EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER **SAYFA**

BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI 1-2

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

BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU..... 4

BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU..... 5

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR..... 6-46

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 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		**418.425.858**	**355.147.254**
Nakit ve nakit benzerleri	3	48.687.060	16.251.956
Finansal yatırımlar	4	2.017.546	1.980.010
Ticari alacaklar		43.406.350	35.754.842
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*25*	*20.711.050*	*18.047.534*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*22.695.300*	*17.707.308*
Diğer alacaklar		4.321.229	1.654.102
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*4.321.229*	*1.654.102*
Stoklar	8	316.212.305	295.784.114
Peşin ödenmiş giderler		51.341	16.719
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*15*	*51.341*	*16.719*
Diğer dönen varlıklar	14	3.730.027	3.705.511
Duran varlıklar		**40.366.590**	**45.802.859**
Ticari alacaklar		6.344.338	9.860.896
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*6.344.338*	*9.860.896*
Diğer alacaklar		16.927.432	21.332.471
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*25*	*16.926.744*	*21.331.210*
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*688*	*1.261*
Finansal yatırımlar		9.146.629	7.575.900
İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar	*4*	*9.146.629*	*7.575.900*
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	6.514.250	5.641.188
Maddi duran varlıklar	10	1.416.073	1.367.442
Maddi olmayan duran varlıklar	11	17.868	24.962
Toplam varlıklar		**458.792.448**	**400.950.113**

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 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		**198.137.130**	**177.636.079**
Kısa vadeli borçlanmalar	5	37.490.956	26.204.543
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	1.552.350	-
Diğer finansal yükümlülükler	5	10.436.391	8.702.214
Ticari borçlar		30.207.360	32.975.788
İlişkili taraflara ticari borçlar	*25*	*2.500.865*	*20.985.043*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*27.706.495*	*11.990.745*
Diğer borçlar		2.659.117	3.910.472
İlişkili taraflara diğer borçlar	*25*	*67.129*	*6.421*
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*2.591.988*	*3.904.051*
Ertelenmiş gelirler		114.899.166	103.848.837
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	*25*	*12.945.158*	*13.269.293*
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*101.954.008*	*90.579.544*
Dönem karı vergi yükümlülüğü		320.793	1.346.859
Kısa vadeli karşılıklar		570.997	647.366
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	*13*	*126.479*	*110.324*
Diğer kısa vadeli karşılıklar	*12*	*444.518*	*537.042*
Uzun vadeli yükümlülükler		**96.648.213**	**61.120.039**
Uzun vadeli borçlanmalar	5	32.447.650	32.322.511
Diğer finansal yükümlülükler	5	51.235.209	26.614.237
Ticari borçlar		100.555	219.961
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*6*	*100.555*	*219.961*
Diğer borçlar		457.399	851.120
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	*7*	*457.399*	*851.120*
Ertelenmiş gelirler		4.738	5.890
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*15*	*4.738*	*5.890*
Uzun vadeli karşılıklar		158.432	183.110
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	*13*	*158.432*	*183.110*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	12.244.230	923.210
Özkaynaklar		**164.007.105**	**162.193.995**
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
Diğer özkaynak payları		(2.830.066)	(2.830.066)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		51.631	32.480
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		*51.631*	*32.480*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		14.529.491	14.302.858
Geçmiş yıllar karları		11.431.316	8.181.762
Net dönem karı		4.285.288	5.948.550
Toplam kaynaklar		**458.792.448**	**400.950.113**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 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	70.242.998	16.125.573	78.007.657	11.665.344
Satışların maliyeti (-)	17	(45.662.024)	(7.812.165)	(54.845.227)	(7.686.760)
Brüt kar		**24.580.974**	**8.313.408**	**23.162.430**	**3.978.584**
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.097.528)	(1.074.941)	(3.154.529)	(962.918)
Pazarlama giderleri (-)	18	(1.259.678)	(445.402)	(1.066.843)	(502.443)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.933.780	1.793.060	7.517.155	1.943.961
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.034.822)	(46.604)	(2.565.281)	(120.863)
Esas faaliyet karı		**22.122.726**	**8.539.521**	**23.892.932**	**4.336.321**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	171.942	67.531	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	22	-	-	(90.392)	(90.392)
Finansman geliri öncesi faaliyet karı		**22.294.668**	**8.607.052**	**23.802.540**	**4.245.929**
Finansman gelirleri	21	8.043.839	3.736.576	1.558.486	526.058
Finansman giderleri (-)	21	(23.277.019)	(9.775.598)	(10.063.896)	(4.508.938)
Parasal kazanç /(kayıp)	26	8.297.960	2.470.076	1.935.132	823.963
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		**15.359.448**	**5.038.106**	**17.232.262**	**1.087.012**
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri		**(11.074.160)**	**(3.900.772)**	**(5.452.099)**	**(835.384)**
Dönem vergi gideri (-)	23	238.653	(325.840)	(1.438.553)	1.256.422
Ertelenmiş vergi gideri	23	(11.312.813)	(3.574.932)	(4.013.546)	(2.091.806)
Dönem karı		**4.285.288**	**1.137.334**	**11.780.163**	**251.628**
Net dönem karı		**4.285.288**	**1.137.334**	**11.780.163**	**251.628**
Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		*27.358*	*6.976*	-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları, vergi etkisi	*23*	*(8.207)*	*(2.092)*	-	-
Diğer kapsamlı gelir/(gider) (vergi sonrası)		***19.151***	***4.884***	**-**	**-**
Toplam kapsamlı gelir		**4.304.439**	**1.142.218**	**11.780.163**	**251.628**
Pay başına kazanç (tam TL)	**24**	**1,1293**	**0,2997**	**3,1038**	**0,0663**

