

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

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

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE 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") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide 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 konsolide 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

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-50
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-16
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	17
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	18
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR.....	18-20
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	21-22
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	22-23
NOT 8 STOKLAR.....	23-27
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	27-28
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-33
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	34
NOT 14 DİĞER VARLIKLAR.....	35
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	35
NOT 16 ÖZKAYNAKLAR.....	36
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	37
NOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ.....	38
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	39
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER.....	39
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	40
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER.....	40
NOT 23 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ).....	41-42
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	43
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	44-46
NOT 26 PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	47
NOT 27 TAAHHÜTLER.....	48
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	49
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	50

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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		409.012.385	356.446.367
Nakit ve nakit benzerleri	3	40.620.757	17.373.743
Finansal yatırımlar	4	2.701.267	2.875.644
Ticari alacaklar		53.032.819	42.472.026
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	24.499.708	17.095.569
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	28.533.111	25.376.457
Diğer alacaklar		3.130.218	1.807.521
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	119.167	102.322
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	3.011.051	1.705.199
Stoklar	8	298.485.532	286.670.608
Peşin ödenmiş giderler		3.070.697	353.135
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	3.070.697	353.135
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	33.919	8.330
Diğer dönen varlıklar	14	7.937.176	4.885.360
Duran varlıklar		31.000.419	38.272.998
Ticari alacaklar		6.425.361	9.340.757
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.425.361	9.340.757
Diğer alacaklar		17.107.584	20.237.160
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	17.100.552	20.206.040
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	7.032	31.120
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		3.459	3.846
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	3.591.800	4.688.478
Kullanım hakkı varlıkları		353.667	447.184
Maddi duran varlıklar	10	2.909.115	3.140.369
Maddi olmayan duran varlıklar	11	278.510	260.771
Peşin ödenmiş giderler		174.324	42.712
Ertelenmiş vergi varlıkları	23	156.599	111.721
Toplam varlıklar		440.012.804	394.719.365

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

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE 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		194.797.508	183.471.457
Kısa vadeli borçlanmalar	5	30.803.628	24.822.316
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.693.746	130.154
Diğer finansal yükümlülükler	5	8.753.252	8.243.193
Ticari borçlar		34.796.361	39.444.261
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	10.805.940	27.352.623
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	23.990.421	12.091.638
Diğer borçlar		2.926.301	5.171.793
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	25	739	822
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.925.562	5.170.971
Ertelenmiş gelirler		113.618.005	103.472.007
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	14.156.966	12.569.370
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	99.461.039	90.902.637
Dönem karı vergi yükümlülüğü		610.005	1.445.694
Kısa vadeli karşılıklar		596.210	742.039
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	155.808	172.945
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	440.402	569.094
Uzun vadeli yükümlülükler		92.379.425	58.503.116
Uzun vadeli borçlanmalar	5	61.775.019	31.065.084
Diğer finansal yükümlülükler	5	21.408.305	25.210.400
Ticari borçlar		100.650	208.358
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	100.650	208.358
Diğer borçlar		543.510	806.534
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	543.510	806.534
Ertelenmiş gelirler		85.228	67.263
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	85.228	67.263
Uzun vadeli karşılıklar		244.587	269.273
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	244.587	269.273
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	23	8.222.126	876.204
Özkaynaklar		152.835.871	152.744.792
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		152.835.871	152.744.792
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
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		42.904	7.356
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		42.904	7.356
Diğer özkaynak payları		(2.680.787)	(2.680.787)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		13.850.052	13.565.551
Geçmiş yıllar karları / (zararları)		9.910.422	5.429.108
Net dönem karı		2.357.999	7.068.283
Toplam kaynaklar		440.012.804	394.719.365

