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

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

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... 3

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... 6-50

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

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

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		**460.957.435**	**376.295.024**
Nakit ve nakit benzerleri	3	53.406.540	18.341.197
Finansal yatırımlar	4	2.993.913	3.035.774
Ticari alacaklar		55.665.269	44.837.075
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*25*	*27.861.490*	*18.047.534*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*27.803.779*	*26.789.541*
Diğer alacaklar		4.842.091	1.908.171
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*25*	*119.301*	*108.019*
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*4.722.790*	*1.800.152*
Stoklar	8	325.399.321	302.633.817
Peşin ödenmiş giderler		12.464.865	372.799
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*15*	*12.464.865*	*372.799*
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	23	55.718	8.794
Diğer dönen varlıklar	14	6.129.718	5.157.397
Duran varlıklar		**33.665.370**	**40.404.224**
Ticari alacaklar		6.344.338	9.860.896
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*6.344.338*	*9.860.896*
Diğer alacaklar		16.933.881	21.364.063
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*25*	*16.926.744*	*21.331.210*
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*7.137*	*32.853*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar		4.017	4.060
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	5.803.882	4.949.555
Kullanım hakkı varlıkları		316.491	472.085
Maddi duran varlıklar	10	3.656.531	3.315.240
Maddi olmayan duran varlıklar	11	302.531	275.292
Peşin ödenmiş giderler		237.704	45.090
Ertelenmiş vergi varlıkları	23	65.995	117.943
Toplam varlıklar		**494.622.805**	**416.699.248**

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

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

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		**235.681.220**	**193.688.036**
Kısa vadeli borçlanmalar	5	39.958.890	26.204.543
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	4.175.610	137.402
Diğer finansal yükümlülükler	5	8.070.405	8.702.214
Ticari borçlar		42.682.346	41.640.709
İlişkili taraflara ticari borçlar	*25*	*3.702.607*	*28.875.750*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*38.979.739*	*12.764.959*
Diğer borçlar		3.222.620	5.459.783
İlişkili taraflara diğer borçlar	*25*	*740*	*868*
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*3.221.880*	*5.458.915*
Ertelenmiş gelirler		136.501.323	109.233.830
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*25*	*28.346.476*	*13.269.293*
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*108.154.847*	*95.964.537*
Dönem karı vergi yükümlülüğü		400.948	1.526.197
Kısa vadeli karşılıklar		669.078	783.358
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*13*	*186.027*	*182.575*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*12*	*483.051*	*600.783*
Uzun vadeli yükümlülükler		**97.282.131**	**61.760.856**
Uzun vadeli borçlanmalar	5	62.720.768	32.794.939
Diğer finansal yükümlülükler	5	21.408.305	26.614.237
Ticari borçlar		100.555	219.961
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*100.555*	*219.961*
Diğer borçlar		457.661	851.446
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*457.661*	*851.446*
Ertelenmiş gelirler		89.153	71.009
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*89.153*	*71.009*
Uzun vadeli karşılıklar		264.435	284.268
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*13*	*264.435*	*284.268*
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	23	12.241.254	924.996
Özkaynaklar		**161.659.454**	**161.250.356**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**161.659.454**	**161.250.356**
Ödenmiş sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	16	85.787.414	85.787.414
Geri alınmış paylar (-)		(124.162)	(105.196)
Paylara ilişkin primler / iskontolar		47.076.193	47.076.193
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		39.079	7.766
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		*39.079*	*7.766*
Diğer özkaynak payları		(2.830.066)	(2.830.066)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		14.621.021	14.320.947
Geçmiş yıllar karları		10.420.861	5.731.428
Net dönem karı		2.869.114	7.461.870
Toplam kaynaklar		**494.622.805**	**416.699.248**

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

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hasılat	17	73.603.372	17.334.459	85.227.758	18.436.549
Satışların maliyeti (-)	17	(48.523.806)	(9.265.511)	(58.455.515)	(12.763.127)
Brüt kar		**25.079.566**	**8.068.948**	**26.772.243**	**5.673.422**
Genel yönetim giderleri (-)	18	(5.353.871)	(1.564.876)	(4.180.576)	(1.389.405)
Pazarlama giderleri (-)	18	(1.580.631)	(568.878)	(1.282.150)	(599.509)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	5.403.427	1.939.074	8.255.713	2.224.864
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.915.169)	(374.178)	(3.159.649)	(99.482)
Esas faaliyet karı		**20.633.322**	**7.500.090**	**26.405.581**	**5.809.890**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	366.262	205.365	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(19.800)	(19.800)	(333.794)	(333.794)
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		**20.979.784**	**7.685.655**	**26.071.787**	**5.476.096**
Finansman gelirleri	21	8.419.369	3.871.578	1.748.951	638.803
Finansman giderleri (-)	21	(22.605.761)	(9.185.363)	(10.083.618)	(4.515.441)
Parasal kazanç/(kayıp)	26	7.396.981	2.067.130	2.255.385	245.936
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**14.190.373**	**4.439.000**	**19.992.505**	**1.845.394**
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		**(11.321.259)**	**(4.059.189)**	**(6.582.921)**	**(1.593.430)**
Dönem vergi gideri	23	34.685	(396.979)	(2.045.788)	649.188
Ertelenmiş vergi gideri	23	(11.355.944)	(3.662.210)	(4.537.133)	(2.242.618)
Net dönem karı		**2.869.114**	**379.811**	**13.409.584**	**251.964**
Dönem karının dağılımı:					
Ana ortaklık payları		**2.869.114**	**379.811**	**13.409.584**	**251.964**
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		43.575	(7.820)	16.272	13.496
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		**(12.262)**	**1.605**	**(4.068)**	**(3.374)**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları, vergi etkisi	*23*	*(12.262)*	*1.605*	*(4.068)*	*(3.374)*
Diğer kapsamlı gider		**31.313**	**(6.215)**	**12.204**	**10.122**
Toplam kapsamlı gelir		**2.900.427**	**373.596**	**13.421.788**	**262.086**
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:					
Ana ortaklık payları		**2.900.427**	**373.596**	**13.421.788**	**262.086**
Pay başına kazanç (tam TL)	24	**0,75613**	**0,10010**	**3,53307**	**0,06639**

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

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

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir veya Giderler	Birikmiş Karlar			
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri alınmış paylar	Pay ihraç primleri/ iskontolar	Diğer Özkaynak Payları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2025	**3.800.000**	**85.787.414**	**(105.196)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.132.907**	**(37.098)**	**(13.406.546)**	**21.475.026**	**155.892.634**	**155.892.634**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	21.475.026	(21.475.026)	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	188.040	-	(2.337.052)	-	(2.149.012)	(2.149.012)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	12.204	-	13.409.584	13.421.788	13.421.788
30 Eylül 2025	**3.800.000**	**85.787.414**	**(105.196)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.320.947**	**(24.894)**	**5.731.428**	**13.409.584**	**167.165.410**	**167.165.410**
1 Ocak 2026	**3.800.000**	**85.787.414**	**(105.196)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.320.947**	**7.766**	**5.731.428**	**7.461.870**	**161.250.356**	**161.250.356**
Transferler	-	-	-	-	-	73.441	-	7.388.429	(7.461.870)	-	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	226.633	-	(2.698.996)	-	(2.472.363)	(2.472.363)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen azalış (**)	-	-	(18.966)	-	-	-	-	-	-	(18.966)	(18.966)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	31.313	-	2.869.114	2.900.427	2.900.427
30 Eylül 2026	**3.800.000**	**85.787.414**	**(124.162)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.621.021**	**39.079**	**10.420.861**	**2.869.114**	**161.659.454**	**161.659.454**

(*) 29 Nisan 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 2025 yılı karından 2.472.363 TL nakit temettü dağıtılmasına ilişkin karar oy çokluğu ile onaylanmıştır. Şirket'in kar dağıtım karar tarihi olan 29 Nisan 2026 tarihi itibarıyla %0,60 oranında nominal bedeli 1 TL olan kendi hisse senetlerine sahip olmasından dolayı Şirket'in sahip olduğu hisselere ilişkin temettü dağıtılacak temettü tutarından netleştirilerek gösterilmektedir. Temettü ödemesi 26 Haziran 2026 tarihinde nakit olarak yapılmıştır.

