

EMLAK KONUT

01 OCAK – 30 HAZİRAN

FAALİYET RAPORU

2025



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

İÇİNDEKİLER

01

EMLAK KONUT

ÖNSÖZ	04
GAYRİMENKUL SERTİFİKASI	06
1953'TEN BUGÜNE	09
FAALİYET KONUSU	10
İŞ MODELLERİ	11
RAKAMLARLA EMLAK KONUT	14

04

FAALİYETLER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	42
BAĞLI ORTAKLARIMIZ	43
DÖNEM İÇİ GELİŞMELER	45
ORGANİZASYON ŞEMASI	48

02

GÖSTERGELER

NET VARLIK DEĞERİ	16
TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KAR BEKLENTİLERİ	17
GELİR PAYLAŞIM MODELİ ÇARPANLARI	18
2025 SATIŞ DURUMU	19
FİNANSAL BİLGİLER	20
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ	21
2025 HEDEFLERİMİZ	22

05

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (GELİR PAYLAŞIM)	50
İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU	52
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU	53

03

PROJELER

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ	23
DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TABLOSU	24
DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ	25
DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ	34
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	35
YENİ FİKİRTEPE	36
DEPREM BÖLGESİ ÇALIŞMALARI	37
KİRALANAN GAYRİMENKULLER	39
2025 YILI İHALELERİ	40

ÖNSÖZ



“27,3 Milyar TL'yi aşan toplam fon büyüklüğüyle Borsa İstanbul tarihinin en büyük halka arzlarından biri oldu. Rekor sayıda, 767.144 yatırımcının katılımıyla tarihe geçen bu stratejik adımımız, piyasanın ve milletimizin Şirketimize olan sarsılmaz güvenini taçlandırdı.”

ÖNSÖZ

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılının ilk yarısını geride bırakırken, Emlak Konut ailesi olarak, **sektörümüze liderlik etme sorumluluğuyla tarihi bir dönemi tamamlamanın gururunu ve heyecanını paylaşıyoruz**. Küresel ekonomideki dalgalanmalar ve jeopolitik belirsizliklere rağmen, finansal disiplinimizden ve stratejik hedeflerimizden ödün vermeden ilerlediğimiz bu dönemde, yalnızca güçlü operasyonel sonuçlar elde etmekle kalmadık, aynı zamanda **ülkemizin gayrimenkul finansman mimarisinde yeni bir sayfa açtık**. Bu süreç, Şirketimizin dayanıklılığını ve öncü kimliğini bir kez daha teyit etmiştir.

Bu döneme, hiç şüphesiz, Şirketimizin proje geliştirme ve finansal mühendislik kabiliyetini sergileyen tarihi bir başarı damgasını vurdu. Bu vizyoner finansman modelinin hayata geçirilmesinde bizlere yol gösteren ve liderlik eden **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Murat Kurum'a** en kalbi şükranlarımızı sunuyoruz. Bu büyük projenin hayata geçmesinde bizlere olan güvenleri ve iş birlikleri için Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) teşekkürlerimizi sunarız. Bu tarihi süreçte, verdikleri onayla süreci mümkün kılan Sermaye Piyasası Kurulu'na, değerli iş birlikleri için Borsa İstanbul ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'na, halka arzın başarıyla tamamlanmasındaki özverili çalışmaları için konsorsiyum üyesi aracı kurumlarımıza ve **bu yenilikçi modele eşsiz bir ilgi gösteren yüz binlerce yatırımcımıza gönülden teşekkür ediyoruz**.

Mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait arsa üzerinde, TOKİ güvencesiyle geliştirdiğimiz Damla Kent Projesi için gerçekleştirdiğimiz Gayrimenkul Sertifikası ihracı, **27,3 Milyar TL'yi aşan toplam fon büyüklüğüyle Borsa İstanbul tarihinin en büyük halka arzlarından biri oldu**. Rekor sayıda, **767.144 yatırımcının katılımıyla** tarihe geçen bu stratejik adımımız, piyasanın ve milletimizin Şirketimize olan sarsılmaz güvenini taçlandırdı. Bu büyük ilgi sayesinde, toplam talebin %78'i karşılanabilmiştir. Gerçekleştirilen dağıtımda, halka arz edilen sertifikaların **%74,4'i yurt içi bireysel yatırımcılara, %25,6'i ise yurt içi kurumsal yatırımcılara** tahsis edilmiştir.

Bu tarihi başarı, bizim için bir projenin finansmanını sağlamanın ötesinde, çok daha derin bir anlam taşıyor. 4-8 Ağustos'ta halka arz edilen ilk etabı olan **A Etabı'ndaki 1.540 konut, 14,6 milyar TL büyüklüğünde ana arz oluşturdu**.

Bu etaba, planlanan miktarın 1,87 katı talep gelmesi üzerine 674 konutluk B Etabı da halka arza eklendi. **Böylece nihai arz büyüklüğü toplam 21,4 milyar TL'ye ulaştı**.

Bu ihraçla, **kentsel dönüşüm gibi büyük kaynak gerektiren milli hedeflerimiz için bankacılık sistemine alternatif, riski tabana yayan ve küçük tasarruf sahiplerini büyük projelere ortak eden sürdürülebilir bir finansman modelini ülkemize kazandırmanın öncülüğünü üstlendik**.

Bu modelin hayata geçirilmesi, aynı zamanda Şirketimizin geniş arsa portföyünün bulunduğu bölgelerin gelişimine de dolaylı olarak önemli bir katma değer sunacaktır.

Bu stratejik finansal başarının yanı sıra, ana faaliyet alanlarımızdaki operasyonel gücümüzü ve pazar liderliğimizi de daha da güçlendirdik. Yılın ilk altı ayında, piyasa koşullarını doğru okuyarak hayata geçirdiğimiz kampanyaların da desteğiyle **4.120 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirdik**. Bu satışlardan elde ettiğimiz **47,56 Milyar TL (KDV Hariç) ön satış geliri** ile 2025 yılı için belirlediğimiz 77,2 Milyar TL'lik iddialı satış hedefimize doğru emin adımlarla ilerliyoruz. Bu istikrarlı performans, Şirketimizin **Net Aktif Değer'ini 30 Haziran 2025 itibarıyla 164,11 Milyar TL seviyesine taşıyarak** sektördeki en sağlam bilançolardan birine sahip olma konumumuzu pekiştirmiştir. Finansal tablolarımıza göre, yılın ilk yarısında **14,9 Milyar TL'lik FAVÖK ve %31'lik FAVÖK marjı** elde ettik. Bu güçlü operasyonel performansın yanı sıra, **9,4 Milyar TL net dönem kârı** ile ilk yarıyı tamamlamamız, kârlılığımızın ve mali yapımızın ne denli sağlıklı olduğunun en net göstergesidir.

Elde ettiğimiz bu başarılı sonuçlar; disiplinli mali yönetimimizin, başarısı kanıtlanmış iş modellerimizin ve bu

modelleri besleyen güçlü varlıklarımızın oluşturduğu sinerjinin bir yansımasıdır. Stratejimizin bel kemiğini oluşturan **Gelir Paylaşımı Modeli (GPM)**, riskleri en aza indirirken **kârlılığımızı öngörülebilir kılıyor**. Bu model sayesinde, 2025'in ilk yarısı itibarıyla devam eden projelerimizden **85,8 Milyar TL tutarında geleceğe dönük bir gelir akışını (Asgari Şirket Payı Geliri) güvence altına aldık**. Bu başarılı iş modelini besleyen ana damar ise, 30 Haziran 2025 itibarıyla **4.1 Milyon metrekareyi aşan ve toplam ekspertiz değeri 66,7 Milyar TL'yi bulan devasa arsa portföyümüzdür**.

Yılın ilk yarısında gerçekleştirdiğimiz stratejik arsa alımları ve yakın zamanda sözleşmesini imzaladığımız İstanbul Esenler Atışalanı 2. Etap gibi değerli lokasyonlarda yüksek çarpanlarla sonuçlandırdığımız yeni GPM ihaleleri, bu portföyü dinamik tutma ve değer yaratma kabiliyetimizin en güncel örnekleridir.

Gayrimenkul Sertifikası ihracıyla elde ettiğimiz bu başarı, bizim için bir varış noktası değil, yeni ve parlak bir geleceğe atılan ilk adımdır. Bu başarıdan aldığımız güçle, önümüzdeki dönemde hem yurt içindeki projelerimizi hızla tamamlamakta hem de **yurt dışında yeni yatırım fırsatlarını daha cesur adımlarla değerlendirmekte kararlıyız**.