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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	53.300.863	30.706.560	63.268.133	31.366.679
Satışların maliyeti (-)	17	(37.187.514)	(22.157.274)	(43.282.224)	(19.729.062)
Brüt kar		16.113.349	8.549.286	19.985.909	11.637.617
Genel yönetim giderleri (-)	18	(3.589.135)	(2.112.375)	(2.643.944)	(1.579.521)
Pazarlama giderleri (-)	18	(958.385)	(446.261)	(646.633)	(378.131)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	3.281.617	1.667.642	5.712.736	2.985.687
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.406.960)	(840.929)	(2.898.751)	(1.855.878)
Esas faaliyet karı		12.440.486	6.817.363	19.509.317	10.809.774
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	152.410	134.421	-	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		12.592.896	6.951.784	19.509.317	10.809.774
Finansman gelirleri	21	4.307.906	2.972.637	1.051.591	451.388
Finansman giderleri (-)	21	(12.712.504)	(7.255.333)	(5.274.469)	(3.445.464)
Parasal kazanç/(kayıp)	24	5.048.714	112.145	1.903.455	1.695.061
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		9.237.012	2.781.233	17.189.894	9.510.759
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(6.879.013)	(1.771.671)	(4.726.308)	(1.603.275)
Dönem vergi gideri	23	408.895	794.484	(2.552.822)	(566.294)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	23	(7.287.908)	(2.566.155)	(2.173.486)	(1.036.981)
Net dönem karı		2.357.999	1.009.562	12.463.586	7.907.484
Dönem karının dağılımı:					
Ana ortaklık payları		2.357.999	1.009.562	12.463.586	7.907.484
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		48.684	36.934	2.630	(5.081)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(13.136)	(9.748)	(658)	1.270
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları, vergi etkisi)</i>	23	(13.136)	(9.748)	(658)	1.270
Diğer kapsamlı gider		35.548	27.186	1.972	(3.811)
Toplam kapsamlı gelir		2.393.547	1.036.748	12.465.558	7.903.673
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Ana ortaklık payları		2.393.547	1.036.748	12.465.558	7.903.673
Pay başına kazanç (tam TL)	24	0,06213	0,02660	0,32760	0,20784

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar			
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2025	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.387.432	(35.140)	(12.699.384)	20.342.269	147.669.671	147.669.671
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	20.342.269	(20.342.269)	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	178.119	-	(2.213.778)	-	(2.035.659)	(2.035.659)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	1.972	-	12.463.586	12.465.558	12.465.558
30 Haziran 2025	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.565.551	(33.168)	5.429.107	12.463.586	158.099.570	158.099.570
1 Ocak 2026	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.565.551	7.356	5.429.108	7.068.283	152.744.792	152.744.792
Transferler	-	-	-	-	-	73.441	-	6.994.842	(7.068.283)	-	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	211.060	-	(2.513.528)	-	(2.302.468)	(2.302.468)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	35.548	-	2.357.999	2.393.547	2.393.547
30 Haziran 2026	3.800.000	81.061.892	(99.647)	44.593.036	(2.680.787)	13.850.052	42.904	9.910.422	2.357.999	152.835.871	152.835.871

(*) 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 konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

(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		2.357.999	12.463.586
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	341.041	218.904
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	23	6.879.013	4.726.308
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(798.515)	(8.163.314)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(798.515)	(8.163.314)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(70.761)	435
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	13	(26.202)	(44.870)
Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler		(44.559)	45.305
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		7.051.635	1.506.736
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	(6.799.450)	(5.984.577)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20, 21	13.851.085	7.491.313
Parasal kayıp/kazanç		(5.263.458)	(2.002.944)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		10.496.954	8.749.711
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(14.261.411)	(13.207.169)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(10.111.855)	(1.771.563)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(4.149.556)	(11.435.606)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(9.620.939)	13.710.674
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.290.171	11.957.916
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(13.086.791)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		14.376.962	11.957.916
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(9.397.542)	(1.396.390)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.539.854	(28.300.386)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(2.263.270)	(2.116.459)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		1.728.613	164.281
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(14.216)	(1.178)
Vergi ödemeleri		(452.383)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(13.954.169)	(10.439.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	9, 10, 11	309	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	9, 10, 11	(329.900)	(947.210)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(273.200)	31.771
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(602.791)	(915.439)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	71.649.073	27.375.657
Kredilerden elde edilen nakit		12.428.758	15.342.017
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		59.220.315	12.033.640
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(23.548.434)	(16.458.549)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.839.854)	(9.318.126)
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		(21.708.580)	(7.140.423)
Kiralama ile ilgili nakit çıkışları		(80.296)	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim		61.236	-
Factoring işlemlerinden borçlar	5	1.847.154	-
Ödenen faizler		(13.150.767)	(5.252.007)
Ödenen temettüleri		(2.302.468)	(2.035.659)
Alınan faiz		5.070.837	5.820.296
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		39.546.335	9.449.738
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(2.669.600)	(1.626.359)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		22.319.775	(3.531.060)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	9.277.870	10.234.624
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	31.597.645	6.703.564

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup'un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Haziran 2026 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.499'dur (31 Aralık 2025 – 1.228).

