.545) | (43.420) |
| Diğer | (68.111) | (31.415) |
| | (12.616.400) | (2.673.101) |

(*) Bu tutar, Grup'un T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan alınan arsalar karşılığı oluşan borcu için 31 Aralık 2025 itibarıyla tahakkuk ettirilen faiz giderinden oluşmaktadır.

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | |
| Menkul kıymet satış karı | 2.475 | - |
| Demirbaş satış karı | 196 | 154 |
| | 2.671 | 154 |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler | | |
| Sertifika ve yatırım fonları zararı | (351.228) | - |
| Demirbaş satış zararı | (69.846) | (1.145) |
| | (421.074) | (1.145) |

**DİPNOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE
YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 31 Aralık 2025 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.

Grup bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve müşterek faaliyetlerdeki payları Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2025 | 1 Ocak- 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Cari vergi yükümlülüğü:</i> | | |
| Cari kurumlar vergisi karşılığı (-) | 2.699.029 | 381.851 |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | (1.478.441) | (215.216) |
| Dönem karı vergi (yükümlülüğü) | 1.220.588 | 166.635 |

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un vergi giderleri/gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Cari vergi gideri | (2.699.029) | (381.851) |
| Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri | (9.783.682) | 9.111.645 |
| Toplam vergi (gideri)/geliri | (12.482.711) | 8.729.794 |

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

| Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | |
|---|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| | Geçici farklar | Ertelenmiş vergi varlığı | Geçici farklar | Ertelenmiş vergi varlığı |
| TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler | (10.156) | 2.539 | (4.394) | 1.318 |
| Envanter ile ilgili düzeltmeler | 18.465.930 | (5.629.935) | (18.294.007) | 5.539.944 |
| İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi | (4.859.758) | 1.458.306 | (3.678.603) | 1.104.094 |
| Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları | 193.537 | (48.733) | 24.597 | 9.067 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler | (406.290) | 121.887 | (1.768.787) | 530.636 |
| Ertelenmiş gelirlerle ilgili düzeltmeler | (9.430.355) | 2.950.537 | (6.305.001) | 1.817.560 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | (807.518) | 235.281 | (873.617) | 257.569 |
| Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler | 3.976 | (997) | 377.775 | (112.605) |
| Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler | 326.640 | (81.660) | (7.499) | 1.875 |
| Geçmiş yıl zararlarından hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı | (1.374.348) | 343.587 | - | - |
| | | (649.188) | | 9.149.458 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir:

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2025 | 1 Ocak- 31 Aralık 2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <u>Ertelemiş vergi varlığı/(yükümlülüğü):</u> | | |
| 1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi | 9.149.458 | 27.421 |
| Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen | (9.783.682) | 9.111.645 |
| Diğer kapsamlı gelirlere muhasebeleştirilen | (14.964) | 10.392 |
| 31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi | (649.188) | 9.149.458 |

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki vergi mutabakatı aşağıda verilmiştir:

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2025 | 1 Ocak- 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u> | | |
| Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar | 18.484.994 | 8.544.565 |
| Gelir vergisi oranı 2025: %30 (2024:%30) | (5.545.498) | (2.563.370) |
| Vergi etkisi: | | |
| - kanunen kabul edilmeyen giderler | (2.775.790) | (47.623) |
| - İndirim ve istisnalar | 2.095.922 | 51.667 |
| - üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanan geçmiş yıl zararları | 343.587 | - |
| - ertelenmiş vergi hesaplamalarında kullanılan vergi oranı farkı | 90.388 | 45.360 |
| - üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan cari dönem zararı | - | (75.653) |
| - daha önce üzerinden vergi hesaplanmayan geçici farklar | - | 15.191.034 |
| - parasal kayıp kazanç | (6.689.661) | (3.874.533) |
| - diğer | (1.659) | 2.912 |
| Vergi gideri / geliri | (12.482.711) | 8.729.794 |

Vergi Usul Kanunu'na göre mali zararlar en fazla beş yıl süre ile taşınabilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 1.374.347.520 TL tutarında kullanılabilir mali zararı bulunmakta olup söz konusu mali zararların son kullanım tarihleri 2026–2030 yılları arasında değişmektedir. Bu mali zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı 343.587 TL'dir (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Şirket yönetimi, gelecekte yeterli vergilendirilebilir kâr oluşmasının muhtemel olduğunu değerlendirmiş ve mali zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığını finansal tablolara yansıtmıştır.