(**) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geri alınan paylara ilişkin dönem içinde eşleşen emirler dikkate alındığında alım etkisini göstermektedir.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		2.869.114	13.409.584
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 18, 19	517.196	416.554
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	23	11.321.259	6.582.921
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		(1.599.687)	(9.784.925)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	*8*	*(1.599.687)*	*(9.784.925)*
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(95.631)	(37.735)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*(81.007)*	*(69.377)*
Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler		*(14.624)*	*31.642*
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		986.765	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		10.302.284	3.869.245
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*(11.916.377)*	*(8.618.460)*
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*22.218.661*	*12.487.705*
Parasal kayıp/kazanç		(7.175.428)	1.209.890
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		**17.125.872**	**15.665.534**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(19.458.891)	(31.804.766)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(14.425.098)*	*(9.634.124)*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		*(5.033.793)*	*(22.170.642)*
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(19.686.216)	2.622.876
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.848.448	15.894.661
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*(21.106.412)*	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		*30.954.860*	*15.894.661*
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(17.673.435)	(24.725.240)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		25.776.005	(27.132.238)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		(5.354.300)	(6.135.721)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		2.436.526	315.847
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(11.752)	(14.386)
Vergi ödemeleri		(887.164)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(7.884.907)**	**(55.313.433)**
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	9, 10, 11	391	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	9, 10, 11	(3.112.154)	(1.185.183)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(596.668)	(3.070.389)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(3.708.431)**	**(4.255.572)**
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(18.966)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	106.333.035	72.432.566
Kredilerden elde edilen nakit		*14.655.314*	*38.001.614*
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		*91.677.721*	*34.430.952*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(45.604.710)	(37.575.420)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(2.271.309)*	*(13.429.417)*
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları		*(43.333.401)*	*(24.146.003)*
Kiralama ile ilgili nakit çıkışları		(112.995)	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim		250.718	-
Faktoring işlemlerinden borçlar	5	1.157.111	-
Diğer finansal yükümlülükler		-	27.773.347
Ödenen faizler		(21.175.095)	(8.846.344)
Ödenen temettüler		(2.406.962)	(2.149.013)
Alınan faiz		9.479.851	8.302.613
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		**47.901.987**	**59.937.749**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(4.524.599)	(4.730.912)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		**31.784.050**	**(4.362.168)**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	9.794.506	10.804.537
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	**41.578.556**	**6.442.369**

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

DİPNOT 1 – GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Grup'un merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2026 itibarıyla Grup bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 1.482'dır (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.

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 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.

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
Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.	Kira Sertifikası İhracı

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

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 Ortaklığ	Gayrimenkul Yatırımları
EPP-Nogay Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları

	30 Eylül 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

DİPNOT 2 – KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklığının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar

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

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (Devamı)

İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Paylar (Devamı)

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

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

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

Tarih	Endeks	Düzeltme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30.09.2026	4.368,35	1,00000	%158
31.12.2025	3.513,87	1,24317	%211
30.09.2025	3.367,22	1,29732	%221

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

a) 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.

b) 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.

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

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 30 Eylül 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 yönetişim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
  - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
    .

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten 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 ilişiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - TFRS 9 Finansal Araçlar;
  - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

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

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

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

b) 30 Eylül 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.

- **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.

- **TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı ve bu değişikliklerle getirilen gerçeğe uygun değer seçeneğini kullanmayı tercih etmesi durumunda (örneğin, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için), işletme söz konusu değişiklikleri, değişikliklerin yayımlandığı tarihten sonra sona eren raporlama dönemi için geriye dönük olarak uygulamalıdır (diğer bir ifadeyle, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için de uygulamalıdır). Bu değişiklikler, TMS 28 kapsamında iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçebilecek işletmelerin hangileri olduğuna açıklık getirmektedir. TMS 28'de yer alan özkaynak yönteminin uygulanmasından muafiyet, ilgili şartları sağlayan işletmelere iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını kâr veya zarara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçme konusunda seçim yapma hakkı tanımaktadır ("gerçeğe uygun değer seçeneği"). Bu seçim, ilk muhasebeleştirme sırasında her bir iştirak veya iş ortaklığı için ayrı ayrı yapılmalıdır.

  Bu değişiklikler, gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulamaya uygun işletmelerin kapsamının belirlenmesinde uygulamada ortaya çıkan farklılıklara ilişkin paydaşların endişelerini gidermeyi amaçlamaktadır. Söz konusu farklılıklar, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm ile özkaynak yönteminin uygulanmasının, TFRS 18 kapsamında kâr veya zarar tablosunda gelir ve giderlerin faaliyet kategorisi veya yatırım kategorisi içerisinde sınıflandırılmasını etkilemesi nedeniyle daha önemli hâle gelmiştir.

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

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

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

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

  - kar veya zarar tablosunun yapısı
  - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

- **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.

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

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

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

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir)**.** UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

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

- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni bir Muhasebe Standardıdır. Standardın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

  UFRS 20, işletmenin müşterilerinden ne kadar ücret talep edebileceğini ve bu ücretleri ne zaman tahsil edebileceğini belirleyen fiyat düzenlemelerine tabi işletmeleri etkileyecektir. Elektrik, su ve doğal gaz gibi temel hizmetleri sunan işletmeler bu tür düzenlemelere sıklıkla tabi olmaktadır.

  Bir işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu zaman ile bu mal veya hizmetler için müşterilerden ücret tahsil ettiği zaman arasında farklılık bulunması durumunda, raporlanan hasılat ilgili dönemde işletmenin performansını tam olarak yansıtmayabilir. UFRS 20 bu durumu "zamanlama farkı" olarak tanımlamaktadır. UFRS 20'nin temel ilkesi, işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu raporlama döneminde, bu mal veya hizmetler karşılığında hak kazandığı toplam bedeli muhasebeleştirmesidir. UFRS 20, işletmelerin zamanlama farklarının finansal tablolar üzerindeki etkilerini; düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan düzenleyici gelir ve düzenleyici giderleri muhasebeleştirerek finansal tablolarına yansıtmalarını gerektirmektedir.