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

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide 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.

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

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

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.	Gayrimenkul Yatırımları
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	Üretim, Satış ve Pazarlama Faaliyetleri
Emlak Konut Global LLC	Gayrimenkul Yatırımları
EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş.	Enerji ve Teknoloji Faaliyetleri
Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.	Kira Sertifikası İhracı

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	100	100	100
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	100	100	100
Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.	100	100	100	100
Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.	100	100	-	-
Emlak Konut Global LLC	100	100	-	-

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

<u>Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar</u>	<u>Faaliyet Konusu</u>
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	AVM ve Ofis Yönetimi
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	AVM ve Ofis Yönetimi
EPP-SUA İnşaat Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları
EPP-Atlas İnşaat Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları
EPP-Güneri Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları
EPP-Nogay Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Merkez Caddesi Yönetim A.Ş.	30	30	30	30
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	40	40	40
Büyükyalı Tesis Yönetimi A.Ş.	37	37	37	37
EPP-SUA İnşaat Adi Ortaklığı	50	50	50	50
EPP-Atlas İnşaat Adi Ortaklığı	50	50	50	50
EPP-Güneri Adi Ortaklığı	50	50	50	50
EPP-Nogay Adi Ortaklığı	55	55	55	55

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

Ayrıca konsolide 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. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Devamı)

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

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki veya iş ortaklığındaki payı oranında elimine edilir.

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, konsolide 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.

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – KONSOLİDE 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 - KONSOLİDE 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 ayrıştırma ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, 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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 - KONSOLİDE 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).
- **UFRS 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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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	433	58
Banka	38.322.182	14.654.078
- Vadesiz mevduat	1.281.115	539.292
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	37.041.067	14.114.786
Diğer hazır değerler	2.298.142	2.719.607
	40.620.757	17.373.743

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz	1.281.115	539.292
3 aya kadar	37.041.067	14.114.786
	38.322.182	14.654.078

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

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	40.620.757	17.373.743
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(3.036.561)	(3.570.730)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(5.986.551)	(4.525.143)
	31.597.645	9.277.870

(*) ASKGP projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Grup kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Grup kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 3.036.561 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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Sertifika ve fon yatırımları	2.701.267	2.875.644
	2.701.267	2.875.644

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	24.328.390	19.430.205
Kısa vadeli banka kredileri	6.475.238	5.392.111
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	403.841	-
Uzun vadeli ihraç edilmiş borçlanma araçlarının kısa vadeli kısımları	2.207.887	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	82.018	130.154
	33.497.374	24.952.470

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	33.843.021	30.956.135
İhraç edilmiş borçlanma araçları	27.856.232	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	75.766	108.949
	61.775.019	31.065.084

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un Türk Lirası cinsinden toplam banka kredileri 40.722.100 TL olup söz konusu kredilerin 38.115.739 TL'lik kısmı TLREF'e endeksli değişken faizli, 2.606.361 TL'lik kısmı ise sabit faizlidir. Türk Lirası cinsinden kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %41,98'dur (31 Aralık 2025: %43,09).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %41,14'dir. (31 Aralık 2025: %38,28)

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
2027	2.975.284	3.684.745
2028	9.961.198	7.176.446
2029	12.033.049	8.224.050
2030	34.676.660	11.870.894
2031	2.053.062	-
	61.699.253	30.956.135

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

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	55.778.451	19.887.187
Dönem içi ilaveler	71.649.073	27.375.657
Dönem içinde yapılan ödemeler	(23.548.434)	(16.458.549)
Faiz tahakkukları	671.256	2.239.306
Parasal kazanç	(9.435.737)	(4.855.911)
Dönem sonu, 30 Haziran	95.114.609	28.187.690

