

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2026

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-46
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-12
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	13
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	14
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	15-16
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	17
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	18
NOT 8 STOKLAR.....	19-23
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24-25
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	25
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	26
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27-30
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	31
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR.....	32
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	32
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	33
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	34
NOT 18 GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	35
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	36
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	36
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	37
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİ GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	37
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	37-38
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	39
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39-42
NOT 26 PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	43
NOT 27 TAAHHÜTLER.....	44
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	46

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot referansları		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		387.011.301	336.414.086
Nakit ve nakit benzerleri	3	38.835.402	15.394.704
Finansal yatırımlar	4	1.733.814	1.875.569
Ticari alacaklar		46.276.379	33.868.859
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	23.713.091	17.095.569
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	22.563.288	16.773.290
Diğer alacaklar		2.791.511	1.566.852
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.791.511	1.566.852
Stoklar	8	290.551.982	280.182.211
Peşin ödenmiş giderler		50.902	15.838
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	50.902	15.838
Diğer dönen varlıklar	14	6.771.311	3.510.053
Duran varlıklar		36.612.383	43.386.868
Ticari alacaklar		6.425.361	9.340.757
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.425.361	9.340.757
Diğer alacaklar		17.101.240	20.207.234
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	17.100.552	20.206.040
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	688	1.194
Finansal yatırımlar		7.385.348	7.176.290
<i>İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar</i>	4	7.385.348	7.176.290
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	4.381.909	5.343.629
Maddi duran varlıklar	10	1.298.751	1.295.313
Maddi olmayan duran varlıklar	11	19.774	23.645
Toplam varlıklar		423.623.684	379.800.954

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		177.353.069	168.266.202
Kısa vadeli borçlanmalar	5	28.614.128	24.822.316
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	338.677	-
Diğer finansal yükümlülükler	5	10.961.139	8.243.193
Ticari borçlar		27.887.737	31.236.394
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	5.195.957	19.878.132
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	22.691.780	11.358.262
Diğer borçlar		2.625.325	3.704.203
İlişkili taraflara diğer borçlar	25	286.738	6.082
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.338.587	3.698.121
Ertelenmiş gelirler		105.848.646	98.371.060
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	12.569.216	12.569.370
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	15	93.279.430	85.801.690
Dönem karı vergi yükümlülüğü		544.332	1.275.816
Kısa vadeli karşılıklar		533.085	613.220
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	98.696	104.505
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	434.389	508.715
Uzun vadeli yükümlülükler		91.939.011	57.896.102
Uzun vadeli borçlanmalar	5	33.661.323	30.617.575
Diğer finansal yükümlülükler	5	49.264.537	25.210.400
Ticari borçlar		100.650	208.358
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	100.650	208.358
Diğer borçlar		543.248	806.226
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	543.248	806.226
Ertelenmiş gelirler		4.738	5.579
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	15	4.738	5.579
Uzun vadeli karşılıklar		154.484	173.451
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	154.484	173.451
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	8.210.031	874.513
Özkaynaklar		154.331.604	153.638.650
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	81.061.892	81.061.892
Geri alınmış paylar (-)	16	(99.647)	(99.647)
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		44.593.036	44.593.036
Diğer özkaynak payları		(2.680.787)	(2.680.787)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		44.282	30.767
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		44.282	30.767
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		13.759.476	13.548.416
Geçmiş yıllar karları		10.871.445	7.750.194
Net dönem karı		2.981.907	5.634.779
Toplam kaynaklar		423.623.684	379.800.954

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hasılat	17	51.262.860	30.059.856	62.842.915	31.390.674
Satışların maliyeti (-)	17	(35.853.370)	(21.678.176)	(44.670.971)	(20.993.223)
Brüt kar		15.409.490	8.381.680	18.171.944	10.397.451
Genel yönetim giderleri (-)	18	(2.822.892)	(1.719.995)	(2.076.009)	(1.146.271)
Pazarlama giderleri (-)	18	(811.586)	(397.246)	(534.629)	(323.148)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.975.055	1.496.218	5.279.221	2.944.544
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.883.344)	(679.681)	(2.315.481)	(1.275.423)
Esas faaliyet karı		12.866.723	7.080.976	18.525.046	10.597.153
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	98.904	65.505	-	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		12.965.627	7.146.481	18.525.046	10.597.153
Finansman gelirleri	21	4.080.065	2.897.804	977.970	419.247
Finansman giderleri (-)	21	(12.789.253)	(7.383.602)	(5.261.949)	(3.439.449)
Parasal kazanç / kayıp	26	5.520.477	373.263	1.052.557	690.820
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		9.776.916	3.033.946	15.293.624	8.267.771
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri		(6.795.009)	(1.839.909)	(4.373.194)	(1.292.947)
Dönem vergi gideri (-)	23	534.717	848.363	(2.552.822)	(566.294)
Ertelenmiş vergi gideri	23	(7.329.726)	(2.688.272)	(1.820.372)	(726.653)
Dönem karı		2.981.907	1.194.037	10.920.430	6.974.824
Net dönem karı		2.981.907	1.194.037	10.920.430	6.974.824
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		19.307	10.289	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları, vergi etkisi	23	(5.792)	(3.087)	-	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		13.515	7.202	-	-
Toplam kapsamlı gelir		2.995.422	1.201.239	10.920.430	6.974.824
Pay başına kazanç (tam TL)	24	0,0786	0,0315	0,2870	0,1833

