

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

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

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.....	6-52
NOT 1	GRUPUN 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..... 20-21
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR..... 22
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..... 36-37
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... 38
NOT 18	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ..... 39
NOT 19	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... 40
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER..... 40-41
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ..... 41
NOT 22	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER..... 42
NOT 23	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ)..... 43-44
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ..... 45
NOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI..... 46-48
NOT 26	PARASAL KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR..... 49
NOT 27	TAAHHÜTLER..... 50
NOT 28	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... 51
EK DİPNOT	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ..... 52

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

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		332.427.043	333.085.728
Nakit ve nakit benzerleri	3	15.355.090	16.235.110
Finansal yatırımlar	4	2.690.383	2.687.181
Ticari alacaklar		36.235.994	39.688.512
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	12.342.263	15.975.167
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	23.893.731	23.713.345
Diğer alacaklar		2.144.405	1.689.060
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	97.966	95.616
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.046.439	1.593.444
Stoklar	8	268.854.208	267.882.905
Peşin ödenmiş giderler		217.666	329.991
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	15	217.666	329.991
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	27.334	7.784
Diğer dönen varlıklar	14	6.901.963	4.565.185
Duran varlıklar		31.360.906	35.764.676
Ticari alacaklar		6.191.083	8.728.586
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.191.083	8.728.586
Diğer alacaklar		17.182.647	18.910.865
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	17.175.282	18.881.784
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	7.365	29.081
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		3.570	3.594
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	4.475.519	4.381.206
Kullanım hakkı varlıkları		368.306	417.876
Maddi duran varlıklar	10	2.747.438	2.934.557
Maddi olmayan duran varlıklar	11	225.526	243.681
Peşin ödenmiş giderler		166.817	39.912
Ertelenmiş vergi varlıkları	23	-	104.399
Toplam varlıklar		363.787.949	368.850.404

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

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

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		165.999.279	171.447.173
Kısa vadeli borçlanmalar	5	29.385.957	23.195.521
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	94.441	121.620
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	94.441	121.620
Diğer finansal yükümlülükler	5	10.521.391	7.702.954
Ticari borçlar		19.858.924	36.859.179
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	8.521.522	25.559.998
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	11.337.402	11.299.181
Diğer borçlar		2.379.351	4.832.846
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	25	612	768
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	2.378.739	4.832.078
Ertelemiş gelirler		101.561.060	96.690.700
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	11.745.386	11.745.603
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	89.815.674	84.945.097
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	1.513.088	1.350.946
Kısa vadeli karşılıklar		685.067	693.407
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	13	155.061	161.610
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	12	530.006	531.797
Uzun vadeli yükümlülükler		53.786.525	54.668.964
Uzun vadeli borçlanmalar	5	26.264.887	29.029.153
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	5	83.189	101.809
<i>Banka kredileri</i>	5	26.181.698	28.927.344
Diğer finansal yükümlülükler	5	21.408.305	23.558.171
Ticari borçlar		101.007	194.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	101.007	194.703
Diğer borçlar		563.598	753.676
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	563.598	753.676
Ertelemiş gelirler		80.641	62.855
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	15	80.641	62.855
Uzun vadeli karşılıklar		238.239	251.626
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	13	238.239	251.626
Ertelemiş vergi yükümlülükleri	23	5.129.848	818.780
Özkaynaklar		144.002.145	142.734.267
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		144.002.145	142.734.267
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	75.500.247	75.500.247
Geri alınmış paylar (-)	16	(93.117)	(93.117)
Paylara ilişkin primler / iskontolar		41.670.516	41.670.516
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		14.688	6.874
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		14.688	6.874
Diğer özkaynak payları		(2.505.094)	(2.505.094)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		12.749.939	12.676.498
Geçmiş yıllar karları / (zararları)		11.604.902	5.073.298
Net dönem karı		1.260.064	6.605.045
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Toplam kaynaklar		363.787.949	368.850.404