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	23.249.808	12.657.921
3 - 12 ay arası	10.165.548	12.164.395
1 - 5 yıl arası	61.699.253	30.956.135
	95.114.609	55.778.451

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un 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
	8.753.252	8.243.193

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

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

Diğer finansal yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer finansal yükümlülükler (*)	21.408.305	25.210.400
	21.408.305	25.210.400

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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)	24.499.708	17.095.569
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	19.632.576	18.457.445
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	9.534.225	6.830.120
Arsa satışlarından alacaklar	441.095	800.644
Alacak senetleri	296.256	252.951
Kiracılardan alacaklar	185.917	84.277
Diğer	187.195	103.962
Kazanılmamış finansman geliri	(1.744.153)	(1.152.942)
	53.032.819	42.472.026
Şüpheli ticari alacaklar	10.374	24.190
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(10.374)	(24.190)
	53.032.819	42.472.026

(*) Grup, ticari alacaklarının bir kısmını rücu hakkı içeren faktoring işlemleri kapsamında devretmekte olup, söz konusu alacaklara ilişkin risk ve getiriler Grup 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 8.753.252 TL'dir (31 Aralık 2025: 8.243.193).

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	11.244.301	14.024.996
Arsa satışlarından alacaklar	152.885	716.651
Kazanılmamış finansman geliri	(4.971.825)	(5.400.890)
	6.425.361	9.340.757

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 (Devamı)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	20.408.163	9.372.910
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	10.805.940	27.352.623
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	2.044.604	1.743.426
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları	1.537.654	975.302
	34.796.361	39.444.261

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

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

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
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	119.167	102.322
Diğer	222.313	152.136
	3.130.218	1.807.521

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	17.100.552	20.206.040
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6.344	29.926
Verilen depozito ve teminatlar	688	1.194
	17.107.584	20.237.160

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 (Devamı)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.320.519	4.970.730
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 25)	739	822
Diğer	605.043	200.241
	2.926.301	5.171.793

30 Haziran 2026 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 543.510 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 806.534 TL).

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsalar	133.710.034	129.181.816
<i>Maliyet</i>	<i>137.064.478</i>	<i>132.672.984</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(3.354.444)</i>	<i>(3.491.168)</i>
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	71.032.532	74.022.163
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	44.148.397	36.826.006
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	<i>44.522.231</i>	<i>37.199.840</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(373.834)</i>	<i>(373.834)</i>
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	29.453.858	33.285.013
<i>Maliyet</i>	<i>32.945.932</i>	<i>36.989.552</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(3.492.074)</i>	<i>(3.704.539)</i>
Emlak konut asansör stokları	2.585.963	2.637.565
Verilen stok avansları	17.554.748	10.718.045
<i>Maliyet</i>	<i>18.207.278</i>	<i>11.819.901</i>
<i>Değer düşüklüğü</i>	<i>(652.530)</i>	<i>(1.101.856)</i>
	298.485.532	286.670.608

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

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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)

Grup'un 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	5.726.567	1.823.284
Muğla Köyceğiz Toparlar Parselleri	3.350.887	3.316.191
İstanbul Tuzla Arsaları	2.989.883	3.506.936
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	2.605.294	1.780.639
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
İzmir Aliağa Arsaları	571.522	571.522
Amasya Merkez Ziyere Parselleri	534.603	534.610
İstanbul Resneli Arsaları	325.919	325.918
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	-
Sakarya Sapanca Arsaları	95.167	95.166
İstanbul Sarıyer Arsaları	23.455	22.459
İstanbul Eyüp Arsaları	-	2.327.348
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	-	515.098
Diğer	27.595	6.643
	133.710.034	129.181.816

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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)

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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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)

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
Nışantaşı 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
Diğer	309.397	-
	29.453.858	33.285.013

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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)

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	3.129.568
Esenler Oruçreis Projesi	2.794.511	-
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	2.461.109	2.363.340
Çekmeköy Çınarköy Projesi	-	257.729
Diğer	3.602.856	3.256.962
	44.148.397	36.826.006