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasa	570	61
Banka	51.226.164	15.470.088
- Vadesiz mevduat	*214.848*	*569.322*
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*51.011.316*	*14.900.766*
Diğer hazır değerler	2.179.806	2.871.048
	53.406.540	**18.341.197**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz	214.848	569.322
3 aya kadar	51.011.316	14.900.766
	51.226.164	**15.470.088**

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

	30 Eylül 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Etkin yıllık faiz oranı	38,50	37,26

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	53.406.540	18.341.197
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(6.209.205)	(3.769.566)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(5.618.779)	(4.777.125)
	41.578.556	**9.794.506**

(*) 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. 6.209.205 TL'lik (31 Aralık 2025: 3.769.566 TL) proje hesaplarına ait mevduat hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

DİPNOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Sertifika ve fon yatırımları	2.993.913	3.035.774
	2.993.913	**3.035.774**

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal borçlar		
İhraç edilmiş borçlanma araçları	30.586.000	20.512.173
Kısa vadeli banka kredileri	9.372.890	5.692.370
Uzun vadeli ihraç edilmiş borçlanma araçlarının kısa vadeli kısımları	2.365.986	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.739.926	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	69.698	137.402
	44.134.500	**26.341.945**

Uzun vadeli finansal borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun vadeli krediler	32.823.846	32.679.923
İhraç edilmiş borçlanma araçları	29.826.904	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	70.018	115.016
	62.720.768	**32.794.939**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un Türk Lirası cinsinden toplam banka kredileri 43.936.662 TL olup söz konusu kredilerin 40.904.956 TL'lik kısmı TLREF'e endeksli değişken faizli, 3.031.796 TL'lik kısmı ise sabit faizlidir. Türk Lirası cinsinden kredilerin ağırlıklı ortalama faiz oranı %41,35'dur (31 Aralık 2025: %43,09).

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Grup'un dolaşımdaki kira sertifikalarına ilişkin ağırlıklı ortalama faiz oranı ise %40,54'dir. (31 Aralık 2025: %38,28)

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, uzun vadeli kredilerin ve ihraç edilmiş borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
2027	1.956.109	3.889.930
2028	10.107.180	7.576.066
2029	12.167.120	8.682.005
2030	36.367.278	12.531.922
2031	2.053.063	-
	62.650.750	**32.679.923**

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

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	**58.884.466**	**20.994.602**
Dönem içi ilaveler	106.333.035	72.432.566
Dönem içinde yapılan ödemeler	(45.604.710)	(37.575.420)
Faiz tahakkukları	1.002.784	3.641.361
Kur farkları	986.765	-
Parasal kazanç	(14.886.788)	(8.871.615)
Dönem sonu, 30 Eylül	**106.715.552**	**50.621.494**

Kredilerin vadelere göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	30.009.792	13.362.776
3 - 12 ay arası	14.055.010	12.841.767
1 - 5 yıl arası	62.650.750	32.679.923
	106.715.552	**58.884.466**

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

Diğer finansal yükümlülükler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Faktoring işlemlerinden borçlar (*)	8.070.405	8.702.214
	8.070.405	**8.702.214**

(*) Grup, ticari alacaklarının bir kısmını rücu hakkı bulunan faktoring 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; faktoring şirketinden sağlanan fonlar, ilgili alacaklara dayalı bir finansal borç olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

Diğer finansal yükümlülükler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Diğer finansal yükümlülükler (*)	21.408.305	26.614.237
	21.408.305	**26.614.237**

(*) 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 elde edilen tutardır.

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	27.861.490	18.047.534
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	17.928.871	19.485.245
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	10.089.739	7.210.455
Arsa satışlarından alacaklar	376.715	845.227
Alacak senetleri	168.683	267.036
Kiracılardan alacaklar	124.614	88.970
Diğer	391.705	109.752
Kazanılmamış finansman geliri	(1.276.548)	(1.217.144)
	55.665.269	**44.837.075**
Şüpheli ticari alacaklar	10.374	25.537
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(10.374)	(25.537)
	55.665.269	**44.837.075**

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

30 Eylül 2026 itibarıyla bilanço dışı bırakılmayan devredilmiş alacakların ve ilgili finansal yükümlülüklerin defter değeri 8.070.405 TL'dir (31 Aralık 2025: 8.702.214).

	30 Eylül 2026	**31 Aralık 2025**
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Konut ve ticari ünitelerin satışlarından alacaklar	11.052.946	14.805.975
Arsa satışlarından alacaklar	124.300	756.558
Kazanılmamış finansman geliri	(4.832.908)	(5.701.637)
	6.344.338	**9.860.896**

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	34.219.493	9.894.840
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	3.702.607	28.875.750
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	2.549.142	1.840.508
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	2.211.104	1.029.611
	42.682.346	**41.640.709**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	100.555	219.961
	100.555	**219.961**

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Müteahhit firmalara verilen avanslar	4.153.061	1.489.454
Resmi dairelerden alacaklar	383.740	150.092
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	119.301	108.019
Diğer	185.989	160.606
	4.842.091	**1.908.171**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25)	16.926.744	21.331.210
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6.449	31.593
Verilen depozito ve teminatlar	688	1.260
	16.933.881	**21.364.063**

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.608.055	5.247.525
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 25)	740	868
Diğer	613.825	211.390
	3.222.620	**5.459.783**
Uzun vadeli diğer borçlar		
Verilen depozito ve teminatlar	457.661	851.446
	457.661	**851.446**

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arsalar	148.772.138	136.375.286
Maliyet	*152.013.948*	*140.060.859*
Değer düşüklüğü	*(3.241.810)*	*(3.685.573)*
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	75.626.298	78.144.076
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	49.219.605	38.876.657
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	*49.614.260*	*39.271.307*
Değer düşüklüğü	*(394.655)*	*(394.650)*
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	29.049.515	35.138.484
Maliyet	*32.268.359*	*39.049.310*
Değer düşüklüğü	*(3.218.844)*	*(3.910.826)*
Emlak konut asansör stokları	2.841.795	2.784.437
Verilen stok avansları	19.889.970	11.314.877
Maliyet	*20.589.236*	*12.478.090*
Değer düşüklüğü	*(699.266)*	*(1.163.213)*
	325.399.321	**302.633.817**