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

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

1 OCAK - 31 MART 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"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat	17	21.113.527	29.810.709
Satışların maliyeti (-)	17	(14.045.194)	(22.009.545)
Brüt kar		7.068.333	7.801.164
Genel yönetim giderleri (-)	18	(1.379.977)	(994.663)
Pazarlama giderleri (-)	18	(478.561)	(250.905)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	2.308.673	2.548.321
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(1.463.397)	(974.523)
Esas faaliyet karı		6.055.071	8.129.394
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	36.368	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(19.558)	-
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		6.071.881	8.129.394
Finansman gelirleri	21	1.247.759	560.868
Finansman giderleri (-)	21	(5.099.521)	(1.709.136)
Parasal kazanç/(kayıp)	26	3.812.564	194.737
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		6.032.683	7.175.863
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(4.772.619)	(2.918.356)
<i>Dönem vergi gideri</i>	23	(360.318)	(1.856.336)
<i>Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri</i>	23	(4.412.301)	(1.062.020)
Net dönem karı		1.260.064	4.257.507
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		1.260.064	4.257.507
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>	13	10.980	7.206
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		(3.166)	(1.801)
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları, vergi etkisi)</i>	23	(3.166)	(1.801)
Diğer kapsamlı gider		7.814	5.405
Toplam kapsamlı gelir		1.267.878	4.262.912
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		1.267.878	4.262.912
Pay başına kazanç (tam TL)	24	0,03320	0,11217

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

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

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

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler		Birikmiş Karlar		Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynak toplamı
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
1 Ocak 2025	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.510.051	(32.839)	(11.867.099)	19.009.086	137.991.751	-	137.991.751
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	19.009.086	(19.009.086)	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	5.405	-	4.257.507	4.262.912	-	4.262.912
31 Mart 2025	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.510.051	(27.434)	7.141.987	4.257.507	142.254.663	-	142.254.663
1 Ocak 2026	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.676.498	6.874	5.073.298	6.605.045	142.734.267	-	142.734.267
Transferler	-	-	-	-	-	73.441	-	6.531.604	(6.605.045)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	7.814	-	1.260.064	1.267.878	-	1.267.878
31 Mart 2026	3.800.000	75.500.247	(93.117)	41.670.516	(2.505.094)	12.749.939	14.688	11.604.902	1.260.064	144.002.145	-	144.002.145

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

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

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

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

Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız	
	denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025	
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı	1.260.064	4.257.507	
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	164.734	73.749
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	23	4.772.619	2.918.356
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(812.754)	(5.397.706)
<i>Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net</i>	8	(812.754)	(5.397.706)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(7.180)	17.031
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	13	(7.204)	8.886
<i>Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler</i>		24	8.145
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.790.935	917
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	20, 21	(2.374.572)	(2.612.900)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	20, 21	6.165.507	2.613.817
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		77	-
<i>Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler</i>		77	-
Parasal kayıp/kazanç		(2.718.387)	(1.662.467)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit	6.450.108	207.387	
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		1.618.176	(6.223.468)
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		2.225.130	(427.890)
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		(606.954)	(5.795.578)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		2.062	12.145.635
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(14.028.249)	4.422.898
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		(15.044.555)	-
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		1.016.306	4.422.898
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(3.870.209)	684.277
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.801.983	(16.641.223)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(2.737.290)	462.758
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		782.674	58.710
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(13.285)	(870)
Vergi ödemeleri		(217.726)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	(8.211.756)	(4.883.896)	
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	9, 10, 11	202	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	9, 10, 11	(162.092)	(767.642)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(254.149)	(41.706)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı	(416.039)	(809.348)	
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	16.227.870	7.410.521
<i>Kredilerden elde edilen nakit</i>		1.030.810	3.163.105
<i>İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri</i>		15.197.060	4.247.416
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(8.143.745)	(7.699.220)
<i>Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları</i>		(471.046)	(2.844.647)
<i>İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları</i>		(7.672.699)	(4.854.573)
Kiralama ile ilgili nakit çıkışları		(176.321)	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim		(16.990)	-
Factoring işlemlerinden borçlar	5	2.818.437	-
Ödenen faizler		(5.795.233)	(1.186.705)
Alınan faiz		1.591.898	2.554.190
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları	6.505.916	1.078.786	
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi	(743.428)	(616.309)	
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış	(2.865.307)	(5.230.767)	
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	8.669.821	9.563.870
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	5.804.514	4.333.103

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

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

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

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

DİPNOT 1 – 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. 31 Mart 2026 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.428'dir (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 tebliğ ve düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamayacağından, tüm inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet Konusu

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

	31 Mart 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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Faaliyet Konusu

Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Emlak Konut GYO A.Ş. ("İstmarina AVM Adi Ortaklığı")	AVM ve Ofis Yönetimi
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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Merkez Cadde 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 - 31 MART 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 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.