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

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	5.202.026	5.202.026
Ticari ünite ve arsa stoklarına transferler	(1.349.647)	(1.349.647)
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	170.676	170.676
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.023.055	4.023.055
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	513.548	513.548
Dönem gideri	45.710	45.710
Ticari ünite ve arsa stoklarına transferler	(128.003)	(128.003)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	431.255	431.255
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	3.591.800	3.591.800

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	4.489.698	4.489.698
İlaveler	503.749	503.749
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.993.447	4.993.447
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	419.799	419.799
Dönem gideri	52.538	52.538
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	472.337	472.337
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	4.521.110	4.521.110

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Büyükaly AVM bağımsız ticari üniteler	3.130.414	3.130.452
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.788.897	1.788.919
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.431.537	1.575.822
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	-	3.236.912
	6.350.848	9.732.105

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	2.161.325	59.468	267.775	235.495	379.897	36.409	3.140.369
İlaveler	143.186	-	8.534	100.354	15.683	949	268.706
Transfer	(293.232)	-	-	-	-	-	(293.232)
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(157)	(152)	-	-	(309)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(51.270)	-	-	-	-	-	(51.270)
Amortisman gideri (-)	(21.695)	(10.702)	(27.832)	(41.348)	(53.572)	-	(155.149)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	1.938.314	48.766	248.320	294.349	342.008	37.358	2.909.115
Maliyet	2.183.873	156.908	415.257	949.372	607.292	37.358	4.350.060
Birikmiş amortisman (-)	(245.559)	(108.142)	(166.937)	(655.023)	(265.284)	-	(1.440.945)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	1.938.314	48.766	248.320	294.349	342.008	37.358	2.909.115

30 Haziran 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.920.767	58.162	307.584	237.285	570.463	4.979	3.099.240
İlaveler	274.034	-	14.178	62.804	21.250	-	372.266
Amortisman gideri (-)	(16.725)	(11.276)	(24.051)	(42.410)	(25.310)	-	(119.772)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	2.178.076	46.886	297.711	257.679	566.403	4.979	3.351.734
Maliyet	2.385.190	132.072	411.202	850.745	649.807	4.979	4.433.995
Birikmiş amortisman (-)	(207.114)	(85.186)	(113.491)	(593.066)	(83.404)	-	(1.082.261)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	2.178.076	46.886	297.711	257.679	566.403	4.979	3.351.734

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	23.646	144.882	92.243	260.771
İlaveler	1.774	57.815	1.605	61.194
İtfa payı gideri (-)	(5.647)	(33.268)	(4.540)	(43.455)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	19.773	169.429	89.308	278.510
Maliyet	214.806	351.323	156.933	723.062
Birikmiş itfa payları (-)	(195.033)	(181.894)	(67.625)	(444.552)
Net defter değeri 30 Haziran 2026	19.773	169.429	89.308	278.510

30 Haziran 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	8.626	108.414	78.162	195.202
İlaveler	34.081	-	37.114	71.195
İtfa payı gideri (-)	(958)	(7.414)	(38.222)	(46.594)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	41.749	101.000	77.054	219.803
Maliyet	220.890	204.963	166.278	592.131
Birikmiş itfa payları (-)	(179.141)	(103.963)	(89.224)	(372.328)
Net defter değeri 30 Haziran 2025	41.749	101.000	77.054	219.803

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	434.389	508.715
İkramiye ve prim karşılıkları	6.013	60.379
	440.402	569.094

Grup 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 itibarıyla dava, ikramiye ve prim karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	569.094	663.297
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı	11.414	45.305
Dönem içi iptal edilen karşılık tutarı	(45.260)	-
Parasal kayıp / kazanç	(94.846)	(111.664)
Dönem sonu, 30 Haziran	440.402	596.938

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

12.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslim projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir. Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın 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 İş'i 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 imalatın 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.

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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)

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

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.