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

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla arsa ve konut stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Arsalar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İstanbul Esenler Arsaları	38.693.359	41.552.983
İstanbul Başakşehir Mahmutbey Parselleri	22.160.609	25.566.454
İstanbul Bakırköy Zeytinlik Parselleri	18.647.583	18.647.602
İstanbul Küçükçekmece Arsaları	10.758.497	10.740.257
Muğla Bodrum Arsaları	9.950.284	1.889.576
İstanbul Avcılar Arsaları	9.463.804	9.463.577
İstanbul Başakşehir Arsaları	6.045.507	1.924.813
İstanbul Pendik Parselleri	5.028.008	-
Muğla Köyceğiz Toparlar Parselleri	3.549.054	3.500.852
İstanbul Tuzla Arsaları	3.157.872	3.702.219
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	3.094.963	1.879.794
Konya Meram Parselleri	3.039.706	-
Aydın Didim Arsaları	2.104.872	2.225.839
İstanbul Arnavutköy Arsaları	2.044.876	2.047.717
İzmir Çeşme Arsaları	1.658.671	2.710.627
Antalya Alanya Arsaları	1.587.913	1.587.914
Gaziantep Şehitkamil Aydınlar Parselleri	1.285.813	1.250.814
Ankara Etimesgut Parselleri	1.052.230	-
İzmir Urla Arsaları	844.057	844.058
İstanbul Kartal Arsaları	808.282	808.283
İzmir Aliağa Arsaları	603.347	603.347
Amasya Merkez Ziyere Parselleri	564.379	564.380
İstanbul Resneli Arsaları	344.067	344.067
İstanbul Bakırköy Kartaltepe Parselleri	336.979	-
Muğla Milas Parselleri	326.794	325.168
Antalya Konyaaltı Arsaları	271.216	271.217
İzmir Seferihisar Arsaları	238.425	238.425
İstanbul Çekmeköy Arsaları	227.198	227.197
İstanbul Beykoz Parselleri	211.759	-
Tekirdağ Çorlu Arsaları	175.864	175.864
Zonguldak Merkez Arsaları	150.324	150.325
Balıkesir Gönen Parselleri	104.826	-
Sakarya Sapanca Arsaları	100.466	100.466
İstanbul Bakırköy Parselleri	60.025	-
İstanbul Sarıyer Arsaları	24.725	23.710
İstanbul Kağıthane Parselleri	10.401	-
İstanbul Eyüp Arsaları	-	2.456.946
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	-	543.781
Diğer	45.383	7.014
	148.772.138	**136.375.286**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım Projesi	10.021.917	5.991.713
Nidapark İstinye Projesi	6.830.572	9.687.166
Nidapark Küçükyalı Projesi	5.254.549	5.254.555
İstanbul Başakşehir Güney Projesi	3.444.815	-
Çekmeköy Çınarköy Projesi	3.284.774	3.280.586
Muğla Ortakent Müskebi	3.110.960	3.110.963
Esenler Atışalanı 4. Etap Projesi	2.858.606	2.858.580
Batıyakası 2. Etap Projesi	2.807.174	2.807.176
Esenler Atışalanı 3. Etap Projesi	2.806.900	2.806.903
Next Level İstanbul Projesi	2.600.376	2.599.530
Beşiktaş Akat Projesi	2.585.576	2.580.403
Ümraniye Tepeüstü Projesi	2.395.089	-
İstanbul Kayabaşı 9. Etap Projesi	2.321.313	2.321.316
Esenler Atışalanı 2. Etap Projesi	2.109.753	2.114.606
Başakşehir Ayazma 4. Etap Projesi	2.098.141	2.097.436
İstanbul Tuzla Merkez Projesi	2.080.204	2.084.204
Esenler Atışalanı 1. Etap Projesi	1.971.133	1.971.135
Merkez Ankara Projesi	1.904.353	5.261.901
Muğla Ortakent 2. Etap Projesi	1.755.818	1.755.820
Eyüpsultan Kemerburgaz 1. Etap Projesi	1.609.271	-
Avcılar Firüzköy 1. Etap 2. Kısım Projesi	1.463.804	1.463.771
Avcılar Firüzköy 2. Etap Projesi	1.446.915	1.461.420
Muğla Ortakent 1. Etap Projesi	1.424.349	1.424.350
Avcılar Firüzköy 1. Etap 1. Kısım Projesi	1.346.146	1.345.768
İzmir Çeşme Musalla 1. Etap Projesi	1.062.041	-
Antalya Aksu Projesi	586.078	582.632
Nezihpark Projesi	565.788	671.265
Ataşehir 173 Projesi	551.636	546.894
İstanbul Tuzla Aydınlı 1. Etap Projesi	550.441	-
İstanbul Bakırköy Şenlik Projesi	548.398	-
İstanbul Kayabaşı 10. Etap Projesi	506.244	506.244
Aydın Didim Projesi	473.520	-
Muğla Milas Meşelik Projesi	349.142	349.013
Eyüpsultan Kemerburgaz 3. Etap Projesi	310.934	-
Batıyakası 1. Etap Projesi	293.261	293.415
Ankara Çayyolu 2. Etap Projesi	285.855	284.810
Allsancak Projesi	10.293	17.091
İzmir Çeşme Dalyan Projesi	159	-
Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım Projesi	-	3.475.475
Ümraniye İnkılap Projesi	-	2.371.214
Yeni Levent Projesi	-	2.015.679
İstanbul Kayabaşı 8. Etap Projesi	-	1.600.306
Bodrum Türkbükü Projesi	-	1.090.360
Diğer	-	60.376
	75.626.298	**78.144.076**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yenifikirtepe Projesi	15.196.256	19.181.085
Kuzey Yakası Projesi	2.663.355	2.663.357
Saraçoğlu Mahallesi Projesi	1.982.905	2.127.383
Maslak 1453 Projesi	1.748.547	1.916.308
Nişantaşı Koru	1.460.429	1.460.430
Bizim Mahalle Projesi	1.247.546	1.280.721
Komşu Finans Evleri	876.882	1.143.236
Çınarköy Projesi	827.453	1.404.655
Nidapark İstinye Projesi	750.896	1.248.221
Meydan Başakşehir	355.901	241.171
Ebruli Kayaşehir	351.215	147.071
Hoşdere Vadi Evleri Projesi	308.613	409.657
Sarphan Finanspark Projesi	278.705	429.867
Balıkesir Altıeylül Gümüşçeşme Projesi	206.368	289.091
Köyceğiz Göl Evleri	199.025	693.583
Merkez Ankara Projesi	80.283	-
Büyükyalı Projesi	70.650	70.651
Semt Bahçekent 1. Etap 2. Kısım Projesi	34.214	46.512
İdealist Cadde / Koru	31.335	48.307
Denizli Merkez Efendi İkmal İşi Projesi	21.522	55.076
Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım Projesi	18.403	92.372
Başakşehir Ayazma Emlak Konutları	7.014	7.014
Karat 34 Projesi	5.406	25.515
Yeni Levent	-	143.440
Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları	-	12.343
Temaşehir Projesi	-	1.418
Diğer	326.592	-
	29.049.515	**35.138.484**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Anahtar teslim olarak projelendirilmiş arsalar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arnavutköy Yenişehir Projesi	33.952.432	29.367.471
Küçükçekmece Bizim Mahalle Projesi	4.682.554	3.303.837
Esenler Oruçreis Projesi	3.317.529	-
İstanbul Avcılar Firuzköy Projesi	2.598.184	2.494.942
Çekmeköy Çınarköy Projesi	-	272.081
Diğer	4.668.906	3.438.326
	49.219.605	**38.876.657**

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	5.491.699	5.491.699
Ticari ünite ve arsa stoklarına transferler	(1.323.816)	(1.323.816)
İlaveler	2.071.847	2.071.847
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	68.132	68.132
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**6.307.862**	**6.307.862**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	542.144	542.144
Dönem gideri	74.389	74.389
Ticari ünite ve arsa stoklarına transferler	(112.553)	(112.553)
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**503.980**	**503.980**
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	**5.803.882**	**5.803.882**

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Maliyet Değeri	Arsa, konut ve ticari üniteler	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	4.739.706	4.739.706
İlaveler	689.108	689.108
Konut ve ticari ünite stoklarından transfer	2.638.423	2.638.423
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**8.067.237**	**8.067.237**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	443.175	443.175
Dönem gideri	89.254	89.254
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**532.429**	**532.429**
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	**7.534.808**	**7.534.808**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	3.304.767	3.304.767
Merkez Ankara AVM bağımsız ticari üniteler	2.071.847	-
İstmarina AVM bağımsız ticari üniteler	1.888.532	1.888.532
Arsa, konut ve ticari üniteler	1.450.428	1.663.570
Ataşehir genel müdürlük binası A blok	-	3.417.156
	8.715.574	**10.274.025**