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

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

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

DİPNOT 2 – 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 31 Mart 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, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

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

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

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

DİPNOT 2 – 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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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 endekslenmişlerdir.
- 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 - 31 MART 2026 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige 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 elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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

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

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	471	54
Banka	12.705.872	13.693.685
- Vadesiz mevduat	527.947	503.948
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	12.177.925	13.189.737
Diğer hazır değerler	2.648.747	2.541.371
	15.355.090	16.235.110

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz	527.947	503.707
3 aya kadar	12.177.925	13.189.978
	12.705.872	13.693.685

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

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	15.355.090	16.235.110
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(6.920.570)	(3.336.713)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(2.630.006)	(4.228.576)
	5.804.514	8.669.821

(*) 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. 6.920.570 TL'lik (31 Aralık 2025: 3.336.713 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

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

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

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

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Sertifika ve fon yatırımları	2.690.383	2.687.181
	2.690.383	2.687.181

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	4.482.946	5.038.725
İhraç edilmiş borçlanma araçları	24.809.989	18.156.796
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	93.022	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	94.441	121.620
	29.480.398	23.317.141

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli krediler	26.181.698	28.927.344
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	83.189	101.809
	26.264.887	29.029.153

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un Türk Lirası cinsinden toplam banka kredileri 30.757.666 TL olup söz konusu kredilerin 29.652.703 TL'lik kısmı TLREF'e endeksli değişken faizli, 1.104.963 TL'lik kısmı ise sabit faizlidir. Türk Lirası cinsinden kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %42,05'dir (31 Aralık 2025: %43,09).

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %36,98'dir. (31 Aralık 2025: %38,28)

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

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
2027	3.129.032	3.443.256
2028	6.094.134	6.706.119
2029	6.983.744	7.685.066
2030	9.974.788	11.092.903
	26.181.698	28.927.344

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

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	52.346.294	18.583.828
Dönem içi ilaveler	16.227.870	7.410.521
Dönem içinde yapılan ödemeler	(8.143.745)	(7.699.220)
Faiz tahakkukları	366.803	1.427.112
Parasal kazanç	(5.229.567)	(3.100.196)
Dönem sonu, 31 Mart	55.567.655	16.622.043

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	27.758.170	11.828.352
3 - 12 ay arası	1.627.787	11.367.169
1 - 5 yıl arası	26.181.698	28.927.344
	55.567.655	52.122.865

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

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

(*) 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.

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

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

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

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

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

(*) 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.

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	18.702.102	17.247.788
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	12.342.263	15.975.167
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	6.057.669	6.382.491
Arsa satışlarından alacaklar	514.351	748.171
Alacak senetleri	188.700	236.373
Kiracılardan alacaklar	112.558	78.754
Diğer	82.676	97.149
Kazanılmamış finansman geliri	(1.764.325)	(1.077.381)
	36.235.994	39.688.512
Şüpheli ticari alacaklar	10.374	22.605
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(10.374)	(22.605)
	36.235.994	39.688.512

(*) 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.

31 Mart 2026 itibarıyla bilanço dışı bırakılmayan devredilmiş alacakların ve ilgili finansal yükümlülüklerin defter değeri 10.521.391 TL'dir.

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

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

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	9.916.419	13.105.830
Arsa satışlarından alacaklar	483.576	669.684
Kazanılmamış finansman geliri	(4.208.912)	(5.046.928)
	6.191.083	8.728.586

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	8.521.522	25.559.998
Ticari borçlar	8.228.817	8.758.632
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	1.945.845	1.629.166
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları	1.162.740	911.383
	19.858.924	36.859.179

(*) 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.

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

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

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

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

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	1.617.960	1.318.422
Resmi dairelerden alacaklar	265.780	132.857
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	97.966	95.616
Diğer	162.699	142.165
	2.144.405	1.689.060

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	17.175.282	18.881.784
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6.351	27.965
Verilen depozito ve teminatlar	1.014	1.116
	17.182.647	18.910.865

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.202.062	4.644.961
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 25)	612	768
Diğer	176.677	187.117
	2.379.351	4.832.846

31 Mart 2026 itibarıyla uzun vadeli diğer borçlar 563.598 TL olup alınan depozito ve teminatlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 753.676 TL).

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

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

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

DİPNOT 8 – STOKLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arsalar	118.230.837	120.715.550
<i>Maliyet</i>	121.455.546	123.977.915
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.224.709)	(3.262.365)
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	66.259.331	69.170.928
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	38.946.190	34.412.518
<i>Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar</i>	39.295.517	34.761.851
<i>Değer düşüklüğü</i>	(349.327)	(349.333)
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31.815.935	31.103.593
<i>Maliyet</i>	34.922.477	34.565.346
<i>Değer düşüklüğü</i>	(3.106.542)	(3.461.753)
Emlak konut asansör stokları	2.245.649	2.464.705
Verilen stok avansları	11.356.266	10.015.611
<i>Maliyet</i>	11.966.028	11.045.254
<i>Değer düşüklüğü</i>	(609.762)	(1.029.643)
	268.854.208	267.882.905