Bu tarihi başarıda emeği geçen tüm çalışma arkadaşlarıma ve bizlere olan güvenleriyle bu yolculuğun en önemli parçası olan siz değerli yatırımcılarımıza en içten şükranlarımı sunuyorum. Emlak Konut olarak, **ülkemiz için değer üretme ve bu değeri tüm paydaşlarımızla paylaşma misyonumuzu aynı azim ve kararlılıkla sürdüreceğiz**.

Saygılarımla,

Genel Müdür



CUMHURİYET TARİHİNİN EN BÜYÜK HALKA ARZINA

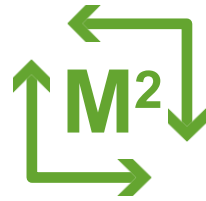
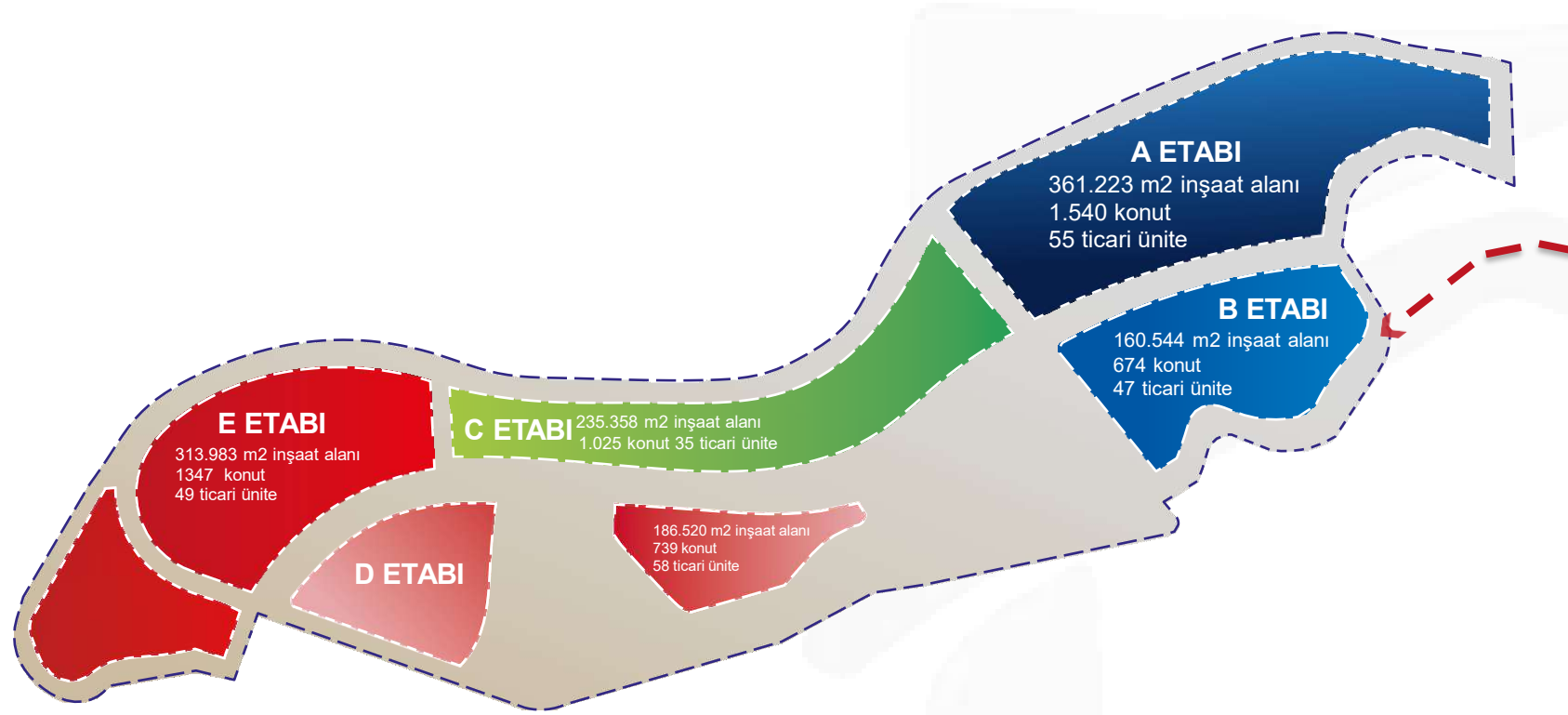
*Ortak olan tüm yatırımcılarımıza
Teşekkür Ederiz*



Gayrimenkul sertifikası ihracımız, 27,3 Milyar TL'yi aşan toplam fon büyüklüğü ve 767.144 yatırımcının rekor katılımıyla Borsa İstanbul tarihinin en büyük halka arzlarından biri oldu. Bu tarihi başarı, piyasanın ve milletimizin şirketimize olan güveninin bir göstergesidir.

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

DAMLA KENT ETAP DETAYLARI



1.3

MİLYON M²
İNŞAAT ALANI



5.325

KONUT



244

TİCARİ
ÜNİTE



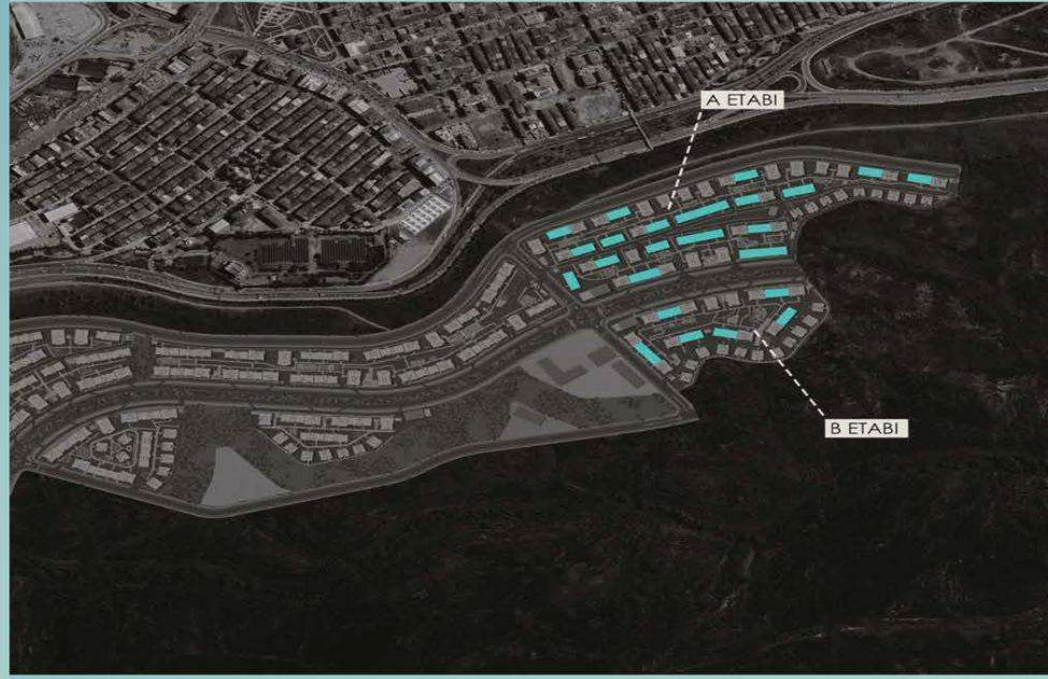
GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

İHRACA KONU A VE B ETAPLARI DAİRE TİPLERİ

1+1

175 ADET

Sertifika
Aralığı (Adet)
631.516
835.253



2+1

1076 ADET

Sertifika
Aralığı (Adet)
863.276
1.658.621



3+1

758 ADET

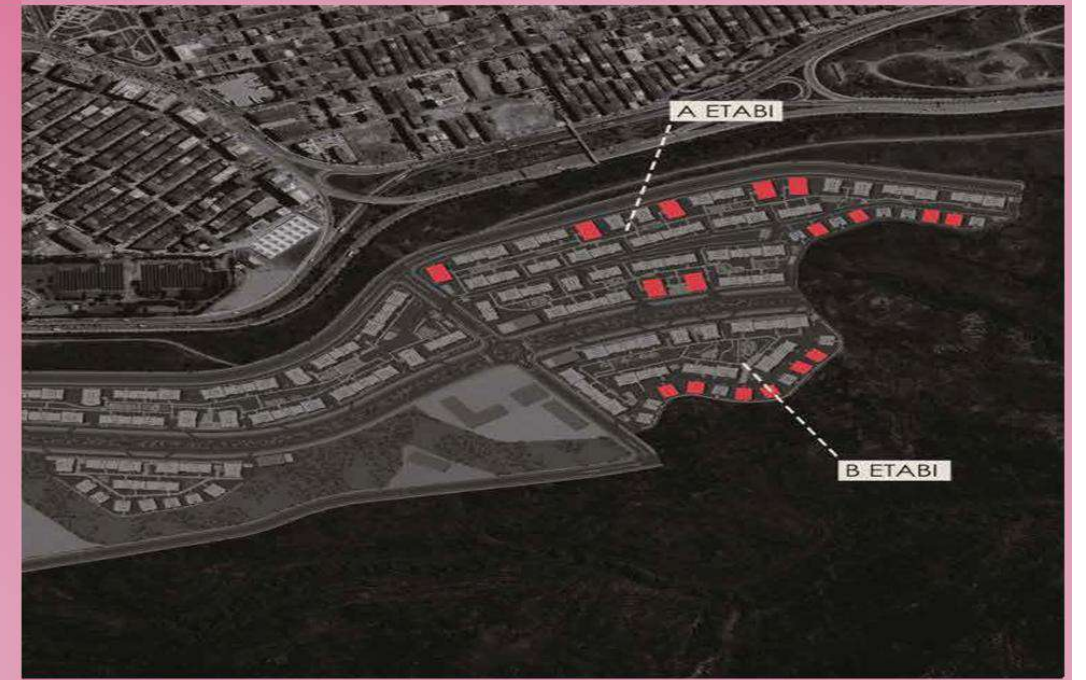
Sertifika
Aralığı (Adet)
1.384.916
2.012.508



