



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Emlak Konut GYO A.Ş. 2026 1. Çeyrek Bireysel Finansal Rapor



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklanması ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | 1.000 TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 31.03.2026 | Önceki Dönem 31.12.2025 |
|--|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | |
| Varlıklar | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 3 | 14.211.035 | 14.385.772 |
| Finansal Yatırımlar | 4 | 1.855.135 | 1.752.649 |
| Ticari Alacaklar | | 29.935.316 | 31.649.176 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 24 | 12.363.238 | 15.975.167 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6 | 17.572.078 | 15.674.009 |
| Diğer Alacaklar | | 1.942.460 | 1.464.164 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 7 | 1.942.460 | 1.464.164 |
| Stoklar | 8 | 262.146.012 | 261.819.741 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 49.739 | 14.800 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 15 | 49.739 | 14.800 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 14 | 5.834.300 | 3.280.013 |
| ARA TOPLAM | | 315.973.997 | 314.366.315 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| | | 315.973.997 | 314.366.315 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | 4 | 6.894.122 | 6.705.973 |
| Ticari Alacaklar | | 6.191.083 | 8.728.586 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6 | 6.191.083 | 8.728.586 |
| Diğer Alacaklar | | 17.176.296 | 18.882.900 |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 24 | 17.175.282 | 18.881.784 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 7 | 1.014 | 1.116 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 9 | 5.217.914 | 4.993.420 |
| Maddi Duran Varlıklar | 10 | 1.196.338 | 1.210.421 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 11 | 19.463 | 22.095 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 22 | | 0 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 36.695.216 | 40.543.395 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 352.669.213 | 354.909.710 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 5 | 29.292.935 | 23.195.521 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 5 | 10.521.391 | 7.702.954 |
| Ticari Borçlar | | 12.894.483 | 29.189.236 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 24 | 2.479.835 | 18.575.367 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 6 | 10.414.648 | 10.613.869 |
| Diğer Borçlar | | 2.624.962 | 3.461.439 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | | 102.379 | 5.684 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 7 | 2.522.583 | 3.455.755 |
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | | 96.717.248 | 91.924.056 |
| İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 24 | 11.745.386 | 11.745.603 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 15 | 84.971.862 | 80.178.453 |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü | 22 | 1.447.373 | 1.192.202 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | 541.115 | 573.031 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 13 | 98.696 | 97.656 |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | 12 | 442.419 | 475.375 |
| ARA TOPLAM | | 154.039.507 | 157.238.439 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 154.039.507 | 157.238.439 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 5 | 26.000.000 | 28.610.973 |
| Diğer Finansal Yükümlülükler | 5 | 21.408.305 | 23.558.171 |
| Ticari Borçlar | | 101.007 | 194.703 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 6 | 101.007 | 194.703 |
| Diğer Borçlar | | 563.346 | 753.387 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 7 | 563.346 | 753.387 |

| | | | |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | | 4.738 | 5.214 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) | 15 | 4.738 | 5.214 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 149.182 | 162.083 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 13 | 149.182 | 162.083 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 22 | 5.156.991 | 817.199 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 53.383.569 | 54.101.730 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 207.423.076 | 211.340.169 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 145.246.137 | 143.569.541 |
| Ödenmiş Sermaye | 16 | 3.800.000 | 3.800.000 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | 16 | 75.500.247 | 75.500.247 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | 16 | -93.117 | -93.117 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | | 41.670.516 | 41.670.516 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | | 34.650 | 28.751 |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | | 34.650 | 28.751 |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | | 12.660.485 | 12.660.485 |
| Diğer Özkaynak Payları | | -2.505.094 | -2.505.094 |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları | | 12.507.753 | 7.242.264 |
| Net Dönem Karı veya Zararı | | 1.670.697 | 5.265.489 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 145.246.137 | 143.569.541 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 352.669.213 | 354.909.710 |