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

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

Arsalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İstanbul Esenler Arsaları	34.227.087	36.781.526
İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri	22.634.377	22.630.703
İstanbul Bakırköy Zeytinlik Parselleri	16.506.025	16.506.331
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	9.548.849	9.506.972
İstanbul Avcılar Arsaları	8.376.736	8.376.891
Muğla Köyceğiz Toparlar Parelleri	3.098.798	3.098.856
İstanbul Tuzla Arsaları	2.785.412	3.277.100
İstanbul Eyüp Arsaları	2.174.779	2.174.819
Aydın Didim Arsaları	1.970.213	1.970.250
İstanbul Arnavutköy Arsaları	1.842.394	1.812.581
İstanbul Başakşehir Arsaları	1.703.773	1.703.790
Muğla Bodrum Arsaları	1.672.568	1.672.600
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	1.663.910	1.663.940
İzmir Çeşme Arsaları	1.467.169	2.399.370
Antalya Alanya Arsaları	1.405.551	1.405.577
Gaziantep Şehitkamil Aydınlar Parselleri	1.107.165	1.107.185
Ankara Etimesgut Parselleri	931.350	-
İzmir Urla Arsaları	747.122	747.136
İstanbul Kartal Arsaları	715.456	715.469
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	565.350	481.340
İzmir Aliğa Arsaları	534.066	534.066
Amasya Merkez Ziyere Parselleri	499.563	499.573
İstanbul Resneli Arsaları	304.559	304.558
İstanbul Bakırköy Kartaltepe Parselleri	298.281	-
Muğla Milas Parselleri	287.824	287.830
Antalya Konyaaltı Arsaları	240.069	240.074
İzmir Seferihisar Arsaları	211.043	211.047
İstanbul Çekmeköy Arsaları	201.105	201.109
Tekirdağ Çorlu Arsaları	155.667	155.670
Zonguldak Merkez Arsaları	133.060	133.063
Balıkesir Gönen Parselleri	92.784	-
Sakarya Sapanca Arsaları	88.930	88.930
İstanbul Sarıyer Arsaları	21.918	20.987
Diğer	17.884	6.207
	118.230.837	120.715.550

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yenifikirtepe - 17	6.634.295	6.687.173
Kuzey Yakası Projesi	2.357.485	2.357.529
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.883.064	1.883.099
Yeni Fikirtepe - 8	1.694.634	-
Maslak 1453 Projesi	1.588.968	1.696.262
Yenifikirtepe 14- 15	1.422.006	2.078.683
Yenifikirtepe -10	1.373.475	2.755.569
Nışantaşı Koru	1.361.549	1.292.732
Yenifikirtepe - 12	1.260.452	1.260.476
Yenifikirtepe - 6	1.205.799	1.205.822
Nidapark İstinye Projesi	947.120	1.104.890
Komşu Finans Evleri	921.805	1.011.960
Yenifikirtepe - 3-2. Etap	808.249	808.264
Köyceğiz Göl Evleri	613.928	613.940
Yenifikirtepe -7	611.347	886.069
Yeni Fikirtepe 3. Etap 1. Kısım	552.447	-
Ebruli Kayaşehir	548.385	130.183
Yeni Fikirtepe - 11	548.253	-
Yenifikirtepe -2	547.913	547.923
Yeni Fikirtepe - 9	508.695	-
Bizim Mahalle 1. Etap 3. Kısım Projesi	476.595	476.604
Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Projesi	388.083	388.090
Yenifikirtepe -13	381.081	381.088
Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım Projesi	268.960	268.964
Yenifikirtepe - 5	259.350	259.355
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 3. Kısım Projesi	258.916	213.392
Çekmeköy Konut Parselleri 2. Etap Projesi	254.027	316.427
Sarphan Finanspark Projesi	246.698	380.506
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	232.023	255.895
Hoşdere Vadi Evleri 1. Etap Projesi	183.737	159.335
Hoşdere Vadi Evleri 2. Etap Projesi	176.062	203.282
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 3. Kısım Projesi	168.929	175.697
Çekmeköy Villa Parselleri	145.664	145.667
Çekmeköy Konut Parselleri 4. Etap 1. Kısım Projesi	143.499	133.360
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 4. Kısım Projesi	96.798	147.969
Büyükyalı Projesi	62.536	62.538
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	58.300	81.765
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 1. Kısım Projesi	49.085	55.031
Denizli Merkez Efendi İkmal İş Projesi	48.751	48.752
Çınarköy Evleri - 4	45.114	32.476
İdealist Cadde / Koru	42.760	42.760
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	41.171	41.171
Yenifikirtepe -4	28.411	28.412
Çekmeköy Konut Parselleri 3. Etap 2. Kısım Projesi	28.387	23.340
Karat 34 Projesi	22.585	22.585
Yenifikirtepe -16	21.919	53.916
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	6.208	6.209
Temaşehir Projesi	1.258	1.257
Meydan Başakşehir	-	213.477
Yeni Levent	-	126.969
Yenifikirtepe -19	-	25.803
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	-	10.927
Diğer	289.159	-
	31.815.935	31.103.593