4+1

205 ADET

Sertifika
Aralığı (Adet)
1.833.345
2.123.851



GAYRİMENKUL SERTİFİKASI



GAYRİMENKULÜN ENFLASYONA VE DİĞER YATIRIM ARAÇLARINA KARŞI KIYASLAMASI (2015-2025)

ALTIN (KÜLÇE)

193,94



ALTIN - 293,94 TL

KONUT YATIRIMI (KİRA GETİRİSİ DAHİL)

154,69



KONUT - 254,69 TL

AMERİKAN DOLARI

35,11



AMERİKAN DOLARI - 135,11 TL

BIST100 ENDEKSİ

0,08



BIST 100 - 100,08 TL

TL MEVDUAT FAİZİ (BRÜT)

-63,67



TL MEVDUAT FAİZİ - 36,33 TL

Son 10 yılda konuttan edilen kira getirisi de dahil edildiğinde konut yatırımı, altından sonra en yüksek reel getiriyi sağlayarak BIST 100 ve döviz gibi popüler yatırım araçlarını geride bırakmıştır. Bu, gayrimenkulün güçlü bir değer saklama ve artırma aracı olduğunu kanıtlamaktadır.

2015 Ocak'ta 100 TL'lik bir yatırımın farklı finansal araçlardaki 2025 yılı Ocak ayına kadar sağladığı TÜFE'den arındırılmış bileşik getirileri gösterilmektedir. Hesaplamalarda TÜİK Ocak ayları yıllık reel getiri oranları kullanılmıştır.

<https://gayrimenkulsertifika.com/>

1953'TEN BUGÜNE

VİZYONUMUZ

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak. Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

MİSYONUMUZ

Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

KİLOMETRE TAŞLARIMIZ

1953

Türkiye’de gayrimenkul geliştirmek amacıyla Ankara İmar ile Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLO) kuruldu

1980

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. 1980 yılında T. Emlak Bankası A.Ş. tarafından kuruldu.

1987

Ankara İmar ile birleşerek adımızın İnşaat ve İmar A.Ş. olarak değişmesi

1990

Türkiye Emlak Bankası’nın bir iştiraki olan Emlak Yapı A.Ş. ile birleşmesi sonucu adımızın Emlak Konut A.Ş. Olarak değişti.

2001

Emlak Bankası’nın kontrolünde olan hisselerin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ’ye devri

2002

Emlak Bankasına ait hisselerin T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ’ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması

2007

Emlak Konut’un diğer GYO’lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerinden kısmen muaf tutan kanunun, vergi muafiyeti konusu dışında, geçmesi

2010

Birinci halka arz %25 Sermaye artırımını 2 milyar 500 milyon TL

2013

%50,6 halka açıklık İkinci halka arz 3 milyar 800 milyon TL

2021

Emlak Konut Asansör, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın himayesinde Emlak Konut GYO’nun iştiraki olarak Şubat 2021’de Konya’da kuruldu.

2024

Türkiye’nin en büyük GYO’su Geliştirilmiş 388 ihale 204,9 milyar TL varlık değeri 50,6 milyar TL ön satış

2025 2Ç

Türkiye’nin en büyük GYO’su Geliştirilmiş 405 ihale 240 milyar TL varlık değeri 47,6 milyar TL ön satış geliri.

EMLAK KONUT

72 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.

Emlak Konut GYO'nun Amacı ve Faaliyet Konusu

- Büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, 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.

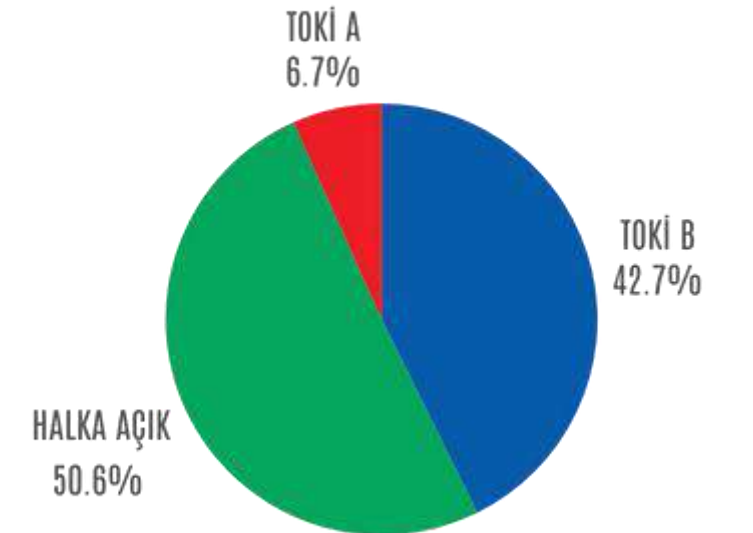
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
HALKA AÇIK	B	Hamiline	1.925.120.897,70	192.512.089.770	50,6
DİĞERLERİ	B	Hamiline	48.344,95	4.834.495	<1
TOPLAM			3.800.000.000,0	380.000.000.000	100

FAALİYET KONUSU

1953 yılında kurulan Şirketimiz; Türkiye’ de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, 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 Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. 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. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır. Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırması hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100’ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

Ana pay sahibi T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye’ de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır



İŞ MODELLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş., sektördeki öncü konumunu, sadece inşa ettiği nitelikli yaşam alanlarına değil, aynı zamanda sürekli geliştirdiği ve uyguladığı yenilikçi iş modellerine de borçludur. Şirket, yeni projeler hayata geçirirken arsa tedariki konusunda stratejik bir yaklaşım izlemektedir. Bu kapsamda, arsaların büyük bir bölümü, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ ile yapılan işbirlikleri sayesinde sağlanmaktadır. Bununla birlikte, sınırlı sayıda arsa da, üçüncü şahıslardan titizlikle yapılan değerlendirmeler sonucunda temin edilmektedir. Bu çeşitlilik, Emlak Konut'un farklı lokasyonlarda ve farklı hedef kitlelere yönelik projeler geliştirebilmesine olanak tanımaktadır.

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

Emlak Konut'un Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), projelerin finansmanını ve yönetimini ön planda tutarak, mali açıdan güçlü ve saygın inşaat firmalarının ihaleleri kazanmasını hedefleyen iki aşamalı bir süreç izler. İlk aşamada firmaların teknik yeterliliği değerlendirilirken, ikinci aşamada sadece davetli firmaların teklifleri incelenir. Bu aşamada katılımcılar, projenin beklenen toplam gelirini, paylaşım oranını ve Emlak Konut'un proje sonucundan bağımsız olarak elde edeceği, paylaşım oranına göre belirlenen minimum garanti gelirini belirtir. En avantajlı teklifi sunan firma ihaleyi kazanır. Eğer teklifler arsa maliyetini karşılamazsa, ihale iptal edilebilir.

Müteahhit riskini azaltmak amacıyla, kazanan firmadan garanti edilen gelirin %25-30'u oranında peşinat ve proje değerinin %10'u kadar banka teminat mektubu alınır. Bu teminat, projenin tamamlanmasına kadar Emlak Konut'ta tutulur ve müteahhit yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde nakde çevrilir. Müteahhit, imar izni, finansman, inşaat, pazarlama ve satış gibi tüm proje sorumluluklarını üstlenir. Emlak Konut ise projeyi denetler ve ön satışlardan elde edilen nakit akışını kontrol eder. Emlak Konut, arsa dışında projeye maddi kaynak sağlamaz; tapular Emlak Konut'un mülkiyetinde kalır ve sadece konut sahiplerine devredilir.

