



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Emlak Konut GYO A.Ş. 2026 1. Çeyrek Konsolide Finansal Tablolar



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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	15.355.090	16.235.110
Finansal Yatırımlar	4	2.690.383	2.687.181
Ticari Alacaklar		36.235.994	39.688.512
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25	12.342.263	15.975.167
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	23.893.731	23.713.345
Diğer Alacaklar		2.144.405	1.689.060
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25	97.966	95.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.046.439	1.593.444
Stoklar	8	268.854.208	267.882.905
Peşin Ödenmiş Giderler		217.666	329.991
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	15	217.666	329.991
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	27.334	7.784
Diğer Dönen Varlıklar	14	6.901.963	4.565.185
ARA TOPLAM		332.427.043	333.085.728
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		332.427.043	333.085.728
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		6.191.083	8.728.586
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	6.191.083	8.728.586
Diğer Alacaklar		17.182.647	18.910.865
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25	17.175.282	18.881.784
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	7.365	29.081
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		3.570	3.594
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	4.475.519	4.381.206
Maddi Duran Varlıklar	10	2.747.438	2.934.557
Kullanım Hakkı Varlıkları		368.306	417.876
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	225.526	243.681
Peşin Ödenmiş Giderler		166.817	39.912
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23		104.399
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		31.360.906	35.764.676
TOPLAM VARLIKLAR		363.787.949	368.850.404
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	29.385.957	23.195.521
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	94.441	121.620
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	94.441	121.620
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	94.441	121.620
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	10.521.391	7.702.954
Ticari Borçlar		19.858.924	36.859.179
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	8.521.522	25.559.998
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	11.337.402	11.299.181
Diğer Borçlar		2.379.351	4.832.846
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25	612	768
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.378.739	4.832.078
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		101.561.060	96.690.700
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25	11.745.386	11.745.603
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	89.815.674	84.945.097
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	1.513.088	1.350.946
Kısa Vadeli Karşılıklar		685.067	693.407
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	155.061	161.610
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	530.006	531.797

ARA TOPLAM			165.999.279	171.447.173
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			165.999.279	171.447.173
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		26.264.887	29.029.153
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			83.189	101.809
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5		83.189	101.809
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			26.181.698	28.927.344
Banka Kredileri	5		26.181.698	28.927.344
Kiralama İşlemlerinden Borçlar			0	0
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			563.598	753.676
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		563.598	753.676
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			80.641	62.855
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15		80.641	62.855
Uzun Vadeli Karşılıklar			238.239	251.626
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13		238.239	251.626
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23		5.129.848	818.780
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			53.786.525	54.668.964
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			219.785.804	226.116.137
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			144.002.145	142.734.267
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)			14.688	6.874
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			14.688	6.874
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			12.749.939	12.676.498
Diğer Özkaynak Payları			-2.505.094	-2.505.094
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları			11.604.902	5.073.298
Net Dönem Karı veya Zararı			1.260.064	6.605.045
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			144.002.145	142.734.267
TOPLAM KAYNAKLAR			363.787.949	368.850.404

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	21.113.527	29.810.709
Satışların Maliyeti	17	-14.045.194	-22.009.545
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.068.333	7.801.164
BRÜT KAR (ZARAR)		7.068.333	7.801.164
Genel Yönetim Giderleri	18	-1.379.977	-994.663
Pazarlama Giderleri	18	-478.561	-250.905
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	2.308.673	2.548.321
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-1.463.397	-974.523
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		6.055.071	8.129.394
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	36.368	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	-19.558	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.071.881	8.129.394
Finansman Gelirleri	21	1.247.759	560.868
Finansman Giderleri	21	-5.099.521	-1.709.136
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	3.812.564	194.737
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		6.032.683	7.175.863
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-4.772.619	-2.918.356
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-360.318	-1.856.336
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-4.412.301	-1.062.020
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.260.064	4.257.507
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.260.064	4.257.507
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		1.260.064	4.257.507
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		10.980	7.206
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	10.980	7.206
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-3.166	-1.801
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	-3.166	-1.801
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.814	5.405
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.267.878	4.262.912
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.267.878	4.262.912

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-8.211.756	-4.883.896
Dönem Karı (Zararı)		1.260.064	4.257.507
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		5.190.044	-4.050.120
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11,18,19	164.734	73.749
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-812.754	-5.397.706
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-812.754	-5.397.706
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-7.180	17.031
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	13	-7.204	8.886
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		24	8.145
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.790.935	917
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	20,21	-2.374.572	-2.612.900
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20,21	6.165.507	2.613.817
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	4.772.619	2.918.356
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		77	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		77	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-2.718.387	-1.662.467
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-15.213.527	-5.149.123
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		1.618.176	-6.223.468
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		2.225.130	-427.890
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-606.954	-5.795.578
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-3.870.209	684.277
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.870.209	684.277
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		2.062	12.145.635
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-14.028.249	4.422.898
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-15.044.555	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.016.306	4.422.898
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		3.801.983	-16.641.223
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		3.801.983	-16.641.223
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.737.290	462.758
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-8.763.419	-4.941.736
Alınan Faiz		782.674	58.710
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-13.285	-870
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-217.726	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-416.039	-809.348
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-162.092	-767.642
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10,11	-162.092	-767.642
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10,11	202	
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-254.149	-41.706
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		6.505.916	1.078.786
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	19.046.307	7.410.521
Kredilerden Nakit Girişleri		1.030.810	3.163.105
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		15.197.060	4.247.416
Factoring İşlemlerinden Nakit Girişleri	5	2.818.437	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-8.143.745	-7.699.220
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-471.046	-2.844.647

İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-7.672.699	-4.854.573
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış		-16.990	
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-176.321	
Ödenen Faiz		-5.795.233	-1.186.705
Alınan Faiz		1.591.898	2.554.190
ENFLASYON ETKİSİ		-743.428	-616.309
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.865.307	-5.230.767
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-2.865.307	-5.230.767
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	8.669.821	9.563.870
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	5.804.514	4.333.103

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	Diğer Özkaynak Payları	Birikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları				Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları: Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları					Risken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları							

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başyeleri	3.800.000	75.500.247	-93.117	41.670.516	-32.839				12.510.051	-2.505.094	-11.967.099	19.009.086	137.991.751	0
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0	
Transferler											19.009.086	-19.009.086	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						5.405						4.257.507	4.262.912	4.262.912
Dönem Karı (Zararı)														0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														0
Sermaye Artırımı														0
Sermaye Azaltımı														0
Sermaye Avansı														0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi														0
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														0
Kar Payları														0
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														0
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)														0
Dönem Sonu Bakımları	3.800.000	75.500.247	-93.117	41.670.516	-27.434	0			12.510.051	-2.505.094	7.141.987	4.257.507	142.254.663	0

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başyeleri	3.800.000	75.500.247	-93.117	41.670.516	6.874				12.676.498	-2.505.094	5.073.298	6.605.045	142.734.267	142.734.267
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0
Diğer Düzeltmeler														0
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														0
Transferler									73.441		6.531.604	-6.605.045	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						7.814						1.260.064	1.267.878	1.267.878
Dönem Karı (Zararı)														0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														0
Sermaye Artırımı														0
Sermaye Azaltımı														0
Sermaye Avansı														0
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi														0