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

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 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	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2025	**3.800.000**	**85.787.414**	**(105.196)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.114.818**	**(5.803)**	**(10.289.197)**	**20.808.010**	**158.356.173**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	20.808.010	(20.808.010)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	188.040	-	(2.337.051)	-	(2.149.011)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	11.780.163	11.780.163
30 Eylül 2025	**3.800.000**	**85.787.414**	**(105.196)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.302.858**	**(5.803)**	**8.181.762**	**11.780.163**	**167.987.325**
1 Ocak 2026	**3.800.000**	**85.787.414**	**(105.196)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.302.858**	**32.480**	**8.181.762**	**5.948.550**	**162.193.995**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	5.948.550	(5.948.550)	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	-	226.633	-	(2.698.996)	-	(2.472.363)
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen azalış (**)	-	-	(18.966)	-	-	-	-	-	-	(18.966)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	19.151	-	4.285.288	4.304.439
30 Eylül 2026	**3.800.000**	**85.787.414**	**(124.162)**	**47.076.193**	**(2.830.066)**	**14.529.491**	**51.631**	**11.431.316**	**4.285.288**	**164.007.105**

(*) 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.

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

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibariyle 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		4.285.288	11.780.163
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	9, 10, 11, 19	163.318	167.472
Vergi geliri ile ilgili düzeltmeler	23	11.074.160	5.452.099
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		101.400	125.848
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		*87.370*	*91.583*
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	*12, 20*	*14.030*	*34.265*
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		986.765	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		11.225.820	4.047.863
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*(11.717.389)*	*(8.433.836)*
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	*20, 21*	*22.943.209*	*12.481.699*
Parasal kazanç ile ilgili düzeltmeler		(7.275.686)	(2.168.409)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit		**18.961.378**	**9.620.111**
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:			
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(459.253)	(1.723.545)
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(14.115.422)	(23.233.456)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış		*(6.695.452)*	*(9.637.848)*
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış		*(7.419.970)*	*(13.595.608)*
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(17.663.027)	16.277.344
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		3.897.543	5.166.614
İlişkili taraflara ticari borçlardaki (azalış)/artış		*(15.544.126)*	*828.340*
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)		*19.441.669*	*4.338.274*
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.409.390)	(22.534.080)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		10.278.844	(38.405.517)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(5.354.300)	(7.539.294)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faiz		2.139.911	315.847
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(11.752)	(14.386)
Vergi ödemeleri		(778.538)	-
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(6.514.006)**	**(62.070.362)**
Bağlı ortaklıklar sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(1.570.729)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9, 10, 11	(2.243.394)	(762.487)
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		**(3.814.123)**	**(762.487)**
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(18.966)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	69.067.227	72.432.565
Kredilerden elde edilen nakit girişleri		*11.709.969*	*38.001.613*
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		*57.357.258*	*34.430.952*
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(45.775.476)	(37.575.420)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		*(2.442.075)*	*(13.429.417)*
İhraç edilmiş borçlanma araçları geri ödemelerinden nakit çıkışları		*(43.333.401)*	*(24.146.003)*
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim		250.718	-
Faktoring işlemlerinden nakit girişleri	5	1.157.111	-
Diğer finansal yükümlülükler	5	33.985.546	27.773.347
Ödenen faizler		(21.940.425)	(8.840.338)
Ödenen temettüler		(2.406.962)	(2.149.013)
Alınan faiz		9.154.003	8.117.989
Finansman faaliyetlerinde nakit akışları		**43.472.776**	**59.759.130**
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)		**33.144.647**	**(3.073.719)**
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(3.990.836)	(1.800.320)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış		**29.153.811**	**(4.874.039)**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	7.705.265	10.200.167
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**3**	**36.859.076**	**5.326.128**

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in merkezi Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul adresinde bulunmaktadır. 30 Eylül 2026 itibarıyla Şirket'in bünyesinde istihdam edilen daimi çalışan sayısı 468'dir (31 Aralık 2025 – 470).