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya Zararda									
	Yeniden									
	Sınıflandırılmayacak									
	Birikmiş Diğer Kapsamlı									
	Gelir veya Giderler						Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş	Sermaye	Geri	Pay ihraç	Diğer	Kardan ayrılan	Tanımlanmış			
	sermaye	düzeltilme	alınmış	primleri/	Özkaynak	kısıtlanmış	fayda planları	Geçmiş	Net	Özkaynak
		farkları	paylar	iskontolar	Payları	yedekler	yeniden ölçüm	yıllar	dönem	toplamı
							kazanç/kayıpları	karları	karı	
1 Ocak 2025	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.370.296	(5.497)	(9.746.467)	19.710.438	150.003.264
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	19.710.438	(19.710.438)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	178.119	-	(2.213.778)	-	(2.035.659)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	-	10.920.430	10.920.430
30 Haziran 2025	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.548.415	(5.497)	7.750.193	10.920.430	158.888.035
1 Ocak 2026	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.548.416	30.767	7.750.194	5.634.779	153.638.650
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	5.634.779	(5.634.779)	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	211.060	-	(2.513.528)	-	(2.302.468)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	13.515	-	2.981.907	2.995.422
30 Haziran 2026	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.759.476	44.282	10.871.445	2.981.907	154.331.604

(*) 29 Nisan 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2025 yılı karından 2.302.468 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 29 Nisan 2026 tarihi itibarıyla %0,60 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 26 Haziran 2026 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025
	Dipnot Referansları		
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		2.981.907	10.920.430
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 19	100.550	103.675
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	23	6.795.009	4.373.194
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(798.514)	(8.163.314)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(798.514)	(8.163.314)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		87.890	54.676
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		76.476	36.340
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12, 20	11.414	18.336
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		7.521.370	1.577.962
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(6.435.596)	(5.908.976)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	13.956.966	7.486.938
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(5.238.891)	(2.136.179)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		11.449.321	6.730.444
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(16.866.173)	(10.688.076)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		(9.688.298)	(1.777.874)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış		(7.177.875)	(8.910.202)
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(8.663.475)	28.701.110
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		1.354.835	271.271
İlişkili taraflara ticari borçlardaki (azalış)/artış		(12.310.059)	3.150.663
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		13.664.894	(2.879.392)
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(5.368.981)	(129.147)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		6.780.533	(34.524.425)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.263.270)	(2.120.730)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		1.569.073	164.281
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(14.216)	(1.178)
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(12.022.353)	(11.596.450)
Bağlı ortaklıklar sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(209.058)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10, 11	(97.449)	(556.299)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	9, 10, 11	51.270	-
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(255.237)	(556.299)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	39.286.695	27.375.656
Kredilerden elde edilen nakit girişleri		10.130.499	15.342.016
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		29.156.196	12.033.640
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(23.380.980)	(16.458.548)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.672.400)	(9.318.126)
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		(21.708.580)	(7.140.423)
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim		61.236	-
Faktoring işlemlerinden nakit girişleri	5	1.847.154	-
Diğer finansal yükümlülükler	5	30.064.119	-
Ödenen faizler		(13.285.710)	(5.247.632)
Ödenen temettümler		(2.302.468)	(2.035.659)
Alınan faiz		4.866.523	5.744.695
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		37.156.569	9.378.512
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		24.878.979	(2.774.237)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(2.365.520)	(1.248.711)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		22.513.459	(4.022.948)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	7.298.831	9.662.133
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	29.812.290	5.639.185

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde 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.

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2026 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 458'dir (31 Aralık 2025 – 470).

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

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 14 Ağustos 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.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

İşletmeler TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak ara dönem bireysel finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş bireysel finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.06.2026	4.137,93	1,00000	%206
31.12.2025	3.513,87	1,17760	%211
30.06.2025	3.132,17	1,32111	%220

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

Netleştirme/Mahsup

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

b) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

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

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

b) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

"TMS 18 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

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

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

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. 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

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

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).
- **TFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	385	5
Banka	36.589.104	12.744.022
- Vadesiz mevduat	643.234	185.162
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	35.945.870	12.558.860
Diğer hazır değerler	2.245.913	2.650.677
	38.835.402	15.394.704

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz	643.234	185.162
3 aya kadar	35.945.870	12.558.860
	36.589.104	12.744.022

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
	(%)	(%)
Etkin faiz oranı	42,85	37,26

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	38.835.402	15.394.704
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(3.036.561)	(3.570.730)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(5.986.551)	(4.525.143)
	29.812.290	7.298.831

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 3.036.561 TL'lik (31 Aralık 2025: 3.570.730 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Sertifika ve fon yatırımları	1.733.814	1.875.569
	1.733.814	1.875.569

Bağlı Ortaklık

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	4.796.614	100	4.796.614
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	2.564.942	100	2.368.408
Emlak Konut Varlık Kiralama	100	7.741	-	-
Emlak Konut Global	100	4.783	-	-
Toplam		7.374.080		7.165.022

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	8.898	40	8.898
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	2.000	30	2.000
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	370	37	370
Toplam		11.268		11.268