Minimum Garanti Edilen Gelir: GPM'nin temel unsurlarından biri, ihale tarihindeki arsa değerine eşit veya daha yüksek olması gereken minimum garanti edilen gelirdir. Müteahhit, gelirler beklentinin altında kalsa dahi bu geliri ödemekle yükümlüdür, bu sayede Emlak Konut arsa değerindeki değişimlerden korunur. Eğer proje geliri beklentiye aşarsa, ek gelirler belirlenen paylaşım oranına göre dağıtılır ve Emlak Konut payını alır.

Nakit Akışı Yönetimi: Proje gelirleri, devlet denetimindeki bir bankada açılan özel proje hesabında toplanır ve Emlak Konut tarafından yönetilir. İnşaatın belirli aşamaları tamamlandıkça, gelirler müteahhitte ödenir. Bu sistem sayesinde Emlak Konut, arsa maliyetini projeden çok önce geri kazanır. Sözleşmelerde gelir paylaşım tarihi (genellikle inşaatın tamamlanmasından bir yıl sonra) belirtilir. Satılmayan konutlar, paylaşım oranına göre Emlak Konut ve müteahhit arasında paylaşılır. Emlak Konut isterse kalan konutları satın alarak kendisi pazarlayabilir.

Düşük riskli yapısıyla GPM, Emlak Konut'un eş zamanlı olarak daha çok sayıda ve daha büyük projeyi hayata geçirmesine, yönetim ve personel giderlerini düşük tutmasına olanak tanır.



Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Modeli'dir.

İŞ MODELLERİ

ANAHTAR TESLİM MODELİ

Emlak Konut, projelerinin yaklaşık %10 ila %15'inde, sektördeki birçok geliştiricinin de tercih ettiği bir yöntem olan anahtar teslimi modelini uygulamaktadır. Bu model çerçevesinde şirket projenin geliştirilmesi, satışı, pazarlaması ve finansmanı gibi sorumlulukları üstlenir. Türkiye'deki yasal düzenlemeler gereği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) doğrudan inşaat yapamaz, bu sebepten ötürü inşaat sürecini üçüncü partilere devretmektedir.

Şirket, anahtar teslimi modelini genellikle ihalelerden yeteri kadar yüksek teklif gelme olasılığının düşük olduğu durumlarda veya geliştirilmekte olan bir bölgeye olan ilgiyi artırmak amacıyla kullanır. Başarılı bir başlangıç projesinin ardından bölgeye olan ilgi genellikle arttığından, sonraki ihalelerde sıklıkla Gelir Paylaşımı Modeli'ne (GPM) geçiş yapabilmektedir. Emlak Konut, GPM ve anahtar teslimi modelleri arasındaki mevcut dengeyi sürdürmeyi planlamaktadır.

RAKAMLARLA PROJELER

TOPLAM GELİŞTİRİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	255 BİN
DEVAM EDEN / TESLİM EDİLEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ	285 ADET
DEVAM EDEN /TESLİM EDİLEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ	119 ADET
GELİR PAYLAŞIM PROJELERİNİN TOPLAM SATIŞ GELİRİ	295 MİLYAR TL
ANAHTAR TESLİM PROJELERİNİN YAPIM BEDELİ	446 MİLYAR TL

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen ve deprem bölgesinde yürütülen projeler dahildir. Veriler 2003 yılından itibaren.





Halkalı Millet Bahçesi

EMLAK KONUT

RAKAMLARLA EMLAK KONUT

BAĞIMSIZ
BÖLÜM **254.674**
ADET

SAĞLIK
ÜNİTESİ **7**
ADET

OKUL **53**
ADET

KREŞ **5**
ADET

40.000
KİŞİ İSTİHDAM

34
ADET CAMİ

404
ADET İHALE

256
SEKTÖR DESTEK



72 yıldır
Mutluluğunuzun
en yakın şahidiyiz



GÖSTERGELER

■ NET VARLIK DEĞERİ

TOPLAM VARLIKLAR
240.065.930.000 TL

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA STOĞU
EKSPERTİZ DEĞERİ

66.741.197.000 TL

GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI
TOPLAM GELİRİ

85.847.411.000 TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA
MALİYETİ VE HAK EDİŞ ÖDEMESİ

17.182.386.000 TL

BİNALAR EKSPERTİZ
DEĞERİ

55.826.563.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK
GAYRİMENKULLERİ EKSPERTİZ
DEĞERİ

12.230.201.000 TL

ARSA VE KONUT STOKLARI
MALİYET DEĞERLERİ

175.033.662.000 TL

YATIRIM AMAÇLI VE DİĞER GAYRİMENKULLERİN
MALİYET DEĞERLERİ

5.959.281.000 TL

YÜKÜMLÜLÜKLER

120.393.838.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ
MALİYET DEĞERLERİ

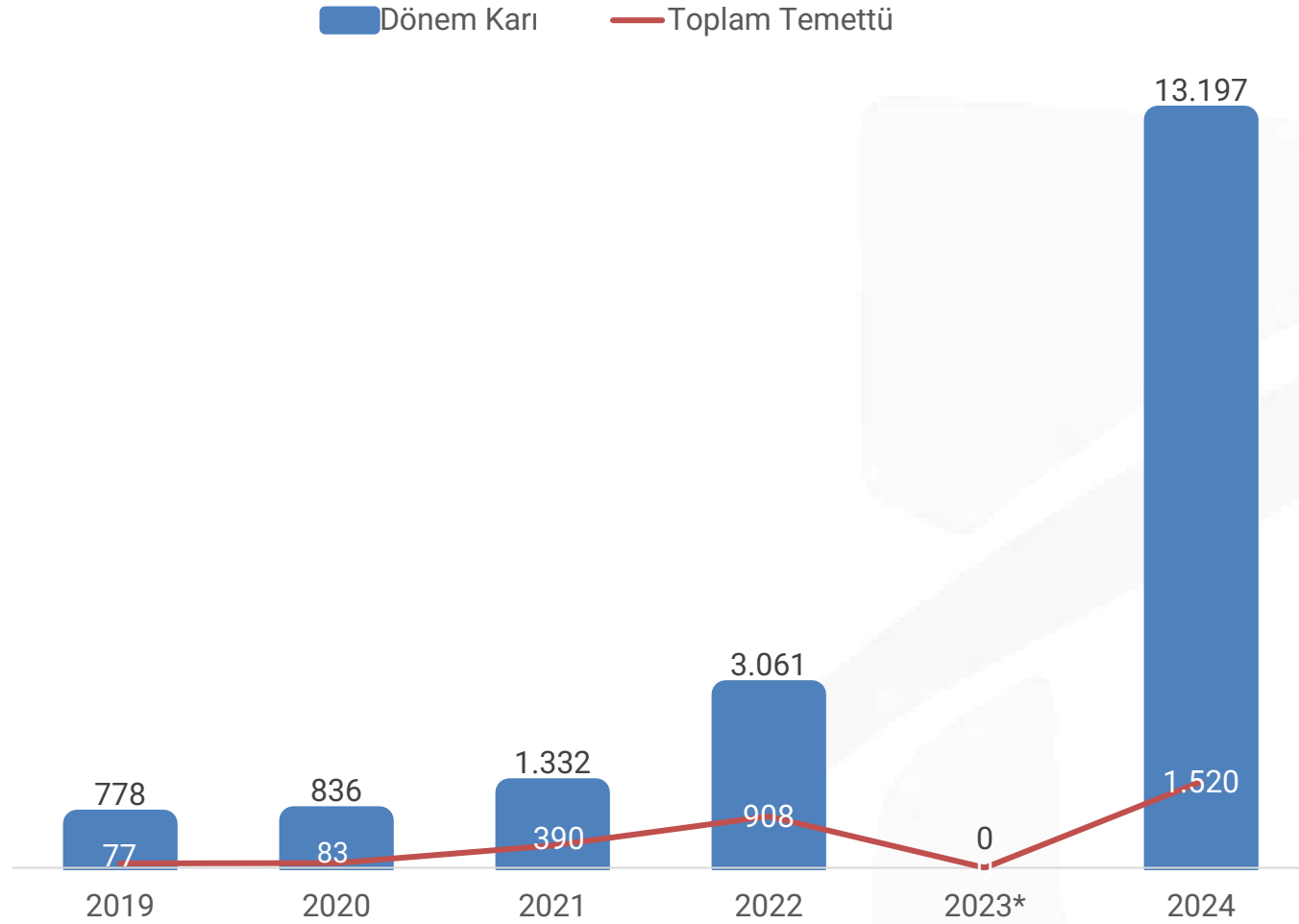
12.396.533.000 TL

NET VARLIK DEĞERİ
164.110.374.000 TL

28.04.2025 tarihli KAP açıklamamız uyarınca, İstanbul Eyüpsultan Mithatpaşa Parselleri'nde sözleşmesi tasfiye edilen projeye konu arsa, GPM Projeleri portföyünden güncel ekspertiz değeriyle ihale Edilmemiş Arsa Stoğu'na aktarılmıştır.