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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Grup'un 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	20.073.671	18.104.921	38.178.592
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
	31.470.857	34.200.950	65.671.807

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	19.258.089	27.284.878	46.542.967
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	1.339.102	2.033.477	3.372.579
	33.999.736	50.847.838	84.847.574

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	155.808	172.945
	155.808	172.945
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	244.587	269.273
	244.587	269.273

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

	30 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.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	7.716.627	3.897.547
Yüklenici firmalara verilen avanslar	71.875	934.319
Diğer	148.674	53.494
	7.937.176	4.885.360

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	39.274.720	25.162.440
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	32.523.184	37.202.579
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	25.079.788	22.442.012
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	14.156.966	12.569.370
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	2.583.347	6.095.606
	113.618.005	103.472.007

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan diğer avanslar	85.228	67.263
	85.228	67.263
Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	3.070.697	353.135
	3.070.697	353.135

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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

Grup'un 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.

Grup'un 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

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

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

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

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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

	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	14.737.530	9.031.644	43.279.916	17.542.268
Maddi duran varlık satış gelirleri	3.282.066	3.282.066	-	-
Müşavirlik gelirleri	2.475.174	793.609	4.566.979	2.426.141
Asansör satış gelirleri	1.728.507	539.757	444.315	61.102
Kira gelirleri	205.042	57.872	115.682	40.343
	53.305.014	30.710.711	63.284.622	31.373.436
Satış iade ve iskontoları	(4.151)	(4.151)	(16.489)	(6.757)
Net satış gelirleri	53.300.863	30.706.560	63.268.133	31.366.679
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	(10.413.955)	(6.690.357)	(34.261.419)	(12.995.028)
Maddi duran varlık satış maliyetleri	(1.260.606)	(1.260.606)	-	-
Asansör maliyetleri	(1.601.857)	(510.413)	(403.647)	(167.029)
Müşavirlik maliyetleri	(788.214)	(142.939)	(970.539)	(67.272)
	(37.187.514)	(22.157.274)	(43.282.224)	(19.729.062)
Brüt Kar	16.113.349	8.549.286	19.985.909	11.637.617

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	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	(1.610.064)	(823.447)	(1.381.799)	(867.696)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(395.819)	(262.169)	(225.732)	(133.786)
Vergi, resim ve harçlar	(331.391)	(245.428)	(209.954)	(155.341)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(233.429)	(143.398)	(164.055)	(64.112)
Aidat ve katılım payı giderleri	(175.859)	(118.705)	(62.272)	(31.268)
Amortisman ve itfa payları	(162.138)	(80.367)	(218.904)	(139.982)
Bakım ve onarım giderleri	(158.736)	(133.266)	(94.577)	(52.552)
Bağış ve yardımlar	(98.341)	(98.341)	(25.024)	(25.024)
Seyahat giderleri	(97.763)	(44.594)	(50.794)	(24.891)
Bilgi işlem giderleri	(28.395)	(9.942)	(47.198)	(15.367)
Mahkeme ve noter giderleri	(27.153)	(15.578)	(3.397)	(1.315)
Sigorta giderleri	(25.239)	(22.469)	(33.034)	(15.452)
Haberleşme giderleri	(8.704)	(4.896)	(7.398)	(4.731)
Diğer	(236.104)	(109.775)	(119.806)	(48.004)
	(3.589.135)	(2.112.375)	(2.643.944)	(1.579.521)

	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	(745.937)	(391.276)	(408.343)	(228.205)
Personel giderleri	(78.356)	(13.946)	(125.871)	(69.642)
Danışmanlık giderleri	(50.130)	(23.519)	(64.886)	(49.119)
Amortisman ve itfa payları	(31.596)	(15.463)	-	-
Diğer	(52.366)	(2.057)	(47.533)	(31.165)
	(958.385)	(446.261)	(646.633)	(378.131)

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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