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı, 1 Ocak	7.165.022	6.340.705
Bağlı ortaklığın sermaye artışı (*)	209.058	-
Dönem sonu, 30 Haziran	7.374.080	6.340.705

(*) Dönem içerisindeki 209.058 TL tutarındaki artış, Şirket'in bağlı ortaklığının sermaye artışı ve yeni kurulan bağlı ortaklıklardan kaynaklanmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İhraç edilmiş borçlanma araçları	24.328.390	19.430.205
Kısa vadeli banka kredileri	4.285.738	5.392.111
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	338.677	-
	28.952.805	24.822.316

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %41,98'dir. (31 Aralık 2025: %43,09).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kira sertifikası ihraç işlemi yapmış olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %41,14'dir. (31 Aralık 2025: %38,28).

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli krediler	33.661.323	30.617.575
	33.661.323	30.617.575

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	23.249.808	12.657.921
3 - 12 ay arası	5.702.997	12.164.395
1 - 5 yıl arası	33.661.323	30.617.575
	62.614.128	55.439.891

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
2027	2.793.586	3.684.745
2028	7.915.239	7.176.446
2029	10.147.294	8.224.050
2030	10.752.141	11.532.334
2031	2.053.063	-
	33.661.323	30.617.575

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla, finansal borçların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	55.439.891	19.887.187
Dönem içi ilaveler	39.286.695	27.375.656
Dönem içinde yapılan ödemeler	(23.380.980)	(16.458.548)
Faiz tahakkukları	671.256	2.239.306
Parasal kazanç	(9.402.734)	(4.855.912)
Dönem sonu, 30 Haziran	62.614.128	28.187.689

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

Diğer finansal yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Factoring işlemlerinden borçlar (*)	8.753.252	8.243.193
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler (**)	2.207.887	-
	10.961.139	8.243.193

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

(**) Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.'den borçlanılan 650.000 ABD Dolar tutarından oluşmaktadır.

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

Diğer finansal yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler (**)	27.856.232	-
Diğer finansal yükümlülükler (*)	21.408.305	25.210.400
	49.264.537	25.210.400

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

(**) Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.'den borçlanılan 650.000 ABD Dolar tutarından oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	23.713.091	17.095.569
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	14.080.895	10.195.748
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	9.534.225	6.830.120
Arsa satışlarından alacaklar	441.095	800.644
Kiracılardan alacaklar	185.917	84.277
Diğer	65.308	15.443
Kazanılmamış finansman geliri	(1.744.152)	(1.152.942)
	46.276.379	33.868.859
Şüpheli ticari alacaklar	1.685	1.997
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.685)	(1.997)
	46.276.379	33.868.859

(*) Şirket, ticari alacaklarının bir kısmını rücu hakkı içeren faktoring işlemleri kapsamında devretmekte olup, söz konusu alacaklara ilişkin risk ve getiriler Şirket üzerinde kaldığından devredilen alacaklar finansal tablolardan çıkarılmamıştır. Bu işlemlerden kaynaklanan finansal yükümlülükler kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. 30 Haziran 2026 itibarıyla bilanço dışı bırakılmayan devredilmiş alacakların ve ilgili finansal yükümlülüklerin defter değeri 8.753.251 TL'dir (31 Aralık 2025: 8.243.193 TL)

Uzun vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	11.244.301	14.024.995
Arsa satışlarından alacaklar	152.885	716.651
Kazanılmamış finansman geliri	(4.971.825)	(5.400.889)
	6.425.361	9.340.757

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	19.110.015	8.640.114
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	5.195.957	19.878.132
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	2.044.111	1.742.845
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	1.537.654	975.303
	27.887.737	31.236.394

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

Uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	100.650	208.358
	100.650	208.358

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	2.641.892	1.410.888
Resmi dairelerden alacaklar	146.846	142.175
Diğer	2.773	13.789
	2.791.511	1.566.852

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25) (*)	17.100.552	20.206.040
Verilen depozito ve teminatlar	688	1.194
	17.101.240	20.207.234

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.790.192	3.526.048
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 25)	286.738	6.082
Diğer	548.395	172.073
	2.625.325	3.704.203

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemlere ait uzun vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer borçlar		
Verilen depozito ve teminatlar	543.248	806.226
	543.248	806.226

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsalar	131.853.077	127.345.812
<i>Maliyet</i>	135.207.521	130.836.980
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.354.444)	(3.491.168)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	71.032.532	74.022.163
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	40.967.164	34.811.177
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	41.340.998	35.185.011
<i>Değer Düşüklüğü</i>	(373.834)	(373.834)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	29.144.461	33.285.013
<i>Maliyet</i>	32.636.535	36.989.552
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.492.074)	(3.704.539)
Verilen stok avansları	17.554.748	10.718.046
<i>Maliyet</i>	18.207.278	11.819.901
<i>Değer düşüklüğü</i>	(652.530)	(1.101.855)
	290.551.982	280.182.211