GÖSTERGELER

DÖNEM KARI VE TEMETTÜ GELİŞİMİ (MİLYON)

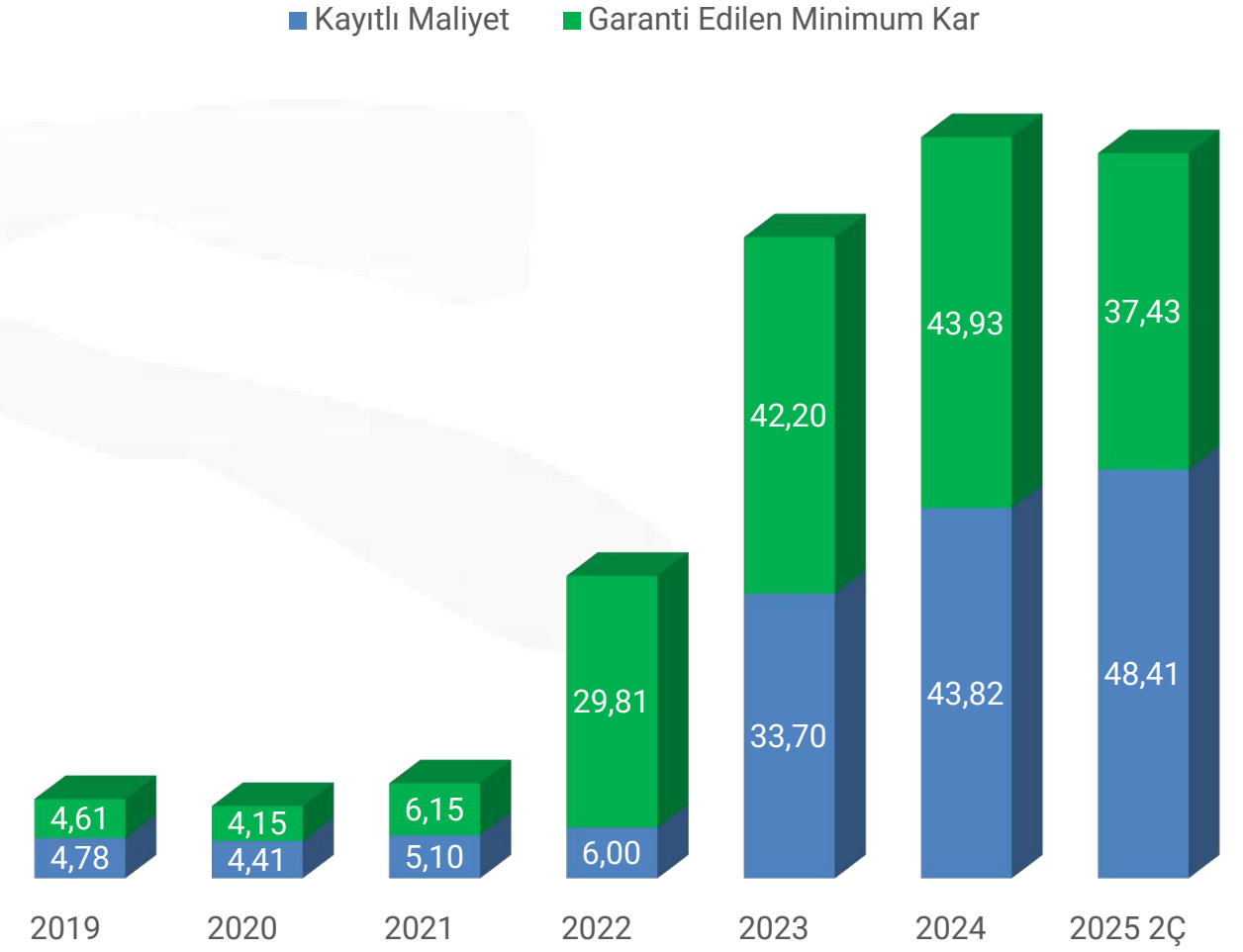


Şirketimiz, halka arz olduğu günden bu yana istikrarlı bir temettü dağıtım geleneğine sahiptir. 2010 yılından itibaren düzenli olarak hissedarlarımızla kârımızı paylaşmaktadır.

*Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2023 konsolide finansal durum tablolarımızda yer alan 4.074.314.000 TL tutarındaki net dönem zararına 2023 yılı içerisinde yapılan 1.084.425.000 TL Bağış ve Yardımların ilave edilmesiyle ulaşılan 3.025.889.000 TL Net Dönem zararından ötürü Temettü dağıtımını yapılmamasına karar vermiştir. 15 Mayıs 2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu, 13.197.381.000 TL tutarındaki 2024 yılı net kârından geçmiş yıl zararları düşülüp bağışlar eklendikten sonra 5.031.415.000 TL olarak hesaplanan dağıtılabilir kârın %30'u olan 1.520.000.000 TL'nin (pay başına brüt=net 0,40 TL), temettü olarak dağıtılmıştır.

GELİR PAYLAŞIMI MODELLERİNDE KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



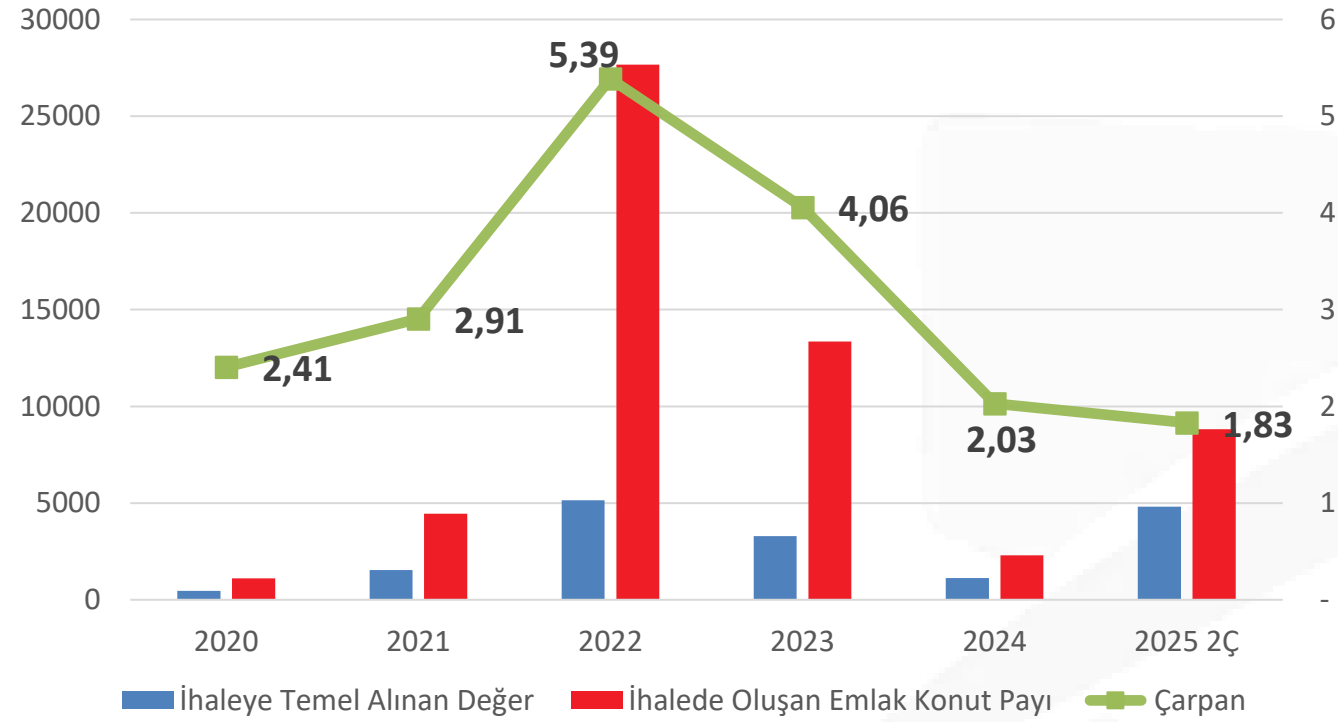
Yukarıdaki grafikte yıl bazında Emlak Konut'un sonraki 5 yıl için elde edeceği kar beklentileri yer almaktadır. Sene bazında eklenen, biten projeler; projelerdeki ön görülen satışların artması ile değişiklik gösterebilmektedir.

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 37,43 Milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır.