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

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel 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.

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

DİPNOT 2 – BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

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

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

c) Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde tarihi maliyetleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde oluştuğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

d) Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden, gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk defa finansal tablolara yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

e) Net parasal pozisyonda genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve gelir tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

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

DİPNOT 2 - BİREYSEL 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 - BİREYSEL 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 - BİREYSEL 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 gereksinimlerini 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 - BİREYSEL 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	466	5
Banka	46.591.129	13.453.671
- Vadesiz mevduat	*99.314*	*195.473*
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*46.491.815*	*13.258.198*
Diğer hazır değerler	2.095.465	2.798.280
	48.687.060	**16.251.956**

Nakit ve nakit benzeri varlıkların dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz	99.314	195.473
3 aya kadar	46.491.815	13.258.198
	46.591.129	**13.453.671**

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

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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	48.687.060	16.251.956
Eksi: ASKGP proje hesapları (*)	(6.209.205)	(3.769.566)
Eksi: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") (**)	(5.618.779)	(4.777.125)
	36.859.076	**7.705.265**

(*) Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ("ASKGP") projeleri kapsamında inşaatı devam eden projelerden elde edilen ve Şirket kontrolünde ilgili proje adına açılan banka hesaplarında biriken konut satış bedellerinden sözleşme hükümleri gereği yüklenici payına düşen kısmı Şirket kontrolünde ilgili projeler adına açılan vadeli hesaplarda tutulmaktadır. 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 Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal yatırımlar		
Sertifika ve fon yatırımları	2.017.546	1.980.010
	2.017.546	**1.980.010**

Bağlı Ortaklık

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	100	5.063.708	100	5.063.708
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	100	4.057.800	100	2.500.293
Emlak Konut Varlık Kiralama	100	8.173	-	-
Emlak Konut Global	100	5.049	-	-
Toplam		**9.134.730**		**7.564.001**

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Sahiplik Oranı (%)	TL	Sahiplik Oranı (%)	TL
İstmarina AVM Adi Ortaklığı	40	9.397	40	9.397
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	30	2.111	30	2.111
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	37	391	37	391
Toplam		**11.899**		**11.899**

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Dönem başı, 1 Ocak	**7.564.001**	**6.693.786**
Bağlı ortaklığın sermaye artışı (*)	1.570.729	-
Dönem sonu, 30 Eylül	**9.134.730**	**6.693.786**

(*) Dönem içerisindeki 1.570.729 TL tutarındaki artış, Şirket'in bağlı ortaklığının sermaye artışı ve yeni kurulan bağlı ortaklıklardan kaynaklanmaktadır.

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İhraç edilmiş borçlanma araçları	30.586.000	20.512.173
Kısa vadeli banka kredileri	6.904.956	5.692.370
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	1.552.350	-
	39.043.306	**26.204.543**

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kullanılan krediler TL cinsinden olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %41,35'dir. (31 Aralık 2025: %43,09)**.**
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kira sertifikası ihraç işlemi yapmış olup, ağırlıklı ortalama faiz oranı %40,54'dir. (31 Aralık 2025: %38,28).

Uzun vadeli finansal borçlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli krediler	32.447.650	32.322.511
	32.447.650	**32.322.511**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
3 aydan kısa	30.009.792	13.362.776
3 - 12 ay arası	9.033.514	12.841.767
1 - 5 yıl arası	32.447.650	32.322.511
	71.490.956	**58.527.054**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
2027	1.579.913	3.889.930
2028	7.915.239	7.576.066
2029	10.147.294	8.682.005
2030	10.752.141	12.174.510
2031	2.053.063	-
	32.447.650	**32.322.511**

DİPNOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	**58.527.054**	**20.994.602**
Dönem içi ilaveler	69.067.227	72.432.565
Dönem içinde yapılan ödemeler	(45.775.476)	(37.575.420)
Faiz tahakkukları	1.002.784	3.641.361
Kur farkları	986.765	-
Parasal kazanç	(12.317.398)	(8.871.614)
Dönem sonu, 30 Eylül	**71.490.956**	**50.621.494**