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	2.281.678	62.779	282.687	248.609	401.051	38.436	3.315.240
İlaveler	30.610	-	689.412	173.721	47.227	1.220	942.190
Transfer	(314.124)	-	-	-	-	-	(314.124)
Çıkışlar, (net) (-)	-	-	(171)	(220)	-	-	(391)
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(22.346)	-	-	-	-	-	(22.346)
Amortisman gideri (-)	(33.287)	(16.610)	(56.092)	(70.572)	(87.477)	-	(264.038)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**1.942.531**	**46.169**	**915.836**	**351.538**	**360.801**	**39.656**	**3.656.531**
Maliyet	2.212.148	165.645	1.118.779	1.069.957	671.780	39.656	5.277.965
Birikmiş amortisman (-)	(269.617)	(119.476)	(202.943)	(718.419)	(310.979)	-	(1.621.434)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**1.942.531**	**46.169**	**915.836**	**351.538**	**360.801**	**39.656**	**3.656.531**

30 Eylül 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Makine ve Teçhizat	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Özel Maliyetler	Yapılmakta olan yatırımlar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	2.027.723	61.400	324.712	250.501	602.229	5.255	3.271.820
İlaveler	240.787	13.750	35.435	82.945	35.356	-	408.273
Amortisman gideri (-)	(98.856)	(17.884)	(40.224)	(59.213)	(41.943)	-	(258.120)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**2.169.654**	**57.266**	**319.923**	**274.233**	**595.642**	**5.255**	**3.421.973**
Maliyet	2.469.503	153.177	454.568	914.764	698.915	5.255	4.696.182
Birikmiş amortisman (-)	(299.849)	(95.911)	(134.645)	(640.531)	(103.273)	-	(1.274.209)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**2.169.654**	**57.266**	**319.923**	**274.233**	**595.642**	**5.255**	**3.421.973**

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri ve pazarlama 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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2026	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	24.963	152.950	97.379	275.292
İlaveler	1.873	94.481	1.763	98.117
İtfa payı gideri (-)	(8.968)	(54.548)	(7.362)	(70.878)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**17.868**	**192.883**	**91.780**	**302.531**
Maliyet	226.768	404.333	165.740	796.841
Birikmiş itfa payları (-)	(208.900)	(211.450)	(73.960)	(494.310)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**17.868**	**192.883**	**91.780**	**302.531**

30 Eylül 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Haklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	9.106	114.450	82.515	206.071
İlaveler	48.622	-	39.182	87.804
İtfa payı gideri (-)	(2.270)	(4.599)	(62.311)	(69.180)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**55.458**	**109.851**	**59.386**	**224.695**
Maliyet	245.835	216.376	175.537	637.748
Birikmiş itfa payları (-)	(190.377)	(106.525)	(116.151)	(413.053)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**55.458**	**109.851**	**59.386**	**224.695**

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	461.219	537.042
İkramiye ve prim karşılıkları	21.832	63.741
	483.051	**600.783**

Grup avukatlarından alınan görüşlere göre, şirket aleyhine açılan toplam dava risk tutarı 721.017 TL (31 Aralık 2025: 876.840 TL) olup, 30 Eylül 2026 itibarıyla buna karşılık 461.219 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2025: 537.042 TL). 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 3 adet eksik kusur davası, 14 adet alacak davası, 8 adet iş davası, 17 adet tazminat davası ve 25 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla dava, ikramiye ve prim karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	**600.783**	**700.233**
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı	25.809	34.265
Dönem içi iptal edilen karşılık tutarı	(29.441)	-
Parasal kazanç	(114.100)	(107.029)
Dönem sonu, 30 Eylül	**483.051**	**627.469**

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar

12.1.1 21 Aralık 2005 tarihinde İzmir Mavişehir Projesi ile ilgili sözleşmesi yapılan 750 bağımsız bölümlük İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2.Etap ASKGP projesi yüklenici firmanın sözleşme hükümlerini yerine getirememesi sebebiyle 21 Aralık 2009 tarihinde feshedilmiştir. Sözleşme feshi sonrası proje Şirket'e devrolmuş ve ilgili projenin kalan kısmı ikmal işi olarak Kamu İhale Kanunu'na göre ihale edilerek başka bir inşaat şirketi tarafından yürütülüp tamamlanmıştır. İlgili bağımsız bölümlerin satışları, Anahtar teslim projelerinde olduğu gibi Şirket tarafından tamamlanarak gerçekleştirilmektedir.Yüklenici, işin tamamlanma seviyesinin yüksek oranlarda olduğu ve taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olması nedeniyle, haksız fesih ve kısmi alacak şeklinde tazminat davası ikame etmiştir. İzmir Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin verdiği talimatla düzenlenen bilirkişi raporu ile işin seviyesi %83 civarında tespit edilmiş, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin kat karşılığı inşaat olmadığı saptaması yapılmıştır. Şirket'in, raporun bütününde açık olmayan hususlar ve işin seviyesine ilişkin itirazı üzerine, ek rapora gidilmiştir. Akabinde yüklenici ve Şirket birbirlerine ek davalar açmıştır. Dosya kapsamında İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi asıl dava yönünden davanın kısmenkabulüne karar vermiş olup sözleşmenin davalı tarafından haksız feshedildiği tespit edilmiştir, davacının davalıdan olan alacağı ve tazminat bedelinin davacı tarafından Vakıflar Bankası T.A.O.'ya temlik edildiği için bu bedel bakımından aktif husumetten reddine, maddi tazminat isteminin kısmi dava kapsamında kısmen kabulüne, kalan kısımlar yönünden davacının davasının zaman aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir, teminat mektubunun bedelinin iadesi ve kalan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmiştir, karşı dava yönünden kısmen kabulüne karar verilmiş olup, ıslah dilekçesi doğrultusunda ilgili mevduat rehin ve yapı denetim bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ödenmesine karar verilmiştir. Yargılama sürecinde dosyaya sunulan muhtelif bilirkişi raporlarına göre davacı dava değerini artırarak 122.651 TL'ye yükseltmiştir. 30 Eylül 2026 itibarıyla 257.518 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dâhil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.2 İstanbul Ümraniye 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi yüklenicisi Yeni Sarp-Özarak Adi Ortaklığı'nın Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde doğmuş ve doğacak 46.000 TL tutarındaki alacağını temlik almış olan Şekerbank T.A.Ş. tarafından, temliknameden kalan 34.135 TL tutarında temlik alacağının kendisine haksız olarak ödenmediği iddiasıyla açmış olduğu alacak davasıdır. Davacı bu dava ile aynı zamanda dava konusu alacağın teminatını teşkil etmek üzere bahse konu proje kapsamındaki taşınmazların bir kısmına dava tutarı kadar ipotek konulması talebinde bulunmuştur. 15 Ekim 2020 tarihinde mahkemece davanın reddine karar verildi. Davacı tarafından istinafa götürülen karar istinaf mahkemesince bozulmuş olup, bozma sonrasında yeniden yapılan yargılamada davanın kabulüne karar verildi. Söz konusu karar Şirketimizce istinafa götürülmüş olup 30 Eylül 2026 itibarıyla 124.282 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

12.1.3 Çerkezköy Yıldızkent Ayışığı Sitesindeki ayıplı imalattan dolayı açılan tazminat davasıdır. Yargılamada sürecinde güncel alınan bilirkişi raporunda denkleştirici adalet ilkesine göre hesaplama yapılmıştır. Yargılama devam etmekte olup 30 Eylül 2026 itibarıyla 34.617 TL tutarında faiz ve yargılama masrafları da dahil edilerek karşılık ayrılmıştır.