GÖSTERGELER

GPM PROJELERİ ÇARPAN GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



Gelir Paylaşım Modellerimizde,

İhaleye Esas Alınan Ekspertiz Değeri şirketimizin geçmiş dönemde almış olduğu arsanın ihaleye konu olduğu dönemde belirlenen değeri,

Taahhüt edilen minimum şirket geliri, İhaleyi alan yüklenici firmanın Emlak Konut'a proje sonunda toplamda ödeyeceği minimum payı,

Proje Bitimi Elde Edilen Şirket Geliri ise proje sonunda satışlardan gelen kazancın, ön görülenin üstüne çıkması ile birlikte yüklenici firmanın ihalede taahhüt ettiği yüzdesel karşılıktan doğan payı ifade eder.

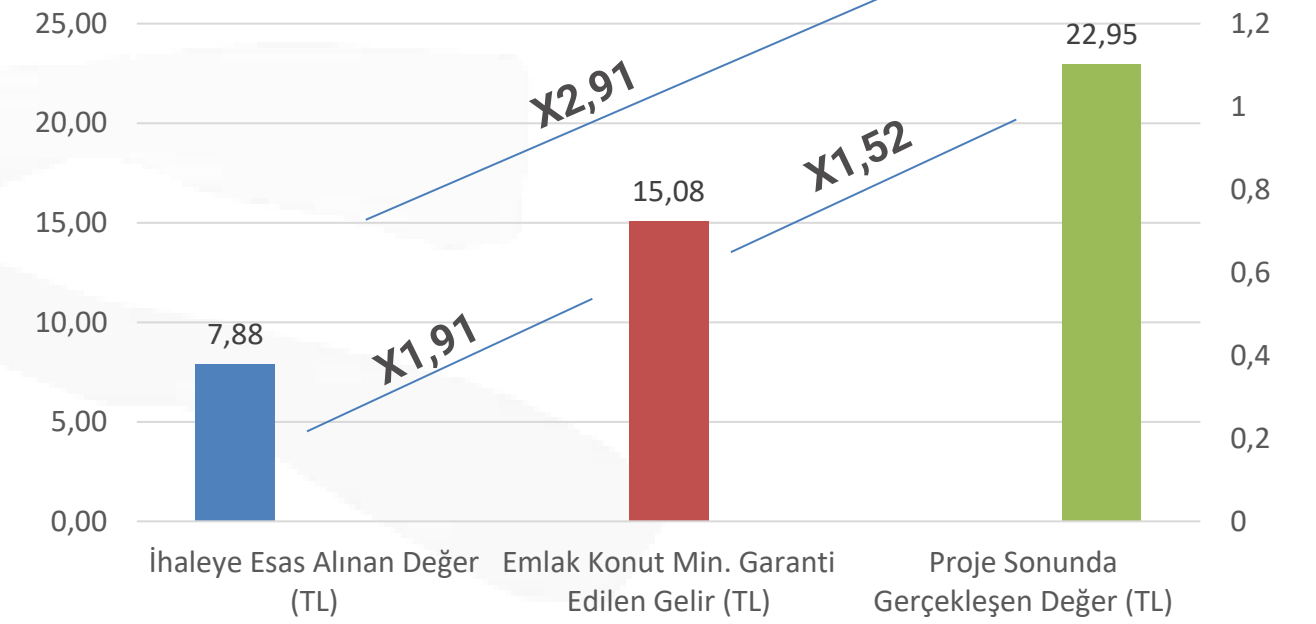
2025 2. ÇEYREK

**TAMAMLANAN İHALE
ORTALAMA ÇARPAN
ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ
İHALELERDEN ELDE EDİLEN
TOPLAM SATIŞ GELİRİ**

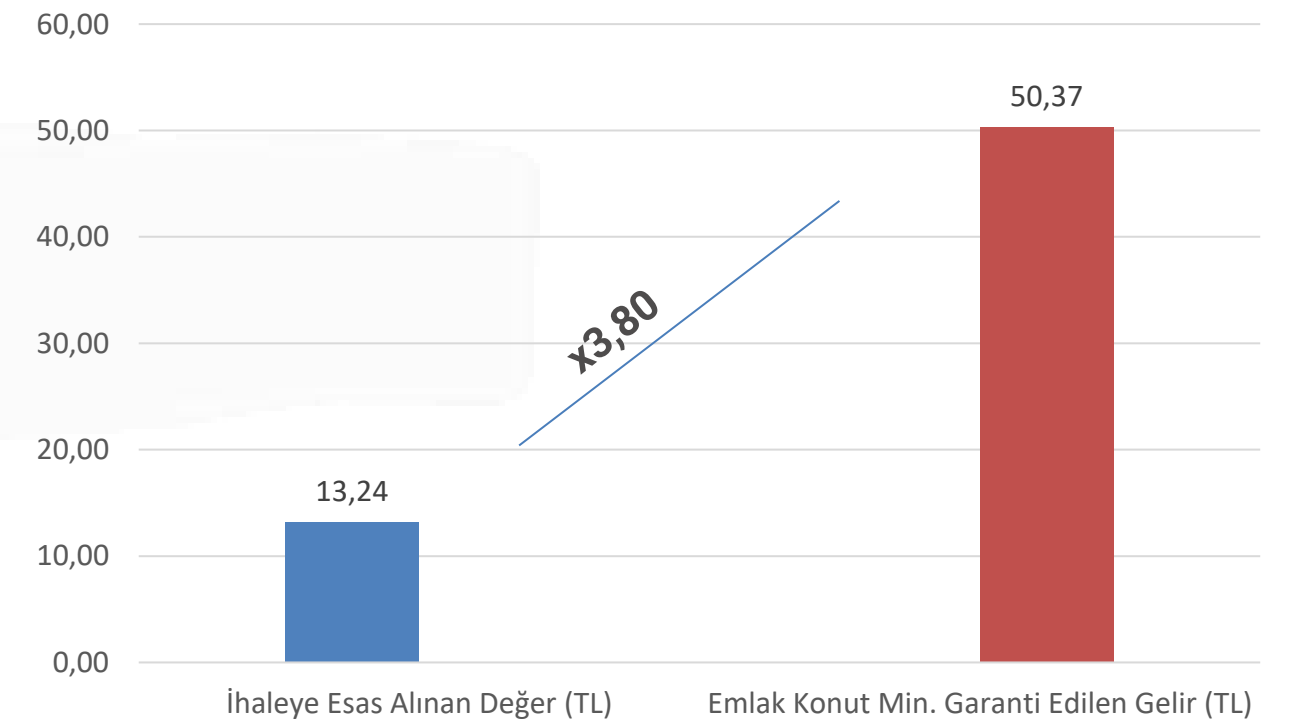
**3 ADET
1,83
8,8 MİLYAR TL
20,1 MİLYAR TL**

GPM PROJELERİ ÇARPAN

Tamamlanan (MİLYAR TL)



Devam Eden (MİLYAR TL)



Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

GÖSTERGELER

2025 SATIŞ DURUMU

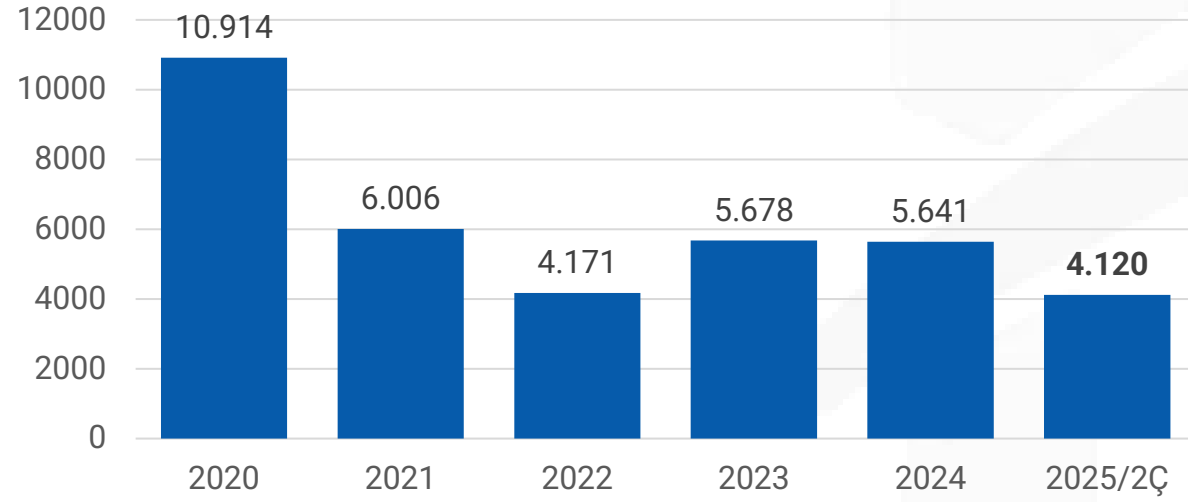
TOPLAM ÖN SATIŞ DEĞERİ	47,56 MİLYAR TL	BRÜT M² SATIŞI	487 BİN M²
YABANCIYA SATIŞ	497 MİLYON TL	ÖN SATIŞ ADEDİ	4.120 ADET