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla şirket'in 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
Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler (**)	2.365.986	-
	10.436.391	**8.702.214**

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

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

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

Diğer finansal yükümlülükler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler (**)	29.826.904	-
Uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler (*)	21.408.305	26.614.237
	51.235.209	**26.614.237**

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

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

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 25)	20.711.050	18.047.534
Konut ve ticari ünite satışlarından alacaklar (*)	13.089.647	10.763.497
ASKGP göre arsası faturalanan yüklenicilerden alacaklar	10.089.739	7.210.455
Arsa satışlarından alacaklar	376.715	845.227
Kiracılardan alacaklar	124.614	88.970
Diğer	291.132	16.303
Kazanılmamış finansman geliri	(1.276.547)	(1.217.144)
	43.406.350	**35.754.842**
Şüpheli ticari alacaklar	1.685	2.108
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.685)	(2.108)
	43.406.350	**35.754.842**

(*) Şirket, ticari alacaklarının bir kısmını rücu hakkı içeren faktoring işlemleri kapsamında devretmekte olup, söz konusu alacaklara ilişkin risk ve getiriler Şirket üzerinde kaldığından devredilen alacaklar finansal tablolardan çıkarılmamıştır. Bu işlemlerden kaynaklanan finansal yükümlülükler kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. 30 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 TL)

	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**

Kısa vadeli ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Ticari borçlar	22.951.182	9.121.237
Gelir paylaşımı esasına göre yükleniciye borçlar	2.544.209	1.839.896
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 25)	2.500.865	20.985.043
Yüklenici firma vadeli mevduat faiz tahakkukları (*)	2.211.104	1.029.612
	30.207.360	**32.975.788**

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

	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	129.496	150.092
Diğer	38.672	14.556
	4.321.229	**1.654.102**

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 25) (*)	16.926.744	21.331.210
Verilen depozito ve teminatlar	688	1.261
	16.927.432	**21.332.471**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.066.089	3.722.396
İlişkili taraflara diğer borçlar (Dipnot 25)	67.129	6.421
Diğer	525.899	181.655
	2.659.117	**3.910.472**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer borçlar		
Verilen depozito ve teminatlar	457.399	851.120
	457.399	**851.120**

DİPNOT 8 – STOKLAR

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Arsalar	146.795.526	134.437.044
Maliyet	*150.037.336*	*138.122.617*
Değer düşüklüğü	*(3.241.810)*	*(3.685.573)*
ASKGP ile projelendirilmiş arsalar	75.626.298	78.144.076
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	45.177.588	36.749.633
Anahtar teslimli projelendirilmiş arsalar	*45.572.243*	*37.144.283*
Değer Düşüklüğü	*(394.655)*	*(394.650)*
Tamamlanmış konut ve ticari üniteler	28.722.923	35.138.484
Maliyet	*31.941.767*	*39.049.310*
Değer düşüklüğü	*(3.218.844)*	*(3.910.826)*
Verilen stok avansları	19.889.970	11.314.877
Maliyet	*20.589.236*	*12.478.090*
Değer düşüklüğü	*(699.266)*	*(1.163.213)*
	316.212.305	**295.784.114**

Şirket'in "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 değerleme raporları esas alınmıştır.

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 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	5.171.208	1.050.514
İstanbul Pendik Parselleri	5.028.008	-
Muğla Köyceğiz Toparlar Parselleri	3.549.054	3.500.852
İstanbul Tuzla Arsaları	3.148.683	3.693.031
İstanbul Eyüpsultan Parselleri	3.094.963	4.336.740
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
Amasya Merkez Ziyere Parselleri	564.379	564.380
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	-
İstanbul Bakırköy Parselleri	60.025	-
İstanbul Sarıyer Arsaları	24.725	23.710
İstanbul Kağıthane Parselleri	10.401	-
İstanbul Bakırköy Şenlik Parselleri	-	543.781
Diğer	139	139
	146.795.526	**134.437.044**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

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)

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

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	626.889	1.311.302
	45.177.588	**36.749.633**

DİPNOT 8 - STOKLAR (Devamı)

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

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
	28.722.923	**35.138.484**

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

30 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	6.244.060	6.244.060
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(1.323.816)	(1.323.816)
İlaveler	2.102.457	2.102.457
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	68.132	68.132
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**7.090.833**	**7.090.833**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	602.872	602.872
Dönem gideri	86.264	86.264
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(112.553)	(112.553)
30 Eylül 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	**576.583**	**576.583**
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	**6.514.250**	**6.514.250**