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

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

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arnavutköy Yenişehir Projesi	27.839.014	25.995.256
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	3.349.293	2.924.464
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	2.270.635	2.208.452
Esenler Oruçreis Projesi	1.811.878	-
Çekmeköy Çınarköy Projesi	241.336	240.838
Diğer	3.434.034	3.043.508
	38.946.190	34.412.518

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kira geliri elde edilmekte olup, değer düşüklüğü hesaplamasında kullanılan ekspertizleri emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yoluyla yapılmaktadır. Grup, 31 Mart 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir.

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

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Arsa, konut ve ticari üniteler</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	4.861.098	4.861.098
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	117.436	117.436
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.978.534	4.978.534
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	479.892	479.892
Dönem gideri	23.123	23.123
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	503.015	503.015
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	4.475.519	4.475.519

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

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

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

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	4.195.454	4.195.454
İlaveler	467.337	467.337
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.662.791	4.662.791
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	392.286	392.286
Dönem gideri	23.701	23.701
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	415.987	415.987
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	4.246.804	4.246.804

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	3.024.717	3.024.773
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	2.925.235	2.925.289
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.671.646	1.671.678
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.337.709	1.472.546
	8.959.307	9.094.286

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

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

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

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	2.019.678	55.571	250.227	220.058	355.000	34.023	2.934.557
İlaveler	131.387	-	4.592	11.110	13.987	691	161.767
Transfer	(278.047)	-	-	-	-	-	(278.047)
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(147)	(132)	-	-	(279)
Amortisman gideri (-)	(9.995)	(5.299)	(12.915)	(17.423)	(24.928)	-	(70.560)
Net defter değeri 31 Mart 2026	1.863.023	50.272	241.757	213.613	344.059	34.714	2.747.438
Maliyet	2.082.210	146.625	384.660	804.492	566.824	34.714	4.019.525
Birikmiş amortisman (-)	(219.187)	(96.353)	(142.903)	(590.879)	(222.765)	-	(1.272.087)
Net defter değeri 31 Mart 2026	1.863.023	50.272	241.757	213.613	344.059	34.714	2.747.438

31 Mart 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.794.884	54.349	287.425	221.736	533.076	4.652	2.896.122
İlaveler	225.648	-	-	34.141	4.191	11.820	275.800
Amortisman gideri (-)	(7.803)	(5.282)	(994)	(14.130)	(8.435)	-	(36.644)
Net defter değeri 31 Mart 2025	2.012.729	49.067	286.431	241.747	528.832	16.472	3.135.278
Maliyet	2.198.444	123.416	371.004	770.443	591.554	16.472	4.071.333
Birikmiş amortisman (-)	(185.715)	(74.349)	(84.573)	(528.696)	(62.722)	-	(936.055)
Net defter değeri 31 Mart 2025	2.012.729	49.067	286.431	241.747	528.832	16.472	3.135.278

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	22.097	135.387	86.197	243.682
İlaveler	-	289	36	325
İtfa payı gideri (-)	(2.634)	(13.730)	(2.116)	(18.480)
Net defter değeri 31 Mart 2026	19.463	121.946	84.117	225.526
Maliyet	199.071	274.561	145.184	618.816
Birikmiş itfa payları (-)	(179.608)	(152.615)	(61.067)	(393.290)
Net defter değeri 31 Mart 2026	19.463	121.946	84.117	225.526

31 Mart 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	8.060	101.309	73.039	182.408
İlaveler	24.505	-	-	24.505
İtfa payı gideri (-)	(2.528)	(8.148)	(2.727)	(13.403)
Net defter değeri 31 Mart 2025	30.037	93.161	70.311	193.509
Maliyet	199.072	191.530	120.697	511.299
Birikmiş itfa payları (-)	(169.035)	(98.369)	(50.386)	(317.790)
Net defter değeri 31 Mart 2025	30.037	93.161	70.311	193.509