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İstanbul Esenler Arsaları	36.627.801	39.361.163
İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri	20.908.616	24.217.885
İstanbul Bakırköy Zeytinlik Parselleri	17.663.771	17.663.986
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	10.218.612	10.173.734
İstanbul Avcılar Arsaları	8.964.287	8.964.396
Muğla Bodrum Arsaları	8.513.299	1.789.906
İstanbul Başakşehir Arsaları	4.898.385	995.102
Muğla Köyceğiz Toparlar Parelleri	3.350.887	3.316.191
İstanbul Tuzla Arsaları	2.981.179	3.498.232
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	2.605.294	4.107.987
İstanbul Ümraniye İnkilap Parselleri	2.268.728	-
İstanbul Arnavutköy Arsaları	1.971.621	1.939.705
Aydın Didim Arsaları	1.766.540	2.108.431
İzmir Çeşme Arsaları	1.570.078	2.567.648
Antalya Alanya Arsaları	1.504.137	1.504.156
Gaziantep Şehitkamil Aydınlar Parselleri	1.184.823	1.184.837
Ankara Etimesgut Parselleri	996.676	-
İzmir Urla Arsaları	799.526	799.536
İstanbul Kartal Arsaları	765.639	765.648
Amasya Merkez Ziyere Parselleri	534.603	534.610
İstanbul Bakırköy Kartaltepe Parselleri	319.200	-
Muğla Milas Parselleri	309.553	308.016
Antalya Konyaaltı Arsaları	256.907	256.911
İzmir Seferihisar Arsaları	225.846	225.848
İstanbul Çekmeköy Arsaları	215.211	215.213
Tekirdağ Çorlu Arsaları	166.586	166.588
Zonguldak Merkez Arsaları	142.393	142.395
Balıkesir Gönen Parselleri	99.292	-
İstanbul Sarıyer Arsaları	23.455	22.458
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	-	515.098
Diğer	132	132
	131.853.077	127.345.812

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla projelendirilmiş arsa detayı aşağıdaki gibidir:

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	9.567.047	5.675.665
Nidapark İstinye Projesi	6.470.204	9.176.191
Nidapark Küçükyalı Projesi	4.977.329	4.977.390
İstanbul Başakşehir Güney Projesi	3.263.073	-
Çekmeköy Çınarköy Projesi	3.106.466	3.107.543
Muğla Ortakent Müskebi	2.946.831	2.946.867
Esenler Atışalanı 4. Etap Projesi	2.707.791	2.707.797
Batıyakası 2. Etap Projesi	2.659.072	2.659.105
Esenler Atışalanı 3. Etap Projesi	2.658.813	2.658.846
Next Level İstanbul Projesi	2.463.185	2.462.411
Beşiktaş Akat Projesi	2.444.004	2.444.293
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	2.198.845	2.198.872
Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi	2.003.088	2.003.065
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	1.987.447	1.986.802
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	1.970.456	1.974.267
Yeni Levent Projesi	1.909.802	1.909.357
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.867.140	1.867.162
Merkez Ankara Projesi	1.834.508	4.984.348
Muğla Ortakent 2. Etap Projesi	1.663.184	1.663.204
Eyüpsultan Kemerburgaz 1. Etap Projesi	1.524.369	-
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.386.576	1.386.560
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	1.370.578	1.384.334
Muğla Ortakent 1. Etap Projesi	1.349.203	1.349.219
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	1.275.126	1.274.782
İzmir Çeşme Musalla 1. Etap Projesi	997.539	-
Antalya Aksu Projesi	555.157	551.899
Nezihpark Projesi	535.938	635.858
Ataşehir 173 Projesi	522.533	518.047
İstanbul Tuzla Aydınli 1. Etap Projesi	517.010	-
İstanbul Bakırköy Şenlik Projesi	515.091	-
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	479.536	479.541
Aydın Didim Projesi	409.361	-
Muğla Milas Meşelik Projesi	330.642	330.604
Batıyakası 1. Etap Projesi	277.789	277.938
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	270.774	269.787
Allsancak Projesi	16.936	16.190
İzmir Çeşme Dalyan Projesi	89	-
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	-	3.292.152
Ümraniye İnkılap Projesi	-	2.246.138
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	-	1.515.894
Bodrum Türkbükü Projesi	-	1.032.846
Diğer	-	57.189
	71.032.532	74.022.163

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla anahtar teslimi olarak projelendirilmiş arsalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arnavutköy Yenişehir Projesi	31.274.970	27.818.407
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	4.014.951	3.129.567
Esenler Oruçreis Projesi	2.794.511	-
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	2.461.109	2.363.340
Çekmeköy Çınarköy Projesi	-	257.729
Diğer	421.623	1.242.134
	40.967.164	34.811.177

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla tamamlanmış konut ve ticari ünitelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yenifikirtepe Projesi	15.497.706	18.169.327
Kuzey Yakası Projesi	2.522.841	2.522.872
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.878.290	2.015.169
Maslak 1453 Projesi	1.656.296	1.815.228
Nişantaşı Koru	1.383.379	1.383.396
Bizim Mahalle Projesi	1.181.727	1.213.167
Komşu Finans Evleri	927.012	1.082.933
Nidapark İstinye Projesi	886.996	1.182.380
Çekmeköy Konut Projesi	706.976	1.139.925
Ebruli Kayaşehir	586.849	139.314
Meydan Başakşehir	558.258	228.450
Hoşdere Vadi Evleri Projesi	350.184	388.048
Sarphan Finanspark Projesi	264.001	407.193
Köyceğiz Göl Evleri	229.505	656.998
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	195.481	273.842
Çekmeköy Villa Parselleri	112.636	155.883
Büyükyalı Projesi	66.923	66.924
İdealist Cadde / Koru	45.759	45.759
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	44.059	44.059
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	20.387	52.171
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	17.432	87.499
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	6.644	6.644
Karat 34 Projesi	5.120	24.169
Yeni Levent	-	135.874
Çınarköy Evleri - 4	-	34.753
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	-	11.692
Temaşehir Projesi	-	1.344
	29.144.461	33.285.013