Maliyet Değeri	**Arsa, konut ve ticari üniteler**	**Toplam**
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	5.492.065	5.492.065
İlaveler	689.107	689.107
Konut ve ticari ünite stoklarından transferler	2.626.909	2.626.909
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**8.808.081**	**8.808.081**
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	488.545	488.545
Dönem gideri	89.254	89.254
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	**577.799**	**577.799**
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	**8.230.282**	**8.230.282**

DİPNOT 9 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Büyükyalı AVM bağımsız ticari üniteler	3.304.767	3.304.767
Merkez Ankara AVM bağımsız ticari üniteler	2.102.457	-
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
	8.746.184	**10.274.025**

DİPNOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2026	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	1.245.205	41.503	80.730	4	1.367.442
İlaveler	-	-	139.064	-	139.064
Konut ve ticari ünite stoklarına transfer	(22.346)	-	-	-	(22.346)
Amortisman gideri (-)	(21.412)	(13.524)	(33.151)	-	(68.087)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**1.201.447**	**27.979**	**186.643**	**4**	**1.416.073**
Maliyet	1.417.221	141.880	729.368	57	2.288.526
Birikmiş amortisman (-)	(215.774)	(113.901)	(542.725)	(53)	(872.453)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**1.201.447**	**27.979**	**186.643**	**4**	**1.416.073**

30 Eylül 2025	Binalar	Motorlu Taşıtlar	Mobilya, cihaz ve demirbaşlar	Diğer maddi duran varlıklar	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	1.274.010	56.835	79.876	12	1.410.733
İlaveler	-	7.822	37.873	-	45.695
Amortisman gideri (-)	(21.603)	(17.297)	(29.902)	(9)	(68.811)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**1.252.407**	**47.360**	**87.847**	**3**	**1.387.617**
Maliyet	1.440.218	141.880	589.458	57	2.171.613
Birikmiş amortisman (-)	(187.811)	(94.520)	(501.611)	(54)	(783.996)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**1.252.407**	**47.360**	**87.847**	**3**	**1.387.617**

Amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

DİPNOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

30 Eylül 2026	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2026	24.960	2	24.962
İlaveler	1.873	-	1.873
İtfa payı gideri (-)	(8.967)	-	(8.967)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**17.866**	**2**	**17.868**
Maliyet	226.768	57.624	284.392
Birikmiş itfa payları (-)	(208.902)	(57.622)	(266.524)
Net defter değeri 30 Eylül 2026	**17.866**	**2**	**17.868**

30 Eylül 2025	Lisanslar	Bilgisayar yazılımları	Toplam
Net defter değeri, 1 Ocak 2025	9.068	594	9.662
İlaveler	27.685	-	27.685
İtfa payı gideri (-)	(8.850)	(558)	(9.408)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**27.903**	**36**	**27.939**
Maliyet	236.655	61.236	297.891
Birikmiş itfa payları (-)	(208.752)	(61.200)	(269.952)
Net defter değeri 30 Eylül 2025	**27.903**	**36**	**27.939**

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	444.518	537.042
	444.518	**537.042**

Şirket 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 444.518 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 borç karşılıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
Dönem başı, 1 Ocak	**537.042**	**651.737**
Dönem içinde ilave edilen karşılık tutarı (Dipnot 20)	14.030	34.265
Parasal kayıp	(106.554)	(134.748)
Dönem sonu, 30 Eylül	**444.518**	**551.254**

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.

DİPNOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

12.1 Devam Eden ve Karşılık Ayrılan İhtilaflar (Devamı)

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

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.

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

12.2 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Yükümlülükler (Devamı)

12.2.1 İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi Alemdağ Emlak Konutları İnş. Ada içi Alt Yapı ve Çevre Düzenleme işlerine ait sözleşmenin 17.09.2012 tarihinde feshedildiğinden dolayı 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 Emlak Konuta İlişkin Koşullu Varlıklar

12.3.1 Şirket'in 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	13.466.362	18.233.930	31.700.292
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
	24.643.608	**33.145.569**	**57.789.177**

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
1 yıl	11.608.724	28.804.232	40.412.956
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	4.852.526	6.245.059
5 yıl ve üzeri	1.413.670	2.146.710	3.560.380
	27.171.257	**53.679.292**	**80.850.549**

DİPNOT 13 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli karşılıklar		
Kullanılmamış izinler yükümlülüğü	126.479	110.324
	126.479	**110.324**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli karşılıklar		
Kıdem tazminatı karşılığı	158.432	183.110
	158.432	**183.110**

TMS 19, Şirket'in 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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	2.070.247	2.716.373
Yüklenici firmalara verilen avanslar	1.659.330	986.346
Diğer	450	2.792
	3.730.027	**3.705.511**

DİPNOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
ASKGP projelerinden ertelenmiş gelir (*)	37.204.122	38.988.811
Anahtar teslimli proje konut satışlarından alınan avanslar	32.556.545	26.563.606
ASKGP yüklenicilerinden alınan avanslar (**)	30.803.352	23.691.692
İlişkili taraflardan alınan avanslar (Dipnot 25)	12.945.158	13.269.293
Bağımsız ünite satışları ile ilgili ertelenmiş gelir	1.389.989	1.335.435
	114.899.166	**103.848.837**

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

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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	51.341	16.719
	51.341	**16.719**

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan diğer avanslar	4.738	5.890
	4.738	**5.890**

DİPNOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

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

Şirket'in 30 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**

Şirketin 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, Şirket'in 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.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

DİPNOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	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	22.140.049	3.633.580	54.430.540	8.740.588
Müşavirlik gelirleri	5.811.283	3.010.163	7.620.578	2.799.289
Kira gelirleri	328.559	110.400	244.625	119.748
	70.247.380	**16.125.573**	**78.007.657**	**11.665.344**
Satış iskontoları	(4.382)	-	-	-
Net satış gelirleri	**70.242.998**	**16.125.573**	**78.007.657**	**11.665.344**
Satışların maliyeti				
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	(15.345.955)	(3.461.831)	(42.238.642)	(6.069.381)
Müşavirlik maliyetleri	(2.528.599)	(973.340)	(4.494.836)	(1.578.048)
	(45.662.024)	**(7.812.165)**	**(54.845.227)**	**(7.686.760)**
Brüt Kar	**24.580.974**	**8.313.408**	**23.162.430**	**3.978.584**

DİPNOT 18 - GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

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

	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	(1.765.696)	(614.888)	(1.642.868)	(569.504)
Vergi, resim ve harçlar	(429.739)	(84.036)	(312.560)	(92.818)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(424.732)	(38.713)	(236.952)	(33.076)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(393.067)	(112.644)	(190.395)	(23.972)
Aidat ve katılım payı giderleri	(226.303)	(42.615)	(108.990)	(45.191)
Bakım ve onarım giderleri	(177.983)	(13.111)	(109.054)	(11.488)
Amortisman ve itfa payları	(163.318)	(57.169)	(167.472)	(58.024)
Seyahat giderleri	(146.068)	(46.007)	(82.721)	(31.644)
Bağış ve yardımlar	(103.817)	-	(42.822)	(16.405)
Bilgi işlem giderleri	(46.171)	(16.195)	(76.847)	(27.021)
Sigorta giderleri	(33.785)	(8.124)	(39.412)	(4.807)
Mahkeme ve noter giderleri	(24.465)	(7.573)	(9.627)	(6.042)
Haberleşme giderleri	(15.293)	(6.104)	(13.966)	(6.156)
Diğer	(147.091)	(27.762)	(120.843)	(36.770)
	(4.097.528)	**(1.074.941)**	**(3.154.529)**	**(962.918)**

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

	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	(1.146.698)	(390.163)	(780.745)	(369.088)
Danışmanlık giderleri	(67.036)	(28.065)	(56.218)	(13.209)
Personel giderleri	(44.116)	(26.434)	(92.627)	(31.631)
Diğer	(1.828)	(740)	(137.253)	(88.515)
	(1.259.678)	**(445.402)**	**(1.066.843)**	**(502.443)**

DİPNOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

	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	(15.345.955)	(3.461.831)	(42.238.642)	(6.069.381)
Müşavirlik maliyetleri	(2.528.599)	(973.340)	(4.494.836)	(1.578.048)
Personel giderleri	(1.809.812)	(641.322)	(1.735.495)	(601.135)
Reklam giderleri	(1.146.698)	(390.163)	(780.745)	(369.088)
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	(491.768)	(66.778)	(293.170)	(46.285)
Vergi, resmi harçlar	(429.739)	(84.036)	(312.560)	(92.818)
Güvenlik ve temizlik hizmet giderleri	(393.067)	(112.644)	(190.395)	(23.972)
Aidat ve katılım payı giderleri	(226.303)	(42.615)	(108.990)	(45.191)
Bakım ve onarım giderleri	(177.983)	(13.111)	(109.054)	(11.488)
Amortisman ve itfa payları (Dipnot 9,10,11)	(163.318)	(57.169)	(167.472)	(58.024)
Seyahat giderleri	(146.068)	(46.007)	(82.721)	(31.644)
Bağış ve yardımlar	(103.817)	-	(42.822)	(16.405)
Bilgi işlem giderleri	(46.171)	(16.195)	(76.847)	(27.021)
Sigorta giderleri	(33.785)	(8.124)	(39.412)	(4.807)
Mahkeme ve noter giderleri	(24.465)	(7.573)	(9.627)	(6.042)
Haberleşme giderleri	(15.293)	(6.104)	(13.966)	(6.156)
Diğer	(148.919)	(28.502)	(258.096)	(125.285)
	(51.019.230)	**(9.332.508)**	**(59.066.599)**	**(9.152.121)**

DİPNOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	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	2.139.911	483.464	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	299.461	1.447	38
Diğer	317.730	146.751	196.996	96.393
	4.933.780	**1.793.060**	**7.517.155**	**1.943.961**

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

	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)	(2.419.180)	(69.135)
Şirket aleyhine açılan dava karşılıkları (Dipnot 12)	(14.030)	(1.980)	(34.265)	(14.907)
Diğer	(118.956)	(34.736)	(111.836)	(36.821)
	(2.034.822)	**(46.604)**	**(2.565.281)**	**(120.863)**

DİPNOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

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

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	7.812.107	3.736.576	1.555.259	524.921
Kur farkı gelirleri	231.732	-	3.227	1.137
	8.043.839	**3.736.576**	**1.558.486**	**526.058**

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	(21.041.373)	(8.199.163)	(10.062.519)	(4.508.717)
Kur farkı giderleri	(2.202.423)	(1.567.100)	(1.377)	(221)
Diğer	(33.223)	(9.335)	-	-
	(23.277.019)	**(9.775.598)**	**(10.063.896)**	**(4.508.938)**

DİPNOT 22 – YATIRIM FAALİYETLERİ GELİRLERİ/GİDERLERİ

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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	171.942	67.531	-	-
	171.942	**67.531**	**-**	**-**

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	-	-	(90.392)	(90.392)
	-	**-**	**(90.392)**	**(90.392)**

DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Kurumlar Vergisi

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

b) Dönem vergi gideri

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Dönem vergi gideri	238.653	(325.840)	(1.438.553)	1.256.422
Ertelenmiş vergi gideri	(11.312.813)	(3.574.932)	(4.013.546)	(2.091.806)
Toplam vergi gideri	**(11.074.160)**	**(3.900.772)**	**(5.452.099)**	**(835.384)**

DİPNOT 23 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

c) Ertelenmiş vergi gideri

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

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

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	Geçici farklar	Ertelenmiş vergi yükümlülüğü
Reeskont ile ilgili düzeltmeler	(5.698.288)	1.709.486	(6.050.937)	1.815.281
Envanter ile ilgili düzeltmeler	75.403.401	(22.621.020)	25.197.948	(7.559.385)
Maddi duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	1.002.194	(300.658)	184.414	(55.324)
Maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	(141.367)	42.410	(175.744)	52.723
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	15.429	(4.629)	(505.091)	151.527
Ertelenmiş gelirler ile ilgili düzeltmeler	(29.037.839)	8.711.351	(14.742.747)	4.422.825
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(729.429)	218.830	(830.476)	249.143
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		**(12.244.230)**		**(923.210)**

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	**(923.210)**	**11.315.931**
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(11.312.813)	(4.013.546)
Diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilen	(8.207)	-
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	**(12.244.230)**	**7.302.385**

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Hissedarlara ait net kar (TL)	4.285.288	1.137.334	11.780.163	251.628
Ağırlıklı ortalama hisse senedi adedi	3.794.474.209	3.794.474.209	3.795.449.709	3.795.449.709
Hisse başına kar (tam TL)	**1,1293**	**0,2997**	**3,1038**	**0,0663**

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

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

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Şirket mevduatlarını ilgili hükümleri gereğince ağırlıklı olarak devlet bankalarında tutmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2026 itibarıyla devlet bankalarında 45.351.864 TL tutarında mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 13.356.305 TL). Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları Dipnot 3'te açıklanmıştır.

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki gerçekleşmiş ilişkiler aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (*)	20.711.050	18.047.534
	20.711.050	**18.047.534**

(*) Şirket'in, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan olan ticari alacakları Şirket 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**

İlişkili taraflara ticari borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	2.500.865	20.985.043
	2.500.865	**20.985.043**

İlişkili taraflara diğer borçlar	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş.	66.646	4.795
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	360	190
T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	123	107
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	-	1.329
	67.129	**6.421**

İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (*)	12.945.158	13.269.293
	12.945.158	**13.269.293**

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

İlişkili taraflardaki mevduat	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	819.330	2.340.053
	819.330	**2.340.053**

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş (*)	2.365.986	-
	2.365.986	**-**

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

Uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler	**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş (*)	29.826.904	-
	29.826.904	**-**

(*) Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.'den borçlanılan 650 Milyon ABD Dolar tutarından oluşmaktadır.