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

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler

30 Eylül 2026 itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, aşağıda belirtilen konularda süregelen davalara ilişkin yükümlülükler değerlendirilmiştir. Şirket Yönetimi ve avukatların görüşüne göre, yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket aleyhinde açılan davalarda, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel olmaması nedeni ile 30 Eylül 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 müteaahit firmanın yapmış olduğu imalat bedelinin hakedişlere koyulmadığı sözleşmenin haksız yere feshi nedeni ile açılan davadır. Mahkemece dava davacı tarafından kanıtlanamadığından reddine karar verilmiştir. İstinaf Mahkemesi tarafından mahkemece raporu düzenleyen önceki bilirkişiden ek rapor, sözleşme ekleri alınarak ve Yapım İşleri Genel Şartnamesi tüm dosya kapsamı bir arada değerlendirilerek tarafların sözleşmenin ifası sürecindeki tüm edimleri belirlenerek bunlardan hangilerinin tarafların öncelikli edimi olduğu usulünce saptandıktan sonra, öncelikli edimini yerine getirmeyen tarafın karşı edim talebinde bulunamayacağı ilkesine göre hareketle temerrüt hususunun değerlendirilmesi buna göre sözleşmenin feshinin gerekçesinin haklılığının veya haksızlığının tespit edilip belirlendikten sonra sonuca gidilmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı rapora itibar edilerek verilen karar hatalı olduğundan, kararın kaldırılarak belirtilen yol ve yönteme uygun araştırma yapılarak yeni sonucuna uygun karar verilmek üzere dosyanın mahal mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekmiştir. Mahkeme tarafından asıl dava yönünden kanıtlanamayan davanın reddine, birleşen dava yönünden davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş olup davacı tarafından karar istinaf edilmiştir. İstinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 53. Hukuk Dairesi'nin 2024/993 E. sayılı dosyada yapılmıştır. 25.02.2026 tarihli karar ilamı ile davacının istinaf taleplerinin asıl dava yönünden reddine, birleşen dava yönünden kabulüne karar verilmiştir. Karar ilamı ile ilk derece mahkemesini kararının kaldırılmasına ve yeniden karar verilmek üzere dosyanın yerel mahkemeye gönderilmesine karar verilmiştir. Karar ilamı uyarınca Emlak Konut'a müzekkere yazılmış dava konusu sözleşmesinin fesih bildirimini içeren 15.10.2012 tarihli ihtarnameye dayalı olarak feshin onayına ilişkin belgenin celbi talep edilmiştir. Müzekkere uyarınca 15.10.2012 tarihli feshin onayına ilişkin yönetim kurulu kararı dosyaya sunulmuştur. Şirket avukatından alınan görüşe göre, ilgili dava neticesinde herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

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

12.3 Gruba İlişkin Koşullu Varlıklar

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

30 Eylül 2026	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	18.305.586	18.233.930	36.539.516
2 yıl	5.678.569	6.998.906	12.677.475
3 yıl	2.844.477	4.605.117	7.449.594
4 yıl	1.554.414	2.805.000	4.359.414
5 yıl ve üzeri	1.099.786	502.616	1.602.402
	29.482.832	**33.145.569**	**62.628.401**

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	20.330.472	28.804.233	49.134.705
2 yıl	9.971.529	11.542.059	21.513.588
3 yıl	2.784.801	6.333.765	9.118.566
4 yıl	1.392.533	4.852.525	6.245.058
5 yıl ve üzeri	1.413.670	2.146.711	3.560.381
	35.893.005	**53.679.293**	**89.572.298**

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	186.027	182.575
	186.027	**182.575**

Uzun vadeli karşılıklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Kıdem tazminatı karşılığı	264.435	284.268
	264.435	**284.268**

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

	30 Eylül 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.

DİPNOT 14 - DİĞER VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	4.256.067	4.114.581
Yüklenici firmalara verilen avaslar	1.659.330	986.346
Diğer	214.321	56.470
	6.129.718	**5.157.397**

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	38.165.702	38.988.811
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	36.246.437	26.848.994
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	30.803.352	23.691.692
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	28.346.476	13.269.293
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	2.939.356	6.435.040
	136.501.323	**109.233.830**

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan diğer avanslar	89.153	71.009
	89.153	**71.009**

Peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	12.464.865	372.799
	12.464.865	**372.799**

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un ödenmiş sermayesi 3.800.000 TL (31 Aralık 2025: 3.800.000 TL) olup her biri 1 kuruş nominal değerli 380.000.000.000 (31 Aralık 2025: 380.000.000.000) adet hisseye bölünmüştür.

Grup'un 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Hissedarlar	**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		85.787.414		85.787.414
		89.587.414		**89.587.414**

Grubun geri satın aldığı kendi payları, TMS 32 uyarınca özkaynaklardan indirim olarak muhasebeleştirilmekte ve elde etme maliyeti esas alınarak taşınmaktadır. 30 Eylül 2026 itibarıyla geri alınmış payların tutarı 124.162 TL (31 Aralık 2025: 105.196 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 ulaşılıncaya 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 değerlenen tutarları ile gösterilmektedir.

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Satış gelirleri				
Arsa satışları	41.967.489	9.371.430	15.711.914	5.719
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların satışları	*27.299.308*	*9.075.933*	*13.260.688*	*5.719*
Arsa satış gelirleri	*14.668.181*	*295.497*	*2.451.226*	-
Konut ve ticari ünite satış gelirleri	22.536.197	3.513.183	54.430.540	8.740.588
Müşavirlik gelirleri	5.970.361	3.357.357	8.917.831	4.096.540
Asansör satış gelirleri	2.807.777	983.018	5.943.707	5.474.651
Kira gelirleri	325.930	109.471	244.625	122.503
	73.607.754	**17.334.459**	**85.248.617**	**18.440.001**
Satış iade ve iskontoları	(4.382)	-	(20.859)	(3.452)
Net satış gelirleri	**73.603.372**	**17.334.459**	**85.227.758**	**18.436.549**
Arsa maliyetleri	(27.787.470)	(3.376.994)	(8.111.749)	(39.331)
ASKGP yöntemi ile projelendirilen arsaların maliyetleri	*(11.547.841)*	*(2.039.860)*	*(6.243.171)*	*(39.331)*
Satılan arsa maliyetleri	*(16.239.629)*	*(1.337.134)*	*(1.868.578)*	-
Satılan konut ve ticari ünite maliyetleri	(16.521.013)	(4.196.356)	(42.538.495)	(6.369.234)
Asansör maliyetleri	(2.572.792)	(881.736)	(5.106.854)	(4.680.730)
Müşavirlik maliyetleri	(1.642.531)	(810.425)	(2.698.417)	(1.673.832)
	(48.523.806)	**(9.265.511)**	**(58.455.515)**	**(12.763.127)**
Brüt Kar	**25.079.566**	**8.068.948**	**26.772.243**	**5.673.422**