	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	(10.413.955)	(6.690.357)	(34.261.419)	(12.995.028)
Personel giderleri	(1.688.420)	(837.393)	(1.507.670)	(937.338)
Asansör maliyetleri	(1.601.857)	(510.413)	(403.647)	(167.029)
Maddi duran varlık satış maliyetleri	(1.260.606)	(1.260.606)	-	-
Müşavirlik maliyetleri	(788.214)	(142.939)	(970.539)	(67.272)
Reklam giderleri	(745.937)	(391.276)	(408.343)	(228.205)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(445.949)	(285.688)	(290.618)	(182.905)
Amortisman ve itfa payları	(341.041)	(95.830)	(218.904)	(139.982)
Vergi, resim harçlar	(331.391)	(245.428)	(209.954)	(155.341)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(233.429)	(143.398)	(164.055)	(64.112)
Aidat ve katılım payı giderleri	(175.859)	(118.705)	(62.272)	(31.268)
Bakım ve onarım giderleri	(158.736)	(133.266)	(94.577)	(52.552)
Bağış ve yardımlar	(98.341)	(98.341)	(25.024)	(25.024)
Seyahat giderleri	(97.763)	(44.594)	(50.794)	(24.891)
Bilgi işlem giderleri	(28.395)	(9.942)	(47.198)	(15.367)
Mahkeme ve noter giderleri	(27.153)	(15.578)	(3.397)	(1.315)
Sigorta giderleri	(25.239)	(22.469)	(33.034)	(15.452)
Haberleşme giderleri	(8.704)	(4.896)	(7.398)	(4.731)
Diğer	(141.163)	(111.832)	(167.339)	(79.169)
	(41.735.034)	(24.715.910)	(46.572.801)	(21.686.714)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	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	1.728.613	891.047	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	14.398	1.258	1.765	630
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	391	134	345.093	-
Diğer	307.334	48.781	183.287	108.406
	3.281.617	1.667.642	5.712.736	2.985.687

	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)	(2.230.461)	(1.255.115)
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	(476.131)	(171.662)	(533.164)	(533.164)
Karşılık giderleri (Dipnot 12)	(11.414)	(257)	(45.305)	(36.588)
Diğer	(127.263)	(49.729)	(89.821)	(31.011)
	(2.406.960)	(840.929)	(2.898.751)	(1.855.878)

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal gelirler				
Faiz ve güncelleme gelirleri	2.426.081	1.580.234	1.047.352	449.440
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.638.789	1.159.481	4.239	1.948
Kur farkı gelirleri	243.036	232.922	-	-
	4.307.906	2.972.637	1.051.591	451.388
Finansal giderler				
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(12.010.750)	(6.601.447)	(5.260.852)	(3.439.063)
Kur farkları giderleri	(601.811)	(600.997)	(13.617)	(6.401)
Banka komisyon giderleri	(42.160)	(30.130)	-	-
TFRS 16 faiz giderleri	(6.023)	(2.309)	-	-
Diğer	(51.760)	(20.450)	-	-
	(12.712.504)	(7.255.333)	(5.274.469)	(3.445.464)

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Menkul kıymet satış karı	99.350	81.361	-	-
Sertifika ve yatırım fonları karları	53.060	53.060	-	-
	152.410	134.421	-	-

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 30 Haziran 2026 tarihine kadar elde edilen kazançlar mevcut düzenlemelere tabi olup, kurumlar vergisinden istisna edilmektedir. Ancak, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için yeni şartlar ve vergilendirme uygulamaları geçerli olacaktır.

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

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un vergi giderleri/gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Cari vergi gideri	408.895	794.484	(2.552.822)	(566.294)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(7.287.908)	(2.566.155)	(2.173.486)	(1.036.981)
Toplam vergi (gideri)/geliri	(6.879.013)	(1.771.671)	(4.726.308)	(1.603.275)

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	-	-	(11.960)	2.990
Envanter ile ilgili düzeltmeler	57.966.011	(17.422.023)	21.745.462	(6.629.806)
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(6.348.787)	1.903.916	(5.722.846)	1.717.300
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	916.637	(272.418)	227.909	(57.388)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	(78.617)	23.585	(478.447)	143.534
Ertelenmiş gelirlerle ilgili düzeltmeler	(23.470.871)	7.118.130	(11.105.178)	3.474.550
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(815.750)	238.316	(950.932)	277.067
Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler	(651.620)	162.905	4.682	(1.174)
Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler	177.476	(44.369)	384.651	(96.162)
Geçmiş yıl zararlarından hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı	(905.724)	226.431	(1.618.431)	404.606
		(8.065.527)		(764.483)

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi varlıkları/yükümlülükleri hareketi aşağıda verilmiştir:

Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü):	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(764.483)	10.774.392
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(7.287.908)	(2.173.486)
Diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilen	(13.136)	(658)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(8.065.527)	8.600.248

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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.