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	25.982.996	15.921.822
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü (***)	7.411.246	6.524.132	4.118.248	76.483
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü (**)	6.549.036	205.362	337.907	337.907
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	3.138.644	919.870	5.090.065	3.807.451
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	269.170	269.170	206.054	-
Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.	180.773	118.981	4.412	-
Merkez Cadde Yönetim A.Ş.	85.574	45.098	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	9.455	2.929	11.955	-
Emlak Basın Yayın A.Ş.	3.692	1.228	3.979	2.772
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	949	246	5.188	5.101
	33.260.437	**8.090.568**	**35.760.804**	**20.151.536**

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

(**) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden, Ankara ili, Etimesgut ilçesi, 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.

DİPNOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	836.434	352.865	3.907.925	-
Marmara Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	770.445	277.012	1.594.423	-
Emlak Konut Global LLC	387.867	69.689	-	-
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	272.813	113.982	-	-
Büyükyalı Tesis Yönetim A.Ş.	92.216	27.591	89.084	-
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	57.760	33.555	-	-
İller Bankası A.Ş.	25.858	25.858	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	14.627	2.332	7.771	5.229
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.	2.776	889	3.325	1.911
Emlak Konut Spor Kulübü Derneği	262	86	254	-
GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	-	-	8.953	-
	15.258.807	**2.238.379**	**5.611.735**	**7.140**

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

Üst yönetime sağlanan faydalar	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Ücret ve diğer kısa vadeli faydalar	96.896	30.155	72.885	53.440
	96.896	**30.155**	**72.885**	**53.440**

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	-	-	-
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	110	-	-	-
	2.358.818	**-**	**-**	**-**

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Emlak Konut Varlık Kiralama Varlık A.Ş. (*)	2.946.220	2.246.824	-	-
	2.946.220	**2.246.824**	**-**	**-**

(*) İlişkili taraflardan finansman giderleri, 2.135.678 TL tutarında kur farkı gideri ile 810.542 TL tutarında faiz giderinden oluşmaktadır.

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

Kar veya zarar tablosunda raporlanan parasal pozisyon kazançları (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Temmuz - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025
Parasal olmayan kalemler				
Finansal durum tablosu kalemleri				
Stoklar	41.465.863	11.672.691	26.001.471	11.018.946
Finansal yatırımlar	1.515.582	349.787	1.359.510	401.197
Verilen avanslar	-	-	24.596	(335.775)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	663.545	133.156	3.566.436	2.831.746
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(10.177.768)	(2.758.144)	2.294.191	677.026
Ertelenmiş gelirler	(12.064.049)	(3.129.900)	5.227.325	(49.049)
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	21.328	6.293
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(2.815.373)	(656.120)	(2.877.133)	(859.977)
Yeniden değerleme ve ölçüm kazanç/kayıpları	(7.788)	(2.164)	1.177	347
Diğer özkaynak payları	553.581	126.766	573.769	169.322
Geçmiş yıllar kar/zararları	(2.553.993)	(448.831)	(1.939.997)	(2.773.800)
Kar veya zarar tablosu kalemleri				
Hasılat	(15.017.216)	(6.488.040)	(27.867.670)	(7.044.247)
Satışların maliyeti (-)	20.128.926	6.868.099	24.190.900	5.300.522
Genel yönetim giderleri (-)	1.046.163	131.182	366.897	205.828
Pazarlama giderleri (-)	93.246	50.266	74.222	51.786
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	922.069	(677.438)	(2.186.880)	(978.660)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	218.214	99.459	272.276	166.616
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(10.838)	(6.510)	2.510	2.510
Finansman gelirleri	(432.951)	(287.606)	(67.699)	(14.901)
Finansman giderleri (-)	1.503.852	896.893	479.807	276.705
Dönem vergi gideri (-)	(17.883)	(3.160)	125.268	(51.964)
Ertelenmiş vergi gideri	9.996.563	2.716.483	-	-
Parasal kazanç / kayıp	**8.297.960**	**2.470.076**	**1.935.132**	**823.963**

DİPNOT 27 - TAAHHÜTLER

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	72.310.142	72.284.949
Alınan ipotekler (**)	321.005	825.638
	72.631.147	**73.110.587**

(*) 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 Şirket'in 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	2.571.754	1.439.513
B.	Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.	Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.	Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
	i) Ana ortaklık lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı	-	-
	ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
		2.571.754	**1.439.513**

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.

……..……