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	442.419	475.375
İkramiye ve prim karşılıkları	87.587	56.422
	530.006	531.797

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

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

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	531.797	619.827
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı	10.426	8.145
Parasal kayıp / kazanç	(12.217)	(62.624)
Dönem sonu, 31 Mart	530.006	565.348

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

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

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

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

12.1 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. 31 Mart 2026 itibarıyla 238.452 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

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

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

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

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

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

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

31 Mart 2025 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 31 Mart 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 yöntemle 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. Bir sonraki celse 13.05.2026 tarihine bırakılmıştır. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

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

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

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

31 Mart 2026	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	19.216.453	20.633.061	39.849.514
2 yıl	5.415.275	8.212.724	13.627.999
3 yıl	2.426.204	4.926.537	7.352.741
4 yıl	1.354.506	4.013.198	5.367.704
5 yıl ve üzeri	1.204.010	1.222.956	2.426.966
	29.616.448	39.008.476	68.624.924

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	17.995.959	25.496.693	43.492.653
2 yıl	8.826.515	10.216.704	19.043.220
3 yıl	2.465.027	5.606.470	8.071.497
4 yıl	1.232.631	4.295.318	5.527.949
5 yıl ve üzeri	1.251.341	1.900.208	3.151.548
	31.771.473	47.515.393	79.286.867

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

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

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

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	155.061	161.610
	155.061	161.610
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	238.239	251.626
	238.239	251.626

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	3.960.233	3.642.111
Yüklenici firmalara verilen avanslar	2.288.948	873.086
Diğer	652.782	49.988
	6.901.963	4.565.185

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	37.719.332	34.764.411
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	26.393.090	23.513.354
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	23.997.697	20.971.216
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	11.745.386	11.745.603
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.705.555	5.696.116
	101.561.060	96.690.700

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan diğer avanslar	80.641	62.855
	80.641	62.855

Peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	217.666	329.991
	217.666	329.991

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

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

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

Hissedarlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Halka arz edilen kısım	50,66	1.925.119	50,66	1.925.119
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı "TOKİ"	49,34	1.874.831	49,34	1.874.831
KEY Hak Sahipleri	0,00	48	0,00	48
Diğer	0,00	2	0,00	2
Ödenmiş sermaye toplamı	100	3.800.000	100	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları		75.500.247		75.500.247
		79.300.247		79.300.247

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

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

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

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

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

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

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

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	77.476.728	75.500.247	(1.976.481)
Paylara ilişkin primler	44.380.812	41.670.516	(2.710.296)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	11.925.171	12.749.939	824.768
		Enflasyon muhasebesi öncesi tutar	Enflasyon muhasebesi sonrası tutar
Geçmiş yıl karları			
31 Mart 2026		58.332.949	11.604.902

	Üfe endeksli yasal tutarlar	Tüfe endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları zararlarında takip edilen farklar
Sermaye düzeltmesi farkları	85.257.099	75.500.247	(9.756.852)
Paylara ilişkin primler	48.837.624	41.670.516	(7.167.108)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13.122.721	12.676.498	(446.223)
		Enflasyon muhasebesi öncesi tutar	Enflasyon muhasebesi sonrası tutar
Geçmiş yıl karları			
31 Aralık 2025		53.772.628	5.073.298

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

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

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

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Satış gelirleri		
Arsa satışları	12.961.865	3.339.907
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları</i>	7.939.976	3.339.907
<i>Arsa satış gelirleri</i>	5.021.889	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	5.331.936	24.050.864
Müşavirlik gelirleri	1.571.359	2.000.533
Asansör satış gelirleri	1.110.842	358.098
Kira gelirleri	137.525	70.401
	21.113.527	29.819.803
Satış iade ve iskontoları	-	(9.094)
Net satış gelirleri	21.113.527	29.810.709
Arsa maliyetleri	(8.942.733)	(1.071.722)
<i>ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri</i>	(3.981.179)	(1.071.722)
<i>Satılan arsa maliyetleri</i>	(4.961.554)	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(3.479.562)	(19.872.643)
Asansör maliyetleri	(1.019.913)	(314.330)
Müşavirlik maliyetleri	(602.986)	(750.850)
	(14.045.194)	(22.009.545)
Brüt Kar	7.068.333	7.801.164