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | 1.000 TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026 | Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025 |
|---|------------------|---------------------------------------|---|
| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | | | |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 17 | 19.813.410 | 29.390.937 |
| Satışların Maliyeti | 17 | -13.246.186 | -22.125.965 |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 6.567.224 | 7.264.972 |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 6.567.224 | 7.264.972 |
| Genel Yönetim Giderleri | 18 | -1.030.616 | -868.806 |
| Pazarlama Giderleri | 18 | -387.185 | -197.621 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 20 | 2.182.392 | 2.181.667 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 20 | -1.124.778 | -971.894 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | 6.207.037 | 7.408.318 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | | 36.367 | |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler | | -5.157 | |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) | | 6.238.247 | 7.408.318 |
| Finansman Gelirleri | 21 | 1.104.778 | 522.107 |
| Finansman Giderleri | 21 | -5.051.378 | -1.703.057 |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) | 25 | 4.009.404 | 338.030 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | 6.301.051 | 6.565.398 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri | | -4.630.354 | -2.878.375 |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri | 22 | -293.090 | -1.856.336 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri | 22 | -4.337.264 | -1.022.039 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI) | | 1.670.697 | 3.687.023 |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | 1.670.697 | 3.687.023 |
| Dönem Karının (Zararının) Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | |
| Ana Ortaklık Payları | | 1.670.697 | 3.687.023 |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç | | | |
| Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 8.427 | 0 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 13 | 8.427 | |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar | | -2.528 | 0 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler | 22 | -2.528 | |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 5.899 | 0 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 1.676.596 | 3.687.023 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 0 | 0 |
| Ana Ortaklık Payları | | 1.676.596 | 3.687.023 |

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Sunum Para Birimi | 1.000 TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide Olmayan |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026 | Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025 |
|--|------------------|---------------------------------------|---|
| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem) | | | |
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | -8.032.918 | -4.855.605 |
| Dönem Karı (Zararı) | | 1.670.697 | 3.687.023 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | 5.037.374 | -4.142.421 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 9,10,11,19 | 46.995 | 48.600 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | -812.753 | -5.397.706 |
| Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | 8 | -812.753 | -5.397.706 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 82.514 | 11.339 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | | 71.848 | 3.194 |
| Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | 12,20 | 10.666 | 8.145 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | | 4.554.548 | 38.391 |
| Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler | 20,21 | -1.581.324 | -2.575.191 |
| Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 20,21 | 6.135.872 | 2.613.582 |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 22 | 4.630.354 | 2.878.375 |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | | 0 | 0 |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler | | -3.464.284 | -1.721.420 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | -15.510.378 | -4.458.047 |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış) | | -102.486 | |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | 579.626 | -5.239.200 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | | 2.203.672 | -433.158 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) | | -1.624.046 | -4.806.042 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | -3.599.440 | 1.270.638 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) | | -3.599.440 | 1.270.638 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | | 235.244 | 12.427.459 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | -14.022.561 | 3.176.210 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | | -14.731.978 | |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) | | 709.417 | 3.176.210 |
| Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | 4.136.529 | -16.557.643 |
| İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) | | 4.136.529 | -16.557.643 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | -2.737.290 | 464.489 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | -8.802.307 | -4.913.445 |
| Alınan Faiz | | 782.674 | 58.710 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler | 13 | -13.285 | -870 |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | -191.685 | -516.760 |
| Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları | | -188.149 | |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 9,10,11 | -3.536 | -516.760 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 6.651.595 | 1.035.589 |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | 5 | 19.648.649 | 7.410.519 |
| Kredilerden Nakit Girişleri | | 849.112 | 3.163.103 |
| İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri | | 15.197.060 | 4.247.416 |
| Factoring İşlemlerinden Nakit Girişleri | 5 | 3.602.477 | |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 5 | -8.009.645 | -7.699.220 |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | | -336.946 | -2.844.648 |
| İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları | | -7.672.699 | -4.854.572 |
| İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış | | -16.990 | |
| Ödenen Faiz | | -5.769.069 | -1.186.472 |
| Alınan Faiz | | 798.650 | 2.510.762 |
| ENFLASYON ETKİSİ | | -587.016 | -723.168 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | -2.160.024 | -5.059.944 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | -2.160.024 | -5.059.944 |

| | | | |
|--------------------------------------|---|-----------|-----------|
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 3 | 6.820.483 | 9.028.901 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 3 | 4.660.459 | 3.968.957 |