2025
PROJE SATIŞ HEDEFİ
77 Milyar TL
ARSA SATIŞ HEDEFİ
5 Milyar TL

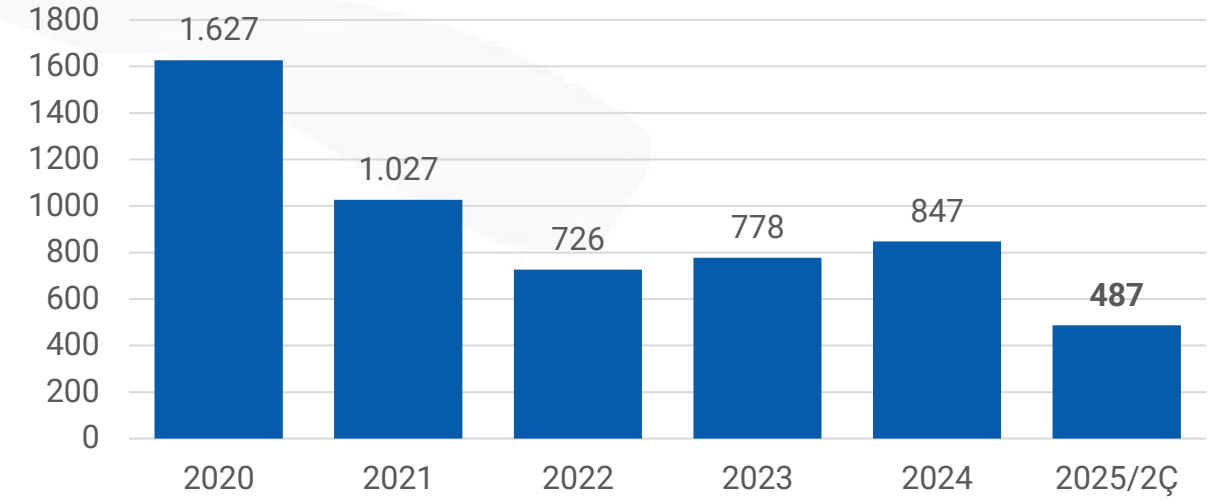
2. Çeyrekte Yıl Sonu
Satış Hedefimizi
Yaklaşık
%62
Oranında Gerçekleştirdik



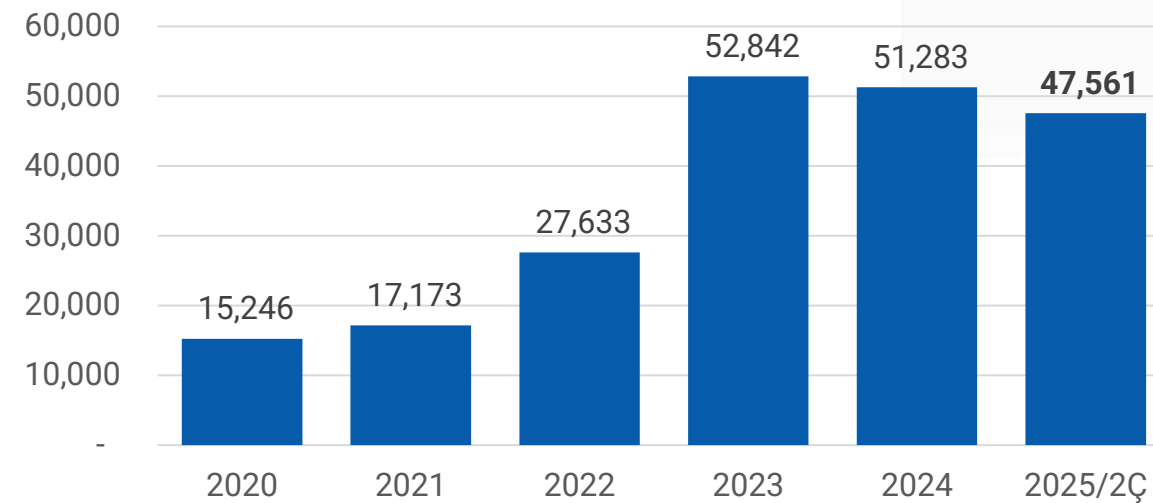
BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI (ADET)



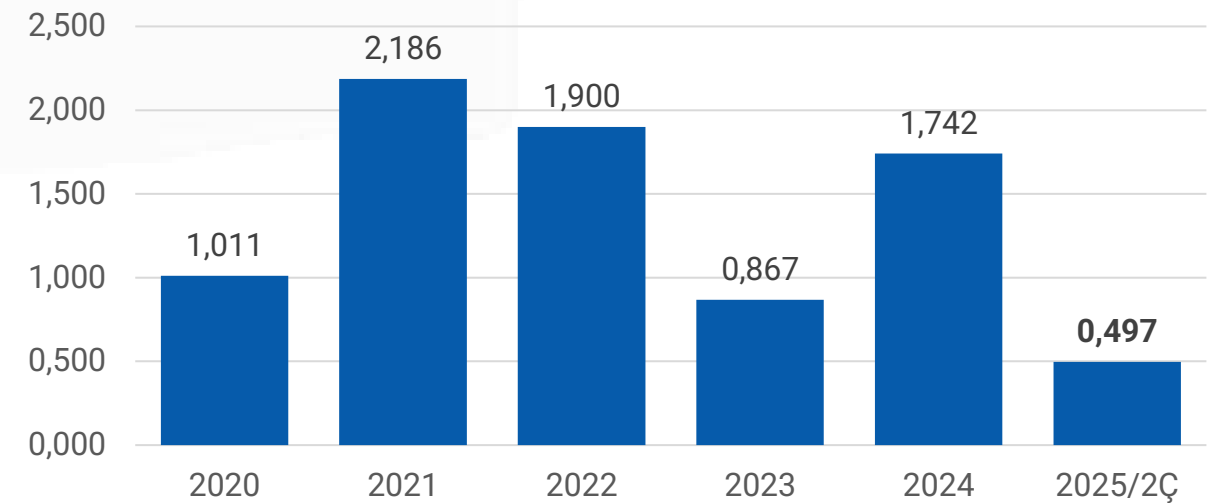
BRÜT M² SATIŞI ('000)



TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



YABANCIYA SATIŞ (MİLYAR TL)



GÖSTERGELER

ÖZET FİNANSAL BİLGİLER (MİLYON TL)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 2Ç
Net Satışlar	5.668	4.731	6.738	8.123	28.496	31.899	47.890
FAVÖK (1)*	1.385	1.089	1.738	3.353	3.857	9.363	14.933
FAVÖK Marjı (%) (2)*	24,4	23	25,8	41,3	13,5	29,4	31,2
Dönem Karı	778	837	1.332	2.997	(4.074)	13.197	9.434
Toplam Varlıklar	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483	204.903	240.065
Özkaynaklar	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230	95.803	119.672
Hisse Başına Kar	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,2480
Özkaynak Karlılığı	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,007)	0,068	0,109
Nakit Akım	432	1.122	3.088	5.284	14.870	6.640	5.074
Temettü	77	83	390	908	0	1.520	-

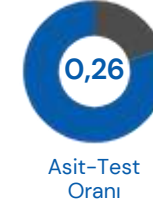
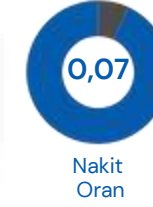
YIL BAZINDA ALACAKLAR ('000) TL

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	10.409.654	17.752.653	28.162.307
2 Yıl	5.435.138	9.422.682	14.857.820
3 Yıl	2.073.950	4.350.596	6.424.546
4 Yıl	1.069.076	2.734.091	3.803.167
5 Yıl ve Üzeri	1.281.382	1.800.125	3.081.507
TOPLAM	20.269.200	36.060.147	56.329.347

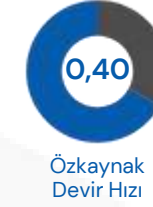
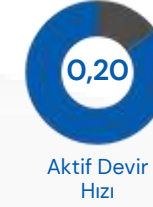
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız Denetim Raporu Dipnot 12

FİNANSAL ORANLAR

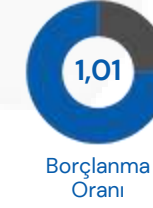
LİKİDİTE ORANLARI



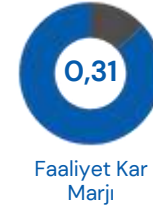
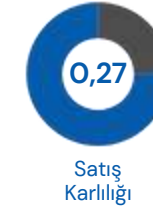
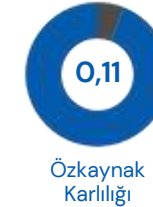
FAALİYET ORANLARI