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	5.914.701	5.914.701
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(1.349.647)	(1.349.647)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	313.862	313.862
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.878.916	4.878.916
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	571.072	571.072
Dönem gideri	53.938	53.938
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(128.003)	(128.003)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	497.007	497.007
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	4.381.909	4.381.909
Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	5.202.372	5.202.372
İlaveler	496.476	496.476
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	5.698.848	5.698.848
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	462.776	462.776
Dönem gideri	52.536	52.536
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	515.312	515.312
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	5.183.536	5.183.536

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	3.130.414	3.130.413
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.788.897	1.788.897
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.431.537	1.575.803
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	-	3.236.873
	6.350.848	9.731.986

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	1.179.523	39.314	76.472	4	1.295.313
İlaveler	-	-	95.675	-	95.675
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(51.270)	-	-	-	(51.270)
Amortisman gideri (-)	(13.467)	(8.753)	(18.747)	-	(40.967)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	1.114.786	30.561	153.400	4	1.298.751
Maliyet	1.311.486	134.396	654.841	54	2.100.777
Birikmiş amortisman (-)	(196.700)	(103.835)	(501.441)	(50)	(802.026)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	1.114.786	30.561	153.400	4	1.298.751

30 Haziran 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.206.808	53.838	75.664	11	1.336.321
İlaveler	-	-	33.599	-	33.599
Amortisman gideri (-)	(13.642)	(10.842)	(20.554)	(8)	(45.046)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	1.193.166	42.996	88.709	3	1.324.874
Maliyet	1.364.251	126.987	556.089	54	2.047.381
Birikmiş amortisman (-)	(171.085)	(83.991)	(467.380)	(51)	(722.507)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	1.193.166	42.996	88.709	3	1.324.874

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	23.643	2	23.645
İlaveler	1.774	-	1.774
İtfa payı gideri (-)	(5.645)	-	(5.645)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	19.772	2	19.774
Maliyet	214.806	54.584	269.390
Birikmiş itfa payları (-)	(195.034)	(54.582)	(249.616)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	19.772	2	19.774

30 Haziran 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	8.540	613	9.153
İlaveler	26.224	-	26.224
İtfa payı gideri (-)	(5.565)	(528)	(6.093)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	29.199	85	29.284
Maliyet	241.012	63.180	304.192
Birikmiş itfa payları (-)	(211.813)	(63.095)	(274.908)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	29.199	85	29.284

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	434.389	508.715
	434.389	508.715

Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 683.555 TL (31 Aralık 2025: 830.589 TL) olup, 30 Haziran 2026 itibarıyla buna karşılık 434.389 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2025: 508.715 TL). 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 2 adet eksik kusur davası, 13 adet alacak davası, 8 adet iş davası, 17 adet tazminat davası ve 20 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	508.715	617.360
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	11.414	18.336
Parasal kayıp	(85.740)	(87.978)
Dönem sonu, 30 Haziran	434.389	547.718

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.1.1 Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın kısmenkabulüne karar vermiş olup sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiği tespit edilmiştir, davacının davalıdan olan alacağı ve tazminat bedelinin davacı tarafından Vakıflar Bankası T.A.O.'ya temlik edildiği için bu bedel bakımından aktif husumetten reddine, maddi tazminat isteminin kısmi dava kapsamında kısmen kabulüne, kalan kısımlar yönünden davacının davasının zaman aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir, teminat mektubunun bedelinin iadesi ve kalan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmiştir, karşı dava yönünden kısmen kabulüne karar verilmiş olup, ıslah dilekçesi doğrultusunda ilgili mevduat rehin ve yapı denetim bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesine karar verilmiştir. Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 122.651 TL'ye yükseltmiştir. 30 Haziran 2026 itibarıyla 254.675 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.2 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 30 Haziran 2026 itibarıyla 119.679 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 30 Haziran 2026 itibarıyla 33.244 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Haziran 2026 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Haziran 2026 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

12.3 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konut ve ticari ünite satışlarından kaynaklanan nominal ticari alacakların vadelerine göre kırılımı ile TFRS 15 kriterlerini sağlamadığı için henüz bilançoya dahil edilmeyen satış vaadi sözleşmesi kapsamında inşaatı devam eden veya tamamlanıp teslimatı henüz yapılmamış konut ve ticari ünitelere istinaden vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş nominal taksitlerin vadelere göre beklenen tahsilat zamanları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	14.521.990	18.104.921	32.626.911
2 yıl	5.722.615	7.485.277	13.207.892
3 yıl	2.917.353	4.585.924	7.503.277
4 yıl	1.614.313	3.254.827	4.869.140
5 yıl ve üzeri	1.142.905	770.001	1.912.906
	25.919.176	34.200.950	60.120.126