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(2.577.137)	(877.417)	(2.295.145)	(836.401)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(474.529)	(56.669)	(288.391)	(50.089)
Vergi, resim ve harçlar	(446.428)	(96.584)	(314.490)	(92.845)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(405.573)	(159.146)	(201.308)	(28.118)
Amortisman ve itfa payları	(245.730)	(74.563)	(416.554)	(185.459)
Aidat ve katılım payı giderleri	(229.158)	(43.506)	(111.816)	(46.077)
Bakım ve onarım giderleri	(180.248)	(12.673)	(112.481)	(12.638)
Seyahat giderleri	(151.705)	(48.498)	(86.944)	(33.322)
Bağış ve yardımlar	(103.817)	-	(42.822)	(16.405)
Bilgi işlem giderleri	(46.171)	(16.195)	(76.847)	(27.021)
Mahkeme ve noter giderleri	(40.491)	(11.826)	(9.627)	(6.042)
Sigorta giderleri	(34.958)	(8.314)	(40.510)	(5.637)
Haberleşme giderleri	(15.293)	(6.104)	(13.966)	(6.156)
Diğer	(402.633)	(153.381)	(169.675)	(43.195)
	(5.353.871)	**(1.564.876)**	**(4.180.576)**	**(1.389.405)**

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Pazarlama satış giderleri				
Reklam giderleri	(1.199.726)	(412.252)	(838.683)	(407.601)
Personel giderleri	(163.638)	(80.919)	(185.427)	(52.547)
Danışmanlık giderleri	(90.561)	(37.640)	(80.654)	(12.155)
Amortisman ve itfa payları	(54.474)	(21.119)	-	-
Diğer	(72.232)	(16.948)	(177.386)	(127.206)
	(1.580.631)	**(568.878)**	**(1.282.150)**	**(599.509)**

DİPNOT 19 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Niteliklerine Göre Giderler				
Arsa maliyetleri	(27.787.470)	(3.376.994)	(8.111.749)	(39.331)
Satılan konut ve ticari ünite giderleri	(16.521.013)	(4.196.356)	(42.538.495)	(6.369.234)
Personel giderleri	(2.740.775)	(958.336)	(2.480.572)	(888.948)
Asansör maliyetleri	(2.572.792)	(881.736)	(5.106.854)	(4.680.730)
Müşavirlik maliyetleri	(1.642.531)	(810.425)	(2.698.417)	(1.673.832)
Reklam giderleri	(1.199.726)	(412.252)	(838.683)	(407.601)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(565.090)	(94.309)	(369.045)	(62.244)
Amortisman ve itfa payları	(517.196)	(95.682)	(416.554)	(185.459)
Vergi, resim harçlar	(446.428)	(96.584)	(314.490)	(92.845)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(405.573)	(159.146)	(201.308)	(28.118)
Aidat ve katılım payı giderleri	(229.158)	(43.506)	(111.816)	(46.077)
Bakım ve onarım giderleri	(180.248)	(12.673)	(112.481)	(12.638)
Seyahat giderleri	(151.705)	(48.498)	(86.944)	(33.322)
Bağış ve yardımlar	(103.817)	-	(42.822)	(16.405)
Bilgi işlem giderleri	(46.171)	(16.195)	(76.847)	(27.021)
Mahkeme ve noter giderleri	(40.491)	(11.826)	(9.627)	(6.042)
Sigorta giderleri	(34.958)	(8.314)	(40.510)	(5.637)
Haberleşme giderleri	(15.293)	(6.104)	(13.966)	(6.156)
Diğer	(257.873)	(170.329)	(347.061)	(170.401)
	(55.458.308)	**(11.399.265)**	**(63.918.241)**	**(14.752.041)**

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Projelerden gecikme faizi ve güncelleme gelirleri	2.436.526	611.655	315.847	142.418
Vadeli satışlar finansman gelirleri	1.341.896	279.912	6.562.730	1.528.480
Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri	423.475	423.475	-	-
Devir komisyon ve harç gelirleri	397.435	159.997	440.135	176.632
Değer düşüklüğü karşılık iptalleri	313.333	298.133	15.690	13.827
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	1.022	609	662.127	297.817
Diğer	489.740	165.293	259.184	65.690
	5.403.427	**1.939.074**	**8.255.713**	**2.224.864**

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Tahakkuk etmemiş finansman giderleri	(1.901.836)	(9.888)	(2.425.187)	(70.522)
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkları	(807.230)	(304.586)	(562.854)	-
Karşılık giderleri (Dipnot 12)	(25.809)	(13.759)	(34.265)	(14.907)
Diğer	(180.294)	(45.945)	(137.343)	(14.053)
	(2.915.169)	**(374.178)**	**(3.159.649)**	**(99.482)**

DİPNOT 21 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLER

Finansal gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Faiz ve güncelleme gelirleri	8.137.955	3.846.733	1.739.883	634.209
Kur farkı gelirleri	281.414	24.845	9.068	4.594
	8.419.369	**3.871.578**	**1.748.951**	**638.803**

Finansal giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Banka kredileri faiz ve kira sertifikası giderleri	(20.235.586)	(7.556.019)	(10.062.518)	(4.508.717)
Kur farkları giderleri	(2.202.423)	(1.567.100)	(21.100)	(6.724)
Banka komisyon giderleri	(73.031)	(28.523)	-	-
TFRS 16 faiz giderleri	(8.208)	(1.850)	-	-
Diğer	(86.513)	(31.871)	-	-
	(22.605.761)	**(9.185.363)**	**(10.083.618)**	**(4.515.441)**

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Menkul kıymet satış karı	194.045	89.163	-	-
Sertifika ve yatırım fonları karları	172.217	116.202	-	-
	366.262	**205.365**	**-**	**-**

Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Sertifika ve yatırım fonları zararı	(19.800)	(19.800)	(333.794)	(333.794)
	(19.800)	**(19.800)**	**(333.794)**	**(333.794)**

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

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) için 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere vergi mevzuatında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre, 30 Eylül 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 geçerlidir.

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Cari vergi gideri	34.685	(396.979)	(2.045.788)	649.188
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(11.355.944)	(3.662.210)	(4.537.133)	(2.242.618)
Toplam vergi (gideri)/geliri	**(11.321.259)**	**(4.059.189)**	**(6.582.921)**	**(1.593.430)**

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

Ertelenmiş Vergi:

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

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

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü	**Geçici farklar**	**Ertelenmiş vergi yükümlülüğü**	**Geçici farklar**	**Ertelenmiş vergi yükümlülüğü**
TFRS 9 Beklenen kredi zararı ile ilgili düzeltmeler	-	-	(12.626)	3.156
Envanter ile ilgili düzeltmeler	74.927.808	(22.502.122)	22.956.354	(6.998.986)
İtfa edilmiş maliyet yönteminin alacaklar üzerindeki etkisi	(5.742.979)	1.720.659	(6.041.522)	1.812.927
Maddi varlıkların amortisman / diğer maddi olmayan varlıkların itfa farkları	988.991	(290.289)	240.600	(60.584)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	15.430	(4.629)	(505.089)	151.527
Ertelenmiş gelirlerle ilgili düzeltmeler	(27.763.768)	8.392.833	(11.723.568)	3.668.030
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(876.138)	255.506	(1.003.885)	292.495
Peşin ödenmiş gider ile ilgili düzeltmeler	242.732	(60.683)	4.943	(1.239)
Kiralamalar ile ilgili düzeltmeler	160.180	(40.045)	406.070	(101.517)
Geçmiş yıl zararlarından hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı	(1.414.044)	353.511	(1.708.553)	427.138
		(12.175.259)		**(807.053)**

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

Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü):	**1 Ocak-30 Eylül 2026**	**1 Ocak-30 Eylül 2025**
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	**(807.053)**	**11.374.362**
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(11.355.944)	(4.537.133)
Diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirilen	(12.262)	(4.068)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	**(12.175.259)**	**6.833.161**