Ertelemiş vergi varlığı hesaplamasında dikkate alınan kullanılabilir mali zararların son kullanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------|------------------|----------------|
| 2026 | 3.397 | - |
| 2027 | 44.709 | - |
| 2028 | 124.346 | - |
| 2029 | 159.134 | - |
| 2030 | 1.042.762 | - |
| | 1.374.348 | - |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL) | 6.002.283 | 17.274.359 |
| Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi | 3.795.449.709 | 3.795.449.709 |
| Hisse başına kar/(zarar) (tam TL) | 0,15814 | 0,45513 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

Grup, mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Aralık 2025 itibarıyla devlet bankalarında 12.264.438 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 7.600.030 TL). Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 4'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-------------------|----------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | | |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*) | 14.517.309 | 6.699 |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | - | 3.429 |
| | 14.517.309 | 10.128 |

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 17.158.675 | - |
| | 17.158.675 | - |
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 23.227.450 | - |
| | 23.227.450 | - |
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| İlişkili taraflara diğer borçlar | | |
| Cathay EPP Adi Ortaklığı | 612 | 878 |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") | 86 | - |
| | 698 | 878 |
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Atlas İnşaat Adi Ortaklığı | 54.990 | - |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Güneri Adi Ortaklığı | 31.032 | - |
| Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Şua İnşaat Adi Ortaklığı | - | 339.111 |
| Diğer | 868 | 1.220 |
| | 86.890 | 340.331 |
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| İlişkili taraflardaki mevduat | | |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 1.883.158 | 2.400.831 |
| | 1.883.158 | 2.400.831 |
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler | | |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*) | 10.673.726 | 5.904.061 |
| | 10.673.726 | 5.904.061 |

(*) Grup'un, 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| İlişkili taraflardan alımlar | | |
| T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*) | 56.923.921 | 684.607 |
| Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (**) | 3.215.412 | 8.144.913 |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 263.828 | 46.365.868 |
| Emlak Konut Spor Kulübü Derneği | 160.881 | - |
| | 60.564.042 | 55.195.388 |

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| İlişkili taraflara yapılan satışlar | | |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 3.051.198 | - |
| Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü | 1.623.692 | - |
| T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü | 206.099 | - |
| İller Bankası A.Ş. | 87.311 | - |
| GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 8.088 | - |
| Emlak Konut Spor Kulübü Derneği | 267 | - |
| | 4.976.655 | - |

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

(**) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi'nde yer alan toplam 75.272,82 m² ve İstanbul Arnavutköy Ömerli Mahallesi'nde yer alan 14.375 m² büyüklüğünde arsa alımları gerçekleştirilmiştir. İşletmenin üst yönetimini oluşturan kişiler, (idari ya da diğer) herhangi bir yöneticisi de dâhil olmak üzere, faaliyetlerini planlama, yönetme ve kontrol etme yetki ve sorumluluğuna doğrudan veya dolaylı olarak sahip olan kişilerdir. Grupta kilit yönetici olarak tanımlanan, Yönetim Kurulu Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcıları ve Genel Müdür Danışman'ına ödenen ücret ve kısa vadeli diğer faydalar aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Üst yönetime sağlanan faydalar | | |
| Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar | 145.913 | 121.428 |
| | 145.913 | 121.428 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|------------------|--------------------|
| Parasal olmayan kalemler | | |
| Finansal durum tablosu kalemleri | | |
| Stoklar | 22.410.972 | 43.019.672 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar | 1.343.407 | 1.770.135 |
| Kullanım hakkı varlıkları | 178.970 | - |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | (10.424.045) | (20.057.651) |
| Ertelenmiş gelirler | 7.067.410 | (22.072.834) |
| Paylara ilişkin primler / iskontolar | (8.937.294) | (11.639.693) |
| Ödenmiş sermaye | (17.007.940) | (22.150.686) |
| Geri Alınmış Paylar (-) | 19.971 | 26.010 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | (2.759.686) | (3.494.393) |
| Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları | 10.914 | 3.923 |
| Diğer Özkaynak Payları | 537.281 | 699.740 |
| Geçmiş Yıllar kar/zararları | (1.297.790) | 3.314.800 |
| Kar veya zarar tablosu kalemleri | | |
| Hasılat | (35.844.872) | (12.395.026) |
| Satışların maliyeti (-) | 35.965.962 | 17.572.448 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 580.974 | 470.346 |
| Pazarlama giderleri (-) | 158.611 | 72.886 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | (2.955.646) | (259.806) |
| Esas Faaliyetlerden diğer giderler (-) | 2.475.982 | 191.653 |
| Yatırım Faaliyetlerinden gelirler | 14.308 | 13 |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-) | 5.077 | - |
| Finansman gelirleri | (126.767) | (701.117) |
| Finansman giderleri (-) | 758.232 | 226.191 |
| Dönem vergi gideri (-) | 238.089 | 5.424 |
| - Ertelenmiş vergi geliri/(gideri) | 12.614.541 | 20.105.874 |
| Parasal kazanç / kayıp | 5.026.661 | (5.292.091) |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite Riski

