KAP'ta yayınlanma tarihi ve saati: 07.11.2026 01:00:55
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1694499

KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Emlak Konut GYO A.Ş. 2026 3. Çeyrek Bireysel Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
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
ARA TOPLAM		**418.425.858**	**355.147.254**
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		**418.425.858**	**355.147.254**
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	9.146.629	7.575.900
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
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 DURAN VARLIKLAR		**40.366.590**	**45.802.859**
TOPLAM VARLIKLAR		**458.792.448**	**400.950.113**
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	37.490.956	26.204.543
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.552.350	0
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 (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		114.899.166	103.848.837
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	25	12.945.158	13.269.293
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	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 İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	126.479	110.324
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	444.518	537.042
ARA TOPLAM		**198.137.130**	**177.636.079**
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**198.137.130**	**177.636.079**
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
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 (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		4.738	5.890
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	4.738	5.890
Uzun Vadeli Karşılıklar		158.432	183.110
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13	158.432	183.110
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	12.244.230	923.210
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		**96.648.213**	**61.120.039**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**294.785.343**	**238.756.118**
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		164.007.105	162.193.995
Ödenmiş Sermaye	16	3.800.000	3.800.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	85.787.414	85.787.414
Geri Alınmış Paylar (-)		-124.162	-105.196
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		47.076.193	47.076.193
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		51.631	32.480
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		51.631	32.480
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		14.529.491	14.302.858
Diğer Özkaynak Payları		-2.830.066	-2.830.066
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		11.431.316	8.181.762
Net Dönem Karı veya Zararı		4.285.288	5.948.550
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**164.007.105**	**162.193.995**
TOPLAM KAYNAKLAR		**458.792.448**	**400.950.113**

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 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	70.242.998	78.007.657	16.125.573	11.665.344
Satışların Maliyeti	17	-45.662.024	-54.845.227	-7.812.165	-7.686.760
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		24.580.974	23.162.430	8.313.408	3.978.584
BRÜT KAR (ZARAR)		24.580.974	23.162.430	8.313.408	3.978.584
Genel Yönetim Giderleri	18	-4.097.528	-3.154.529	-1.074.941	-962.918
Pazarlama Giderleri	18	-1.259.678	-1.066.843	-445.402	-502.443
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.933.780	7.517.155	1.793.060	1.943.961
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-2.034.822	-2.565.281	-46.604	-120.863
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		22.122.726	23.892.932	8.539.521	4.336.321
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	171.942		67.531	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22		-90.392		-90.392
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		22.294.668	23.802.540	8.607.052	4.245.929
Finansman Gelirleri	21	8.043.839	1.558.486	3.736.576	526.058
Finansman Giderleri	21	-23.277.019	-10.063.896	-9.775.598	-4.508.938
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	8.297.960	1.935.132	2.470.076	823.963
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		15.359.448	17.232.262	5.038.106	1.087.012
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-11.074.160	-5.452.099	-3.900.772	-835.384
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	238.653	-1.438.553	-325.840	1.256.422
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-11.312.813	-4.013.546	-3.574.932	-2.091.806
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.285.288	11.780.163	1.137.334	251.628
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.285.288	11.780.163	1.137.334	251.628
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		4.285.288	11.780.163	1.137.334	251.628
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		27.358	0	6.976	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		27.358	0	6.976	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-8.207	0	-2.092	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	23	-8.207	0	-2.092	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**19.151**	**0**	**4.884**	**0**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**4.304.439**	**11.780.163**	**1.142.218**	**251.628**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		4.304.439	11.780.163	1.142.218	251.628

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**-6.514.006**	**-62.070.362**
Dönem Karı (Zararı)		4.285.288	11.780.163
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		**14.676.090**	**-2.160.052**
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11,19	163.318	167.472
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.599.687	-9.784.925
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	-1.599.687	-9.784.925
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		101.400	125.848
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		87.370	91.583
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12,20	14.030	34.265
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		11.225.820	4.047.863
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20,21	-11.717.389	-8.433.836
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20,21	22.943.209	12.481.699
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		986.765	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	11.074.160	5.452.099
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		-7.275.686	-2.168.409
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**-26.825.005**	**-71.991.934**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-459.253	-1.723.545
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-14.115.422	-23.233.456
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-6.695.452	-9.637.848
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-7.419.970	-13.595.608
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.409.390	-22.534.080
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.409.390	-22.534.080
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-17.663.027	16.277.344
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.897.543	5.166.614
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-15.544.126	828.340
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		19.441.669	4.338.274
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		10.278.844	-38.405.517
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		10.278.844	-38.405.517
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-5.354.300	-7.539.294
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**-7.863.627**	**-62.371.823**
Alınan Faiz		2.139.911	315.847
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-11.752	-14.386
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-778.538	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**-3.814.123**	**-762.487**
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-1.570.729	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10,11	-2.243.394	-762.487
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**43.472.776**	**59.759.130**
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-18.966	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	104.209.884	100.205.912
Kredilerden Nakit Girişleri		11.709.969	38.001.613
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		57.357.258	34.430.952
Faktoring İşlemlerinden Nakit Girişleri	5	1.157.111	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	5	33.985.546	27.773.347
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-45.775.476	-37.575.420
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.442.075	-13.429.417

İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları Geri Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-43.333.401	-24.146.003
İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış		250.718	0
Ödenen Temettüler		-2.406.962	-2.149.013
Ödenen Faiz		-21.940.425	-8.840.338
Alınan Faiz		9.154.003	8.117.989
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		33.144.647	-3.073.719
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		33.144.647	-3.073.719
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**7.705.265**	**10.200.167**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-3.990.836	-1.800.320
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	**36.859.076**	**5.326.128**

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	1.000 TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

| | | Dipnot Referansı | Özkaynaklar | | |

| | | |