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL)	2.357.999	1.009.562	12.463.586	7.907.484
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.795.449.709	3.795.449.709	3.804.550.291	3.804.550.291
Hisse başına kar/(zarar) (tam TL)	0,06213	0,02660	0,32760	0,20784

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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

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

1. T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")
2. 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.

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

Grup, mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 30 Haziran 2026 itibarıyla devlet bankalarında 36.761.296 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 15.892.945 TL). Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	24.499.708	17.095.569
	24.499.708	17.095.569

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	10.805.940	27.352.623
	10.805.940	27.352.623

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Cathay EPP Adi Ortaklığı	615	721
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	124	101
	739	822

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Atlas İnşaat Adi Ortaklığı	62.161	64.756
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Güneri Adi Ortaklığı	56.134	36.543
Diğer	872	1.023
	119.167	102.322

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardaki mevduat		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	672.900	2.217.605
	672.900	2.217.605

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	14.156.966	12.569.370
	14.156.966	12.569.370

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

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	24.308.575	14.205.637
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	6.009.060	-	318.453	318.453
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	840.321	813.383	4.474.692	416.149
Emlak Basın Yayın A.Ş.	2.334	1.226	2.411	1.200
	21.636.758	15.588.468	29.104.131	14.941.439

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

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	110.220	63.998
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	467.406	239.592	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	458.062	302.159	-	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	301.395	230.103	13.248	5.633
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	22.928	17.069	-	-
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	167	86	-	-
	12.108.529	11.092.827	123.468	69.632

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	86.694	37.742	70.101	38.506
	86.694	37.742	70.101	38.506

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	-	-
	2.250.919	1.544.931	-	-

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

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 kazanç/kayıp kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri				
Stoklar	28.872.616	10.843.241	16.086.650	1.494.644
Verilen avanslar	(60.003)	4.208	341.362	63.114
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	481.200	(341.322)	868.116	207.738
Kullanım hakkı varlıkları	64.061	4.234	71.040	(4.903)
Ertelenmiş vergi varlıkları	(7.031.293)	(2.055.666)	1.565.363	563.942
Peşin ödenmiş giderler	5.851	5.851	-	-
Ertelenmiş gelirler	(8.386.903)	(6.399.263)	4.399.896	4.627.432
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	14.240	5.130
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.091.837)	(827.315)	(1.913.205)	(743.899)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	40	(2.486)	7.281	2.700
Diğer Özkaynak Payları	404.302	159.660	383.113	138.015
Geçmiş Yıllar kar/zararları	(1.860.531)	(553.029)	1.180.086	2.082.843
Kar veya zarar tablosu kalemleri				
Hasılat	(9.465.344)	(3.215.834)	(19.872.174)	(10.639.272)
Satışların maliyeti (-)	13.626.577	7.225.502	17.975.582	11.282.035
Genel yönetim giderleri (-)	930.279	851.838	168.412	141.617
Pazarlama giderleri (-)	65.615	46.055	26.427	19.086
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.502.225	(376.241)	(1.145.173)	(1.075.461)
Esas Faaliyetlerden diğer giderler (-)	144.546	109.644	109.784	85.183
Yatırım Faaliyetlerinden gelirler	-	(345)	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(3.987)	(3.236)	-	-
Finansman gelirleri	(151.775)	(121.766)	(55.855)	(39.870)
Finansman giderleri (-)	580.214	454.690	192.979	149.712
Dönem vergi gideri (-)	(7.061)	(10.476)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	6.938.578	2.018.185	-	-
Parasal kazanç / kayıp	5.048.714	112.145	1.903.455	1.695.061

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 Grup'un alınan teminat ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	75.217.681	76.054.013
Alınan ipotekler (**)	68.899	782.087
	75.286.580	76.836.100

(*) 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 Grup'un 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	3.093.480	2.331.388
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	-	-
	3.093.480	2.331.388

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

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 İş'i (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 01.07.2026 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 İş'i'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. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE 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
	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	Gayrimenkul 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
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
1	İpotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
2	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	78%	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.

.....