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla konsolide finansal yükümlülüklerin sözleşme vadelerine göre indirgenmemiş nakit akışları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2025 | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası |
|--|-------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | |
| Finansal borçlar | 21.189.271 | 31.985.798 | 11.772.779 | 20.213.019 | - |
| Diğer finansal yükümlülükler | 7.000.000 | 7.000.000 | - | 7.000.000 | - |
| Ticari borçlar | 33.495.493 | 33.495.493 | 33.495.493 | - | - |
| Diğer borçlar | 4.391.811 | 4.391.811 | 4.391.811 | - | - |
| | 66.076.575 | 76.873.102 | 49.660.083 | 27.213.019 | - |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | |
| Finansal borçlar | 26.380.018 | 59.864.541 | - | - | 59.864.541 |
| Diğer finansal yükümlülükler | 21.408.305 | 21.408.305 | - | - | 21.408.305 |
| Ticari borçlar | 176.935 | 176.935 | - | - | 176.935 |
| Diğer borçlar | 684.897 | 684.897 | - | - | 684.897 |
| | 48.650.155 | 82.134.678 | - | - | 82.134.678 |
| 31 Aralık 2024 | | | | | |
| | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | |
| Finansal borçlar | 16.891.888 | 21.893.836 | 10.969.030 | 10.924.806 | - |
| Ticari borçlar | 9.796.496 | 9.796.496 | 9.796.496 | - | - |
| Diğer borçlar | 3.964.842 | 3.964.842 | 3.964.842 | - | - |
| | 30.653.226 | 35.655.174 | 24.730.368 | 10.924.806 | - |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan): | | | | | |
| Finansal borçlar | 25.478 | 40.191 | - | - | 40.191 |
| Ticari borçlar | 483.286 | 483.286 | - | - | 483.286 |
| Diğer borçlar | 618.906 | 618.906 | - | - | 618.906 |
| | 1.127.670 | 1.142.383 | - | - | 1.142.383 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

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

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

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Vadeli mevduatlar | 11.986.071 | 7.485.858 |
| Finansal borçlar | 18.002.710 | 16.917.366 |
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Finansal borçlar | 29.363.540 | - |

Kredi riski açıklamaları

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

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi Riski Açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2025 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Bankalardaki Mevduat |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | 14.517.309 | 29.481.353 | 86.890 | 1.474.457 | 12.444.030 |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | 14.517.309 | 29.481.353 | 86.890 | 1.474.457 | 12.444.030 |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 14.517.309 | 29.481.353 | 86.890 | 1.474.457 | 12.444.030 |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | 14.517.309 | 29.481.353 | 86.890 | 1.474.457 | - |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - |
| Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | 20.542 | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (20.542) | - | - | - |
| net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| 31 Aralık 2024 | 10.128 | 13.767.141 | 340.331,00 | 1.251.518 | 8.051.226 |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | 10.128 | 13.767.141 | 340.331 | 1.251.518 | 8.051.226 |
| Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | 10.128 | 13.767.141 | 340.331 | 1.251.518 | 8.051.226 |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 10.128 | 13.767.141 | 340.331 | 1.251.518 | 8.051.226 |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | 10.128 | 13.767.141 | 340.331 | 1.251.518 | - |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - |
| Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - |
| Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri) | - | 16.312 | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (16.312) | - | - | - |
| Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri) | - | - | - | - | - |
| net değerinin Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - |