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 - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hissedarlara ait net kar/(zarar) (TL)	2.869.114	379.811	13.409.584	251.964
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.794.474.209	3.794.474.209	3.795.449.709	3.795.449.709
Hisse başına kar/(zarar) (tam TL)	**0,75613**	**0,10010**	**3,53307**	**0,06639**

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

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

Grup, mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Grup'un 30 Eylül 2026 itibarıyla devlet bankalarında 49.023.509 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 15.246.824 TL). Grup'un 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	27.861.490	18.047.534
	27.861.490	**18.047.534**

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

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	16.926.744	21.331.210
	16.926.744	**21.331.210**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar		
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	3.702.607	28.875.750
	3.702.607	**28.875.750**

İlişkili taraflara diğer borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Cathay EPP Adi Ortaklığı	616	761
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	124	107
	740	**868**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Atlas İnşaat Adi Ortaklığı	62.183	68.362
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. – Güneri Adi Ortaklığı	56.184	38.578
Diğer	934	1.079
	119.301	**108.019**

İlişkili taraflardaki mevduat	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	820.125	2.341.092
	820.125	**2.341.092**

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	15.401.319	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	12.945.157	13.269.293
	28.346.476	**13.269.293**

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

İlişkili taraflardan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (*)	15.611.898	3.552	40.979.672	15.317.477
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (***)	7.411.246	6.524.132	5.090.065	366.201
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	6.549.036	205.362	337.907	1.722
Emlak Basın Yayın A.Ş.	3.692	1.228	206.054	203.509
	29.575.872	**6.734.274**	**46.613.698**	**15.888.909**

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

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

(***) 30 Eylül 2026 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'ndan 2 adet Muğla Bodrum, 1 adet İstanbul Pendik, 1 adet İstanbul Eyüpsultan ve 1 adet İstanbul Kağıthane parseli alımı gerçekleştirilmiştir.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	12.797.749	1.334.520	197.392	81.034
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	836.434	352.865	-	-
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	770.445	277.012	-	-
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	318.178	-	18.310	4.324
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	57.760	33.555	-	-
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	262	86	-	-
	14.780.828	**1.998.038**	**215.702**	**85.358**

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	120.980	29.458	107.050	33.047
	120.980	**29.458**	**107.050**	**33.047**

İlişkili taraflardan finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	2.358.708	-	-	-
	2.358.708	**-**	**-**	**-**

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

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

Parasal olmayan kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri				
Stoklar	42.395.259	11.914.876	29.384.343	12.401.911
Verilen avanslar	-	-	24.596	(335.775)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	658.791	150.795	3.792.642	2.876.185
Kullanım hakkı varlıkları	47.468	(20.160)	72.660	(2.336)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(10.132.930)	(2.710.101)	2.340.476	687.946
Peşin ödenmiş giderler	236.560	230.383	-	-
Ertelenmiş gelirler	(12.617.333)	(3.700.063)	3.299.180	(1.345.724)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	(9.208.434)	(2.108.660)	(9.544.225)	(2.816.543)
Ödenmiş sermaye	(17.523.928)	(4.012.844)	(18.162.947)	(5.359.965)
Geri Alınmış Paylar (-)	20.577	4.711	21.327	6.294
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.879.013)	(670.692)	(2.902.249)	(882.507)
Yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/kayıpları	2.790	2.748	9.982	2.296
Diğer Özkaynak Payları	553.581	126.766	573.769	169.322
Geçmiş Yıllar kar/zararları	(2.333.555)	(369.421)	(1.334.069)	(2.579.868)
Kar veya zarar tablosu kalemleri				
Hasılat	(17.104.490)	(7.112.070)	(28.993.966)	(8.015.213)
Satışların maliyeti (-)	21.755.227	7.369.856	24.487.313	5.510.763
Genel yönetim giderleri (-)	1.166.286	184.205	479.926	302.137
Pazarlama giderleri (-)	138.501	69.233	90.183	62.284
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	889.874	(696.002)	(2.189.001)	(980.059)
Esas Faaliyetlerden diğer giderler (-)	283.292	130.697	262.740	146.843
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(10.685)	(6.476)	2.510	2.510
Finansman gelirleri	(462.175)	(301.948)	(83.427)	(24.462)
Finansman giderleri (-)	1.517.165	904.642	481.489	277.764
Dönem vergi gideri (-)	(2.695)	4.759	142.133	142.133
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	10.006.848	2.681.896	-	-
Parasal kazanç / kayıp	**7.396.981**	**2.067.130**	**2.255.385**	**245.936**

DİPNOT 27 – TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	78.547.922	80.289.069
Alınan ipotekler (**)	321.005	825.638
	78.868.927	**81.114.707**

(*) Alınan teminatlar, inşaat projeleri için yüklenicilerin vermiş olduğu kesin teminat mektupları ve ihale sürecinde alınan geçici teminat mektuplarından oluşmaktadır.
(**) Alınan ipotekler, satılmış ancak tahsilatları henüz tamamlanmamış bağımsız bölüm ve arsalar üzerindeki ipoteklerden oluşmaktadır.

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

		30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A.	Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.673.162	2.461.211
B.	Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.	Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.	Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
	ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
		3.673.162	**2.461.211**

DİPNOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket ile ASELSAN Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan iş birliği protokolü kapsamında, Ankara Yenimahalle Macunköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ne ilişkin sözleşme, yüklenici TONA Yapı Enerji Taah. San. Ve Tic. A.Ş. & ASLAN Yapı ve Tic. A.Ş. & YÜKSEKDAĞ Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı (Aslan Tona Yüksekdağ Macunköy Adi Ortaklığı) ile imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında toplam satış geliri 20.520.000 TL, Şirket'in gelir paylaşım oranı %36 ve Şirket payına düşen toplam gelir 7.387.200 TL olarak belirlenmiştir.

Şirket'in bağlı ortaklığı EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş. tarafından Datema Bilişim Ticaret A.Ş.'nin paylarının tamamı ve tesisin bulunduğu taşınmazların devralınmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır. Toplam 723.732 TL (KDV hariç) tutarındaki satın alma bedelinin, Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin sermaye artırımıyla sağlanan öz kaynaklardan karşılanması planlanmakta olup, devir işlemi gerekli yasal izinlere tabidir.

Umman Sultanlığı Konut ve Kentsel Planlama Bakanlığı ile sürdürülebilir şehircilik ve gayrimenkul geliştirme alanlarında iş birliği fırsatlarının değerlendirilmesine yönelik bir iyi niyet anlaşması imzalanmıştır. Anlaşma, taraflar için nihai yatırım veya proje yükümlülüğü oluşturmamaktadır.

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	38.876.622	9.685.275
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	325.513.278	307.500.347
İŞ	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	9.146.629	7.575.900
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
DV	Diğer Varlıklar		85.255.919	76.188.591
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**		**458.792.448**	**400.950.113**
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	71.490.956	67.229.268
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	61.671.600	-
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		164.007.105	162.193.995
EB	Diğer Kaynaklar		161.622.787	171.526.850
D	**Toplam Kaynaklar**	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	**458.792.448**	**400.950.113**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	38.876.622	9.685.275
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	48.687.060	16.251.956
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutalan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	26.430.909	27.733.492
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	9.137.231	7.250.940
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.571.754	1.439.513
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
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%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	6%	7%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	2%	2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	83%	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.

……