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	10.996.392	27.284.878	38.281.270
2 yıl	9.445.555	10.933.243	20.378.798
3 yıl	2.637.909	5.999.674	8.637.583
4 yıl	1.319.081	4.596.566	5.915.647
5 yıl ve üzeri	1.339.101	2.033.476	3.372.577
	25.738.038	50.847.837	76.585.875

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	98.696	104.505
	98.696	104.505

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	154.484	173.451
	154.484	173.451

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İskonto Oranı (%)	3,50	3,50
Kendi isteği ile işten ayrılma olasılığı (%)	1,10	1,10

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	6.698.986	2.573.090
Yüklenici firmalara verilen avanslar	71.875	934.319
Diğer	450	2.644
	6.771.311	3.510.053

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	38.356.221	36.932.244
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	28.537.690	25.162.440
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	25.079.788	22.442.012
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	12.569.216	12.569.370
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.305.731	1.264.994
	105.848.646	98.371.060

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	50.902	15.838
	50.902	15.838

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	5.579
	4.738	5.579

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları		81.061.892		81.061.892
		84.861.892		84.861.892

Şirketin geri satın aldığı kendi payları, TMS 32 uyarınca özkaynaklardan indirim olarak muhasebeleştirilmekte ve elde etme maliyeti esas alınarak taşınmaktadır. 30 Haziran 2026 itibarıyla geri alınmış payların tutarı 99.647 TL (31 Aralık 2025: 99.647 TL)'dir. Pay dağılım tablosunda geri alınmış paylar dolaşımdaki paylardan indirilmiştir.

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla hasılatın ve satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Satış gelirleri				
Arsa satışları	30.876.695	17.005.763	14.877.730	11.303.582
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	<i>17.262.136</i>	<i>8.765.298</i>	<i>12.555.801</i>	<i>8.981.653</i>
<i>Arsa satış gelirleri</i>	<i>13.614.559</i>	<i>8.240.465</i>	<i>2.321.929</i>	<i>2.321.929</i>
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	14.248.231	8.607.625	43.279.916	17.621.808
Maddi duran varlık satış gelirleri	3.282.066	3.282.066	-	-
Müşavirlik gelirleri	2.653.368	1.061.947	4.566.979	2.426.141
Kira gelirleri	206.651	106.606	118.290	39.143
	51.267.011	30.064.007	62.842.915	31.390.674
 Satış iskontoları	 (4.151)	 (4.151)	 -	 -
Net satış gelirleri	51.262.860	30.059.856	62.842.915	31.390.674
Satışların maliyeti				
Arsa maliyetleri	(23.122.882)	(13.552.959)	(7.646.619)	(6.499.733)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	<i>(9.006.458)</i>	<i>(4.746.063)</i>	<i>(5.876.603)</i>	<i>(4.729.717)</i>
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	<i>(14.116.424)</i>	<i>(8.806.896)</i>	<i>(1.770.016)</i>	<i>(1.770.016)</i>
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(9.996.659)	(6.340.197)	(34.261.419)	(12.995.028)
Maddi duran varlık satış maliyetleri	(1.260.606)	(1.260.606)	-	-
Müşavirlik maliyetleri	(1.473.223)	(524.414)	(2.762.933)	(1.498.462)
	(35.853.370)	(21.678.176)	(44.670.971)	(20.993.223)
Brüt Kar	15.409.490	8.381.680	18.171.944	10.397.451