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Riski

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

Yabancı Para Pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Grup'un yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstrümanla dengelenmesine ihtiyaç duyulmamıştır. Aşağıdaki tablolarda 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | 31 Aralık 2025 | |
|--|---|----------------|-------|
| | | ABD Doları | AVRO |
| 1a. Parasal Finansal Varlıklar | 239.176 | 2.555 | 2.580 |
| 2. DÖNEN VARLIKLAR | 239.176 | 2.555 | 2.580 |
| 3. TOPLAM VARLIKLAR | 239.176 | 2.555 | 2.580 |
| 5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | - | - | - |
| 6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | - | - | - |
| 7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | 239.176 | 2.555 | 2.580 |
| 8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a) | 239.176 | 2.555 | 2.580 |

| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | 31 Aralık 2024 | |
|--|---|----------------|-------|
| | | ABD Doları | AVRO |
| 1a. Parasal Finansal Varlıklar | 359.209 | 182 | 7.295 |
| 2. DÖNEN VARLIKLAR | 359.209 | 182 | 7.295 |
| 3. TOPLAM VARLIKLAR | 359.209 | 182 | 7.295 |
| 5. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | - | - | - |
| 6. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | - | - | - |
| 7. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | 359.209 | 182 | 7.295 |
| 8. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1a-4a) | 359.209 | 182 | 7.295 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye Yönetimi

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

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

31 Aralık 2025 ve 2025 tarihleri itibarıyla net borç oranı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Finansal borçlar | 47.569.289 | 16.917.366 |
| Eksi: nakit ve nakit benzeri değerler | (14.753.530) | (10.839.696) |
| Net borç/(varlık) | 32.815.759 | 6.077.670 |
| Toplam özkaynak | 129.708.658 | 125.398.937 |
| Özkaynaklar + net borç | 162.524.417 | 131.476.607 |
| Net borç (varlık)/özkaynaklar oranı | 20% | 5% |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

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

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

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

| | 31 Aralık 2025 | | 31 Aralık 2024 | | Dipnot |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|------------------------|--------|
| | Net defter değeri | Gerçeğe uygun değeri | Net defter değeri | Gerçeğe uygun değeri D | |
| Finansal varlıklar | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 14.753.530 | 14.753.530 | 10.839.696 | 10.839.696 | 4 |
| Kısa vadeli finansal yatırımlar | 2.441.955 | 2.441.955 | - | - | |
| Ticari alacaklar | 29.481.353 | 29.481.353 | 13.767.141 | 13.767.141 | 6 |
| İlişkili taraflardan alacaklar | 14.604.199 | 14.604.199 | 350.459 | 350.459 | 25 |
| Diğer alacaklar | 1.474.457 | 1.474.457 | 1.251.518 | 1.251.518 | 7 |
| Toplam finansal varlıklar | 62.755.494 | 62.755.494 | 26.208.814 | 26.208.814 | |
| Finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlar | 47.569.289 | 47.569.289 | 16.917.366 | 16.917.366 | 5 |
| Diğer finansal yükümlülükler | 28.408.305 | 28.408.305 | - | - | 5 |
| Ticari borçlar | 10.444.978 | 10.444.978 | 10.279.782 | 10.279.782 | 6 |
| İlişkili taraflara borçlar | 698 | 698 | 878 | 878 | 25 |
| Diğer borçlar | 5.076.010 | 5.076.010 | 4.582.870 | 4.582.870 | 7 |
| Toplam finansal yükümlülükler | 91.499.280 | 91.499.280 | 31.780.896 | 31.780.896 | |
| Net | (28.743.786) | (28.743.786) | (5.572.082) | (5.572.082) | |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Varlıklar:

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

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

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

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

Finansal Yükümlülükler:

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

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

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (Devamı)

Finansal Yükümlülükler: (Devamı)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

| 31 Aralık 2025 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 |
|---------------------------------|------------------|----------|----------|
| GUD farkı kar/zarara yansıtılan | | | |
| - Sertifika ve fon yatırımları | (351.228) | - | - |
| | (351.228) | - | - |

Sertifika ve fon yatırımları, borsada işlem gören Damlakent gayrimenkul sertifikaları ile gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarından oluşmaktadır.