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

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

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

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(735.064)	(480.412)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(124.891)	(85.920)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(84.131)	(93.391)
Vergi, resim ve harçlar	(80.329)	(51.035)
Amortisman ve itfa payları	(76.412)	(73.749)
Aidat ve katılım payı giderleri	(53.408)	(28.972)
Seyahat giderleri	(49.684)	(24.205)
Bakım ve onarım giderleri	(23.801)	(39.271)
Bilgi işlem giderleri	(17.244)	(29.745)
Kira giderleri	(11.827)	-
Mahkeme ve noter giderleri	(10.816)	(1.946)
Haberleşme giderleri	(3.558)	(2.493)
Sigorta giderleri	(2.588)	(16.430)
Diğer	(106.224)	(67.094)
	(1.379.977)	(994.663)
Pazarlama satış giderleri		
Reklam giderleri	(331.417)	(168.333)
Personel giderleri	(60.189)	(52.543)
Dışarıdan sağlanan hizmet ve faydalar	(37.622)	-
Danışmanlık giderleri	(24.867)	(14.734)
Amortisman ve itfa payları	(15.076)	-
Diğer	(9.390)	(15.295)
	(478.561)	(250.905)

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

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

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

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Niteliklerine Göre Giderler		
Arsa maliyetleri	(8.942.733)	(1.071.722)
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	(3.479.562)	(19.872.643)
Asansör maliyetleri	(1.019.913)	(314.330)
Personel giderleri	(795.253)	(532.955)
Müşavirlik maliyetleri	(602.986)	(750.850)
Reklam giderleri	(331.417)	(168.333)
Amortisman ve itfa payları	(164.734)	(73.749)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(149.758)	(100.654)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(84.131)	(93.391)
Vergi, resim harçlar	(80.329)	(51.035)
Aidat ve katılım payı giderleri	(53.408)	(28.972)
Seyahat giderleri	(49.684)	(24.205)
Dışarıdan sağlanan hizmet ve faydalar	(37.622)	-
Bakım ve onarım giderleri	(23.801)	(39.271)
Bilgi işlem giderleri	(17.244)	(29.745)
Kira giderleri	(11.827)	-
Mahkeme ve noter giderleri	(10.816)	(1.946)
Haberleşme giderleri	(3.558)	(2.493)
Sigorta giderleri	(2.588)	(16.430)
Diğer	(42.368)	(82.389)
	(15.903.732)	(23.255.113)

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	812.753	1.060
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	782.674	58.710
Vadeli satışlar finansman gelirleri	353.591	1.995.464
Devir komisyon ve harç gelirleri	117.807	100.640
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	240	322.477
Diğer	241.608	69.970
	2.308.673	2.548.321

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

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

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.096.004)	(911.424)
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	(284.515)	-
Karşılık giderleri (Dipnot 12)	(10.666)	(8.145)
Diğer	(72.212)	(54.954)
	(1.463.397)	(974.523)

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

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal gelirler		
Faiz ve güncelleme gelirleri	790.412	558.726
Vadeli mevduat faiz gelirleri	447.895	-
Kur farkı gelirleri	9.452	2.142
	1.247.759	560.868

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansal giderler		
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(5.054.790)	(1.702.393)
Banka komisyon giderleri	(11.242)	-
TFRS 16 faiz giderleri	(3.471)	-
Kur farkları giderleri	(761)	-
Diğer	(29.257)	(6.743)
	(5.099.521)	(1.709.136)

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

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

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

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Menkul kıymet satış karı	36.368	-
	36.368	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Sertifika ve yatırım fonları zararı	(19.481)	-
Demirbaş satış zararı	(77)	-
	(19.558)	-

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

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

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

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

Kurumlar Vergisi

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un vergi giderleri/gelirleri aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Cari vergi gideri	(360.318)	(1.856.336)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(4.412.301)	(1.062.020)
Toplam vergi (gideri)/geliri	(4.772.619)	(2.918.356)

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

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

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

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

Ertelemiş Vergi:

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

Ertelemiş 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.

Ertelemiş vergi varlığı/yükümlülüğü	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici farklar	Ertelemiş vergi varlığı	Geçici farklar	Ertelemiş vergi varlığı
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	-	-	(11.176)	2.794
Envanter ile ilgili düzeltmeler	39.015.576	(11.813.775)	20.320.316	(6.195.305)
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(5.926.865)	1.777.339	(5.347.785)	1.604.752
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	179.913	(49.917)	212.973	(53.627)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	207.943	(62.383)	(447.090)	134.127
Ertelemiş gelirlerle ilgili düzeltmeler	(14.518.215)	4.515.134	(10.377.371)	3.246.836
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(835.719)	243.445	(888.611)	258.908
Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler	3.944	(986)	4.375	(1.097)
Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler	329.168	(82.292)	359.442	(89.859)
Geçmiş yıl zararlarından hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı	(1.374.348)	343.587	(1.512.363)	378.090
		(5.129.848)		(714.381)

