



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Emlak Konut GYO A.Ş. 2026 2. Çeyrek Bireysel Finansal Tablolar



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı bireysel finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		38.835.402	15.394.704
Finansal Yatırımlar	4		1.733.814	1.875.569
Ticari Alacaklar			46.276.379	33.868.859
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25		23.713.091	17.095.569
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		22.563.288	16.773.290
Diğer Alacaklar			2.791.511	1.566.852
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		2.791.511	1.566.852
Stoklar	8		290.551.982	280.182.211
Peşin Ödenmiş Giderler			50.902	15.838
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15		50.902	15.838
Diğer Dönen Varlıklar	14		6.771.311	3.510.053
ARA TOPLAM			387.011.301	336.414.086
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			387.011.301	336.414.086
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	4		7.385.348	7.176.290
Ticari Alacaklar			6.425.361	9.340.757
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		6.425.361	9.340.757
Diğer Alacaklar			17.101.240	20.207.234
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25		17.100.552	20.206.040
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		688	1.194
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9		4.381.909	5.343.629
Maddi Duran Varlıklar	10		1.298.751	1.295.313
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11		19.774	23.645
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			36.612.383	43.386.868
TOPLAM VARLIKLAR			423.623.684	379.800.954
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		28.614.128	24.822.316
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		338.677	0
Diğer Finansal Yükümlülükler	5		10.961.139	8.243.193
Ticari Borçlar			27.887.737	31.236.394
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25		5.195.957	19.878.132
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		22.691.780	11.358.262
Diğer Borçlar			2.625.325	3.704.203
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	25		286.738	6.082
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		2.338.587	3.698.121
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			105.848.646	98.371.060
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25		12.569.216	12.569.370
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15		93.279.430	85.801.690
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			544.332	1.275.816
Kısa Vadeli Karşılıklar			533.085	613.220
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13		98.696	104.505
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12		434.389	508.715
ARA TOPLAM			177.353.069	168.266.202
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			177.353.069	168.266.202
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		33.661.323	30.617.575
Diğer Finansal Yükümlülükler	5		49.264.537	25.210.400
Ticari Borçlar			100.650	208.358
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		100.650	208.358
Diğer Borçlar			543.248	806.226
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		543.248	806.226

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		4.738	5.579
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	4.738	5.579
Uzun Vadeli Karşılıklar		154.484	173.451
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	154.484	173.451
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	8.210.031	874.513
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		91.939.011	57.896.102
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		269.292.080	226.162.304
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		154.331.604	153.638.650
Ödenmiş Sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	81.061.892	81.061.892
Geri Alınmış Paylar (-)	16	-99.647	-99.647
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		44.593.036	44.593.036
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		44.282	30.767
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		44.282	30.767
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		13.759.476	13.548.416
Diğer Özkaynak Payları		-2.680.787	-2.680.787
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		10.871.445	7.750.194
Net Dönem Karı veya Zararı		2.981.907	5.634.779
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		154.331.604	153.638.650
TOPLAM KAYNAKLAR		423.623.684	379.800.954

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 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	51.262.860	62.842.915	30.059.856	31.390.674
Satışların Maliyeti	17	-35.853.370	-44.670.971	-21.678.176	-20.993.223
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		15.409.490	18.171.944	8.381.680	10.397.451
BRÜT KAR (ZARAR)		15.409.490	18.171.944	8.381.680	10.397.451
Genel Yönetim Giderleri	18	-2.822.892	-2.076.009	-1.719.995	-1.146.271
Pazarlama Giderleri	18	-811.586	-534.629	-397.246	-323.148
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	2.975.055	5.279.221	1.496.218	2.944.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-1.883.344	-2.315.481	-679.681	-1.275.423
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		12.866.723	18.525.046	7.080.976	10.597.153
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	98.904		65.505	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		12.965.627	18.525.046	7.146.481	10.597.153
Finansman Gelirleri	21	4.080.065	977.970	2.897.804	419.247
Finansman Giderleri	21	-12.789.253	-5.261.949	-7.383.602	-3.439.449
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	5.520.477	1.052.557	373.263	690.820
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		9.776.916	15.293.624	3.033.946	8.267.771
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-6.795.009	-4.373.194	-1.839.909	-1.292.947
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	534.717	-2.552.822	848.363	-566.294
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-7.329.726	-1.820.372	-2.688.272	-726.653
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.981.907	10.920.430	1.194.037	6.974.824
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.981.907	10.920.430	1.194.037	6.974.824
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		2.981.907	10.920.430	1.194.037	6.974.824
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		19.307	0	10.289	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		19.307		10.289	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-5.792	0	-3.087	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	-5.792		-3.087	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		13.515	0	7.202	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.995.422	10.920.430	1.201.239	6.974.824
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.995.422	10.920.430	1.201.239	6.974.824

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-12.022.353	-11.596.450
Dönem Karı (Zararı)		2.981.907	10.920.430
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		8.467.414	-4.189.986
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11,19	100.550	103.675
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-798.514	-8.163.314
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	-798.514	-8.163.314
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		87.890	54.676
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		76.476	36.340
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12,20	11.414	18.336
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		7.521.370	1.577.962
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20,21	-6.435.596	-5.908.976
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20,21	13.956.966	7.486.938
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	6.795.009	4.373.194
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-5.238.891	-2.136.179
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-25.026.531	-18.489.997
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		0	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-16.866.173	-10.688.076
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-9.688.298	-1.777.874
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-7.177.875	-8.910.202
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-5.368.981	-129.147
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-5.368.981	-129.147
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-8.663.475	28.701.110
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.354.835	271.271
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-12.310.059	3.150.663
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		13.664.894	-2.879.392
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.780.533	-34.524.425
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		6.780.533	-34.524.425
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.263.270	-2.120.730
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-13.577.210	-11.759.553
Alınan Faiz		1.569.073	164.281
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-14.216	-1.178
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-255.237	-556.299
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-209.058	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10,11	51.270	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10,11	-97.449	-556.299
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		37.156.569	9.378.512
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	71.197.968	27.375.656
Kredilerden Nakit Girişleri		10.130.499	15.342.016
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		29.156.196	12.033.640
Factoring İşlemlerinden Nakit Girişleri	5	1.847.154	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	5	30.064.119	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-23.380.980	-16.458.549
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.672.400	-9.318.126
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-21.708.580	-7.140.423
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Azalış		61.236	0
Ödenen Temettüler		-2.302.468	-2.035.659

Ödenen Faiz		-13.285.710	-5.247.632
Alınan Faiz		4.866.523	5.744.696
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		24.878.979	-2.774.237
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		24.878.979	-2.774.237
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	7.298.831	9.662.133
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-2.365.520	-1.248.711
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	29.812.290	5.639.185

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

[illegible]

[illegible]