Damlakent sertifikalarının gerçeğe uygun değerleri aktif piyasa fiyatları esas alınarak belirlenmektedir. Likidite sağlayıcılığı kapsamında TOKİ namı hesabına geri alınan gayrimenkul sertifikalarının gerçeğe uygun değer değişimleri sözleşme hükümleri uyarınca TOKİ'ye yansıtılmakta ve eş zamanlı olarak TOKİ'den alacaklar içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Bu nedenle ilgili sertifikaların gerçeğe uygun değer değişimlerinin bu şirketler bazında kar veya zarara net etkisi bulunmamaktadır. Ancak Grup'un bağlı ortaklıklarından Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin satın almış olduğu sertifikalar likidite sağlayıcılığı kapsamında olmadığından Damlakent sertifikalarına ilişkin gerçeğe uygun değer değişimleri konsolide kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Gayrimenkul yatırım fonu katılma payları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılmakta olup gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Damlakent sertifikaları ve gayrimenkul yatırım fonu katılma payları aktif piyasa fiyatları ile ölçülmeleri nedeniyle Seviye 1 gerçeğe uygun değer hiyerarşisinde sınıflandırılmıştır.

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

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – TAAHHÜTLER

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan teminatlar (*) | 64.583.962 | 70.395.896 |
| Alınan ipotekler (**) | 664.137 | 876.985 |
| | 65.248.099 | 71.272.881 |

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

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

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|------------------|----------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 1.979.781 | 793.799 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | | |
| i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı | - | - |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| | 1.979.781 | 793.799 |

DİPNOT 30 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

| | 2025 | | | 2024 | | |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | BDK | Diğer BDK | Toplam | BDK | Diğer BDK | Toplam |
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 6.785 | - | 6.785 | 4.241 | - | 4.241 |
| Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler | - | 3.546 | 3.546 | - | 2.823 | 2.823 |
| | 6.785 | 3.546 | 10.331 | 4.241 | 2.823 | 7.064 |

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, Muğla Bodrum Ortakent 2.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin sözleşmesi 7.061.000 TL Toplam Satış Geliri, 2.824.400 TL Şirket Payı Geliri ve %40 Şirket Payı Gelir Oranı ile Yüklenici EN-EZ İnş. San. ve Tic. A.Ş. & SRL İnş. Taah. Tur. Elk. Tic. ve San. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile imzalanmıştır.

Grup, Aydın Didim Fevzipaşa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin sözleşmesi 3.075.000 TL Toplam Satış Geliri, 922.500 TL Şirket Payı Geliri ve %30 Şirket Payı Gelir Oranı ile Yüklenici DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. & DAĞ Müh. Müt. Tic. ve San. A.Ş. İş Ortaklığı ile imzalanmıştır.

Grup, Yönetim Kurulu Kararı uyarınca; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi" başlıklı 35. Maddesi uyarınca, 2026 yılı içerisinde Şirketimiz portföyüne alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için "Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş." ile "Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." firmalarından, Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken her bir varlık için ise "Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.", "Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.", "Acar Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş" firmalarından değerlendirme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

Grup projelerinden İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşini (Yeni Levent)'nin Yüklenicisi ile yapılan Sözleşmeye ek Protokol ile 3.792.480 TL olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 7.218.022 TL'ye yükselmiştir.

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

1 OCAK – 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------|---|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 7.790.767 | 8.204.943 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 247.351.115 | 224.225.573 |
| İŞ | İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 6.094.001 | 5.394.003 |
| DV | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| DV | Diğer Varlıklar | | 61.285.566 | 26.065.444 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | | 322.521.449 | 263.889.963 |
| E | Finansal Borçlar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 54.078.750 | 16.887.910 |
| 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 | | 130.467.707 | 127.380.591 |
| EB | Diğer Kaynaklar | | 137.974.992 | 119.621.462 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 322.521.449 | 263.889.963 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 7.790.767 | 8.204.943 |
| A2 | Vadeli / Vadesiz/ Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 13.072.959 | 10.349.516 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| B1 | Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | 22.308.626 | 19.504.116 |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28 | 5.832.605 | 5.751.350 |
| J | Gayrimenkul Kredileri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 1.157.934 | 216.120 |
| K | Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | - | - |
| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e) | 0% | 0% |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 79% | 88% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 2% | 2% |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | 0% | 0% |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/ Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c) | 7% | 7% |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28 | 2% | 2% |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 42% | 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.

.....