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(1.090.106)	(558.418)	(1.016.747)	(550.644)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(365.657)	(250.516)	(193.122)	(116.064)
Vergi, resim ve harçlar	(327.468)	(242.694)	(208.151)	(153.968)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(225.370)	(139.736)	(157.645)	(59.550)
Aidat ve katılım payı giderleri	(173.999)	(125.092)	(60.434)	(30.175)
Bakım ve onarım giderleri	(156.175)	(131.491)	(92.419)	(50.395)
Amortisman ve itfa payları	(100.550)	(50.259)	(103.675)	(51.666)
Bağış ve yardımlar	(98.341)	(98.341)	(25.024)	(25.024)
Seyahat giderleri	(94.783)	(43.231)	(48.383)	(23.362)
Bilgi işlem giderleri	(28.395)	(9.942)	(47.198)	(15.367)
Sigorta giderleri	(24.307)	(21.863)	(32.781)	(15.198)
Mahkeme ve noter giderleri	(16.001)	(4.426)	(3.397)	(1.315)
Haberleşme giderleri	(8.704)	(4.896)	(7.398)	(4.731)
Diğer	(113.036)	(39.090)	(79.635)	(48.812)
	(2.822.892)	(1.719.995)	(2.076.009)	(1.146.271)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla pazarlama giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(716.630)	(372.104)	(389.943)	(219.866)
Danışmanlık giderleri	(36.915)	(16.732)	(40.740)	(24.973)
Personel giderleri	(16.749)	(7.986)	(57.779)	(32.822)
Diğer	(41.292)	(424)	(46.167)	(45.487)
	(811.586)	(397.246)	(534.629)	(323.148)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Niteliklerine Göre Giderler				
Arsa maliyetleri	(23.122.882)	(13.552.959)	(7.646.619)	(6.499.733)
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	(9.996.659)	(6.340.197)	(34.261.419)	(12.995.028)
Müşavirlik maliyetleri	(1.473.223)	(524.414)	(2.762.933)	(1.498.462)
Maddi duran varlık satış maliyetleri	(1.260.606)	(1.260.606)	-	-
Personel giderleri	(1.106.855)	(566.404)	(1.074.526)	(583.466)
Reklam giderleri	(716.630)	(372.104)	(389.943)	(219.866)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(402.572)	(267.248)	(233.862)	(141.037)
Vergi, resmi harçlar	(327.468)	(242.694)	(208.151)	(153.968)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(225.370)	(139.736)	(157.645)	(59.550)
Aidat ve katılım payı giderleri	(173.999)	(125.092)	(60.434)	(30.175)
Bakım ve onarım giderleri	(156.175)	(131.491)	(92.419)	(50.395)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9,10,11)	(100.550)	(50.259)	(103.675)	(51.666)
Bağış ve yardımlar	(98.341)	(98.341)	(25.024)	(25.024)
Seyahat giderleri	(94.783)	(43.231)	(48.383)	(23.362)
Bilgi işlem giderleri	(28.395)	(9.942)	(47.198)	(15.367)
Sigorta giderleri	(24.307)	(21.863)	(32.781)	(15.198)
Mahkeme ve noter giderleri	(16.001)	(4.426)	(3.397)	(1.315)
Haberleşme giderleri	(8.704)	(4.896)	(7.398)	(4.731)
Diğer	(154.328)	(39.514)	(125.802)	(94.299)
	(39.487.848)	(23.795.417)	(47.281.609)	(22.462.642)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	1.569.073	731.507	164.281	101.453
Vadeli satışlar finansman gelirleri	1.005.967	627.577	4.768.705	2.633.291
Devir komisyon ve harç gelirleri	224.914	98.845	249.605	141.907
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	13.140	-	1.334	199
Diğer	161.961	38.289	95.296	67.694
	2.975.055	1.496.218	5.279.221	2.944.544

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.792.152)	(619.281)	(2.226.086)	(1.250.739)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(11.414)	-	(18.336)	(9.619)
Diğer	(79.778)	(60.400)	(71.059)	(15.065)
	(1.883.344)	(679.681)	(2.315.481)	(1.275.423)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı faiz gelirleri	2.227.155	1.521.167	-	-
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.633.401	1.157.128	975.990	418.431
Kur farkı gelirleri	219.509	219.509	1.980	816
	4.080.065	2.897.804	977.970	419.247

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(12.164.814)	(6.771.480)	(5.260.852)	(3.439.313)
Kur farkı giderleri	(601.811)	(600.997)	(1.097)	(136)
Diğer	(22.628)	(11.125)	-	-
	(12.789.253)	(7.383.602)	(5.261.949)	(3.439.449)

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİ GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Menkul kıymet satış karı	98.904	65.505	-	-
	98.904	65.505	-	-

DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

b) Dönem vergi gideri

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Dönem vergi gideri	534.717	848.363	(2.552.822)	(566.294)
Ertelenmiş vergi gideri	(7.329.726)	(2.688.272)	(1.820.372)	(726.653)
Toplam vergi gideri	(6.795.009)	(1.839.909)	(4.373.194)	(1.292.947)

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenmiş vergi gideri

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

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

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

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi yükümlülüğü
Reeskont ile ilgili düzeltmeler	(6.334.384)	1.900.315	(5.731.764)	1.719.529
Envanter ile ilgili düzeltmeler	58.610.408	(17.583.122)	23.868.817	(7.160.643)
Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	1.006.545	(301.964)	174.686	(52.406)
Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(141.367)	42.410	(166.474)	49.942
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	(78.615)	23.585	(478.449)	143.534
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	(25.008.248)	7.502.474	(13.965.102)	4.189.530
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(687.569)	206.271	(786.671)	236.001
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		(8.210.031)		(874.513)

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(874.513)	10.719.043
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(7.329.726)	(1.820.372)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(5.792)	-
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(8.210.031)	8.898.671

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

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

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hissedarlara ait net kar (TL)	2.981.907	1.194.037	10.920.430	6.974.824
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.795.449.709	3.795.449.709	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar (tam TL)	0,0786	0,0315	0,2870	0,1833

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla devlet bankalarında 36.001.004 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 12.651.331 TL). Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	23.713.091	17.095.569
	23.713.091	17.095.569

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

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	17.100.552	20.206.040
	17.100.552	20.206.040

İlişkili taraflara ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	5.195.957	19.878.132
	5.195.957	19.878.132

İlişkili taraflara diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	272.380	1.259
EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş.	14.084	4.542
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	151	180
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	123	101
	286.738	6.082

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	12.569.216	12.569.370
	12.569.216	12.569.370

(*) Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile yapılan müşareke işlerinden alınmış olan tutarları ifade etmektedir.