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

Ertelemiş vergi varlığı/(yükümlülüğü):	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(714.381)	10.068.264
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(4.412.301)	(1.062.020)
Diğer kapsamlı gelirlere muhasebeleştirilen	(3.166)	(1.801)
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.129.848)	9.004.443

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

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

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

DİPNOT 24 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL)	1.260.064	4.257.507
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.795.449.709	3.795.449.709
Hisse başına kar/(zarar) (tam TL)	0,03320	0,11217

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

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

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

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

- Grup, mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 31 Mart 2026 itibarıyla devlet bankalarında 12.561.386 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 13.496.058 TL). Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	12.342.263	15.975.167
	12.342.263	15.975.167

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

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

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

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	17.175.282	18.881.784
	17.175.282	18.881.784
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	8.521.522	25.559.998
	8.521.522	25.559.998
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara diğer borçlar		
Cathay EPP Adi Ortaklığı	612	673
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	-	94
	612	768
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Atlas İnşaat Adi Ortaklığı	61.426	60.512
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Güneri Adi Ortaklığı	35.669	34.148
Diğer	871	956
	97.966	95.616
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardaki mevduat		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	137.676.991	2.072.268
	137.676.991	2.072.268
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	11.745.386	11.745.603
	11.745.386	11.745.603

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

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

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

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
İlişkili taraflardan alımlar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	5.615.241	-
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	25.173	3.884.199
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	10.451	9.668.946
Emlak Basın Yayın A.Ş.	1.035	1.159
	5.651.900	13.554.304
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	518.396	43.193
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	212.883	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	145.686	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	66.619	7.116
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.475	-
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	76	-
	949.136	50.309
Üst yönetime sağlanan faydalar		
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	45.744	29.524
	45.744	29.524
İlişkili taraflardan finansman gelirleri		
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	659.719	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	93	-
	659.812	-

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

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

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

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

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

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Stoklar	16.847.773	13.635.681
Verilen avanslar	(60.003)	260.012
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	768.616	617.098
Kullanım hakkı varlıkları	55.906	70.966
Ertelenmiş vergi varlıkları	(4.649.536)	935.790
Ertelenmiş gelirler	(1.857.375)	(212.624)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(3.802.758)	(3.809.832)
Ödenmiş sermaye	(7.236.762)	(7.250.226)
Geri Alınmış Paylar (-)	8.498	8.513
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(1.181.648)	(1.092.672)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	2.360	4.281
Diğer Özkaynak Payları	228.609	229.034
Geçmiş Yıllar kar/zararları	(1.221.811)	(843.593)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(5.839.932)	(8.627.800)
Satışların maliyeti (-)	5.981.564	6.254.868
Genel yönetim giderleri (-)	73.300	25.039
Pazarlama giderleri (-)	18.278	6.860
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	954.882	(65.143)
Esas Faaliyetlerden diğer giderler (-)	32.615	22.990
Yatırım Faaliyetlerinden gelirler	322	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(702)	-
Finansman gelirleri	(28.042)	(14.937)
Finansman giderleri (-)	117.297	40.432
Dönem vergi gideri (-)	3.191	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	4.597.922	-
Parasal kazanç / kayıp	3.812.564	194.737

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

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

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

DİPNOT 27 – TAAHHÜTLER

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	71.597.303	71.069.615
Alınan ipotekler (**)	1.172.593	730.831
	72.769.896	71.800.446

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

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.088.810	2.178.595
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	2.088.810	2.178.595

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

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

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

DİPNOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

Şirketimiz tarafından bir varlık kiralama şirketi kurulması amacıyla 02 Mart 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. İlgili başvuru onaylanarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %100'üne sahip olduğu Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. kurulmuştur.

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

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

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

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

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL) (31 Mart 2026)	Cari Dönem (TL) (31 Aralık 2025)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.515.594	8.573.132
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
B	Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	272.250.649	272.190.619
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.894.122	6.705.973
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		67.008.848	67.439.986
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		352.669.213	354.909.710
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	65.814.326	59.509.448
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar		145.246.137	143.569.541
EB	Diğer Kaynaklar		141.608.750	151.830.721
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	352.669.213	354.909.710
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Cari Dönem (TL)
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul			
A1	Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6.515.594	8.573.132
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.211.035	14.385.772
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
	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)	29.773.951	24.548.904
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	7.730.703	6.418.327
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.172.223	1.274.216
	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme		
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	79%	79%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2%	2%
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası			
4	Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	8%	7%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	46%	42%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	2%	2%

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

.....