İlişkili taraflardaki mevduat	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	247.615	2.216.621
	247.615	2.216.621

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemlere ait kısa vadeli borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş (*)	2.207.887	-
	2.207.887	-

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemlere ait uzun vadeli borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş (*)	27.856.232	-
	27.856.232	-

(*) Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.'den borçlanılan 650.000 ABD Dolar tutarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	14.785.043	14.773.859	10.102.938	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	6.009.060	-	318.453	318.453
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	2.101.739	967.479	3.059.458	1.771.519
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	840.321	813.383	4.474.692	416.149
Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.	58.533	44.493	-	-
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	38.341	19.273	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	6.182	4.260	-	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	2.334	1.226	2.411	1.200
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	666	465	330	243
	23.842.219	16.624.438	17.958.282	2.507.564

(*) T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") 'den İstanbul Başakşehir Mahmutbey 2 adet taşınmazın ve İstanbul Başakşehir Hoşdere 3 adet taşınmazın alımı gerçekleştirilmiştir.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	10.858.571	10.303.818	-	-
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	467.406	239.592	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	458.062	302.159	-	-
Emlak Konut Global LLC	301.395	301.395	-	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	150.453	79.161	-	-
Büyükaly Tesis Yönetim A.Ş.	61.216	31.072	-	-
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	22.928	17.069	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	11.646	2.488	4.816	2.263
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	1.787	903	2.033	614
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	167	86	-	-
	12.333.631	11.277.743	6.849	2.877

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	63.221	33.466	45.287	25.762
	63.221	33.466	45.287	25.762

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	2.250.919	1.544.931	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	104	5	-	-
	2.251.023	1.544.936	-	-

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Emlak Konut Varlık Kiralama Varlık A.Ş. (*)	662.505	662.505	-	-
	662.505	662.505	-	-

(*) İlişkili taraflardan finansman giderleri, 600.535 TL tutarında kur farkı gideri ile 61.970 TL tutarında faiz giderinden oluşmaktadır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 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 pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Parasal olmayan kalemler				
Finansal durum tablosu kalemleri				
Stoklar	28.221.654	9.740.179	14.192.233	57.757
Finansal yatırımlar	1.104.302	440.030	907.764	327.019
Verilen avanslar	-	-	341.362	63.114
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	502.412	(270.758)	695.936	138.271
Ertelenmiş vergi varlıkları	(7.028.257)	(2.165.873)	1.531.864	551.849
Ertelenmiş gelirler	(8.462.894)	(6.153.233)	4.998.057	4.962.866
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(6.725.278)	(2.655.817)	(6.372.813)	(2.295.782)
Ödenmiş sermaye	(12.798.407)	(5.054.102)	(12.127.656)	(4.368.943)
Geri alınmış paylar (-)	15.029	5.935	14.242	5.132
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.045.358)	(808.960)	(1.910.756)	(688.343)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	(5.327)	(2.377)	786	283
Diğer özkaynak payları	404.302	159.660	383.113	138.015
Geçmiş yıllar kar/zararları	(1.994.120)	(772.637)	789.822	1.700.803
Kar veya zarar tablosu kalemleri				
Hasılat	(8.079.282)	(2.786.563)	(19.725.038)	(10.561.452)
Satışların maliyeti (-)	12.561.350	6.847.314	17.893.956	11.246.046
Genel yönetim giderleri (-)	866.718	809.188	152.573	131.332
Pazarlama giderleri (-)	40.713	31.387	21.253	16.263
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.515.137	490.514	(1.144.489)	(1.089.404)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	112.491	85.405	100.087	75.548
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(4.100)	(3.349)	-	-
Finansman gelirleri	(137.678)	(111.067)	(50.013)	(36.830)
Finansman giderleri (-)	574.943	450.580	192.389	149.391
Dönem vergi gideri (-)	(13.946)	(15.742)	167.885	167.885
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	6.896.073	2.113.549	-	-
Parasal kazanç / kayıp	5.520.477	373.263	1.052.557	690.820

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - TAAHHÜTLER

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	68.910.294	68.472.091
Alınan ipotekler (**)	68.899	782.087
	68.979.193	69.254.178

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.223.858	1.363.582
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	-	-
	2.223.858	1.363.582

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin projelerinden İstanbul Sarıyer Ayazağa Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Yeni Levent) kapsamında 10648 Ada 1 Parselde bulunan H-I-J-K-L-M-N-O-P Blok İnşaatı ile bu bloklara ait Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri (Son Kısım)'nin kısmi geçici kabulü yapılmış olup Kısmi Geçici Kabul Tutanağı 1 Temmuz 2026 tarihinde onaylanmıştır.

Şirket ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. İş Ortaklığı arasında, Ankara Gölbaşı Taşpınar Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ilişkin sözleşme; 23.000.000 TL toplam satış geliri, 8.050.000 TL şirket payı geliri ve %35 şirket payı gelir oranı üzerinden imzalanmıştır.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	31.546.104	9.174.400
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	297.720.614	291.280.440
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7.385.348	7.176.290
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		86.971.618	72.169.824
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		423.623.684	379.800.954
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	122.839.804	63.683.084
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		154.331.604	153.638.650
EB	Diğer Kaynaklar		146.452.276	162.479.220
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	423.623.684	379.800.954
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul			
A1	Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	31.546.104	9.174.400
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	38.835.402	15.394.704
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
B1	Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	23.914.527	26.270.617
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	7.374.080	6.868.470
J	Gayrinaklı Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.223.858	1.363.582
	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
1	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
2	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	78%	79%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
	Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası			
4	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	6%	7%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	81%	42%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	2%	2%

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

.....