FİNANSAL YAPI ORANLARI



KARLILIK ORANLARI



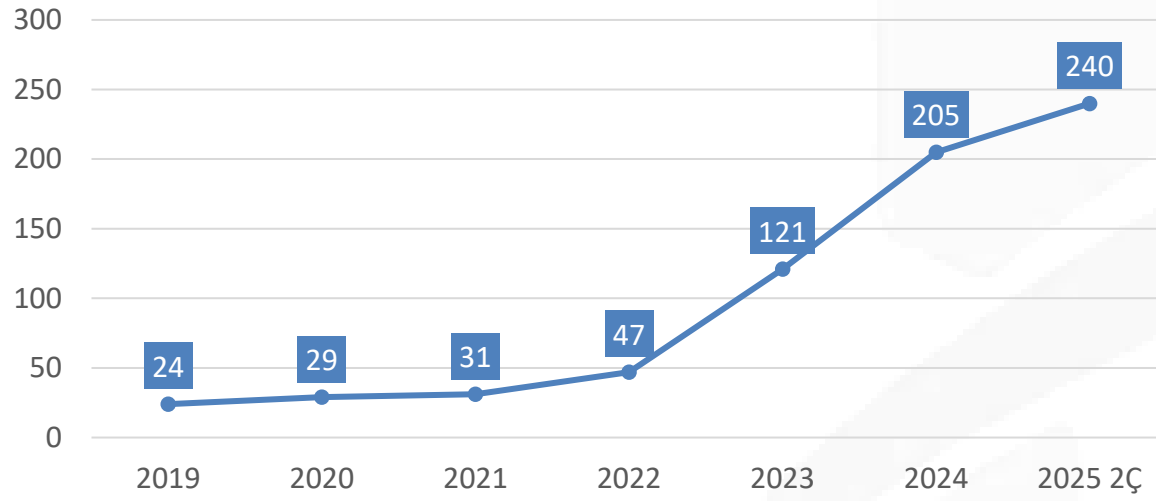
GÖSTERGELER

BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

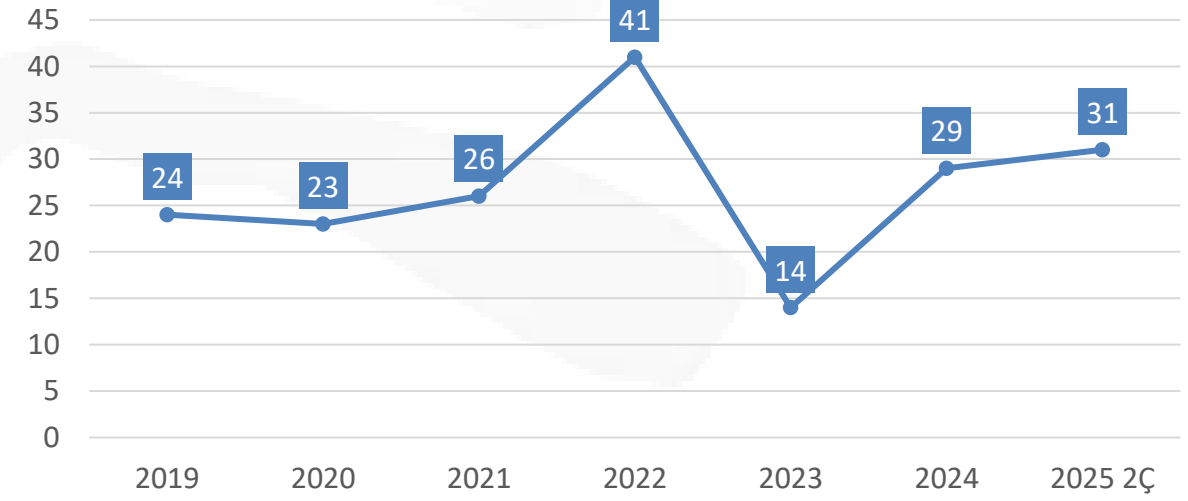
Son 6 yılda toplam varlıklarımızda güçlü artış kaydettik. Öz kaynağımız ise yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

* 2023 yılında enflasyon muhasebesi uygulaması devreye alınmıştır.

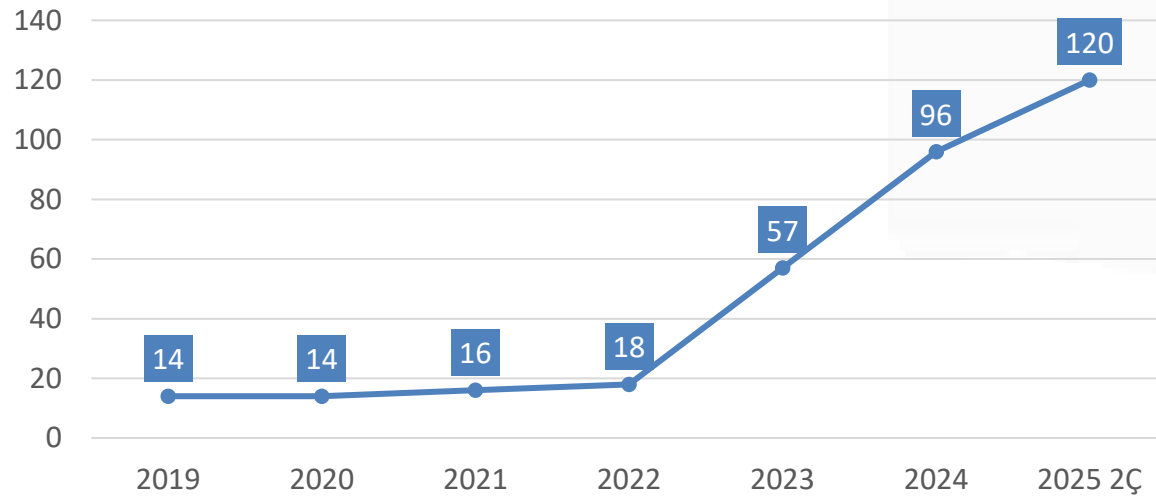
TOPLAM VARLIKLAR (MİLYAR TL)



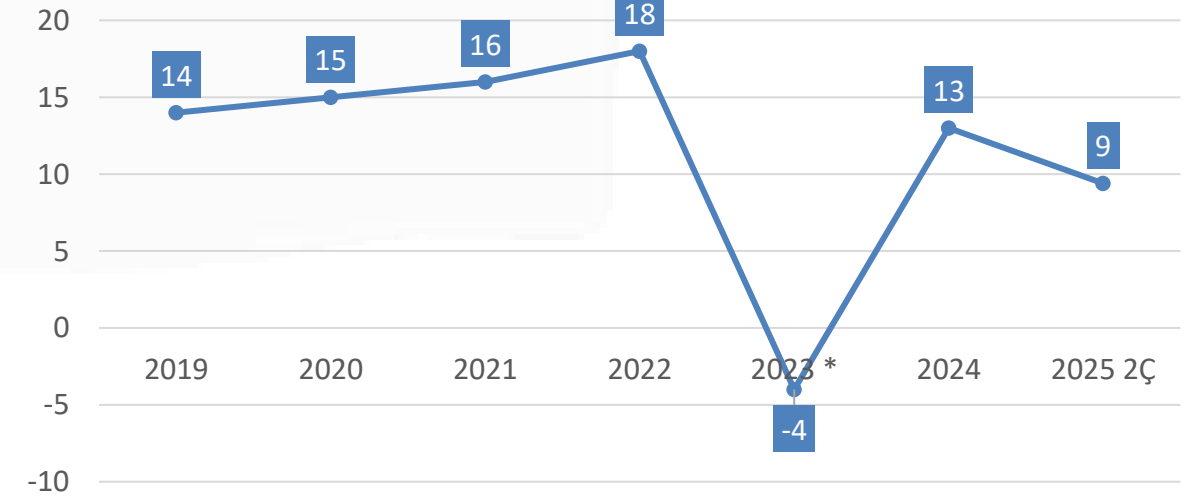
YILLIK FAVÖK MARJİ (%)



ÖZKAYNAKLAR (MİLYAR TL)



NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



GÖSTERGELER

2025 HEDEFLERİMİZ

PROJE
SATIŞ
DEĞERİ **77
MİLYAR
TL**

BRÜT
SATIŞ
ALANI **856
BİN M²**

BAĞIMSIZ
BÖLÜM
SATIŞI **7.522
ADET**

**12
MİLYAR
TL** NET
KAR

**245
MİLYAR
TL** AKTİF
BÜYÜKLÜK

**5
MİLYAR
TL** ARSA
SATIŞ
HEDEFİ

2025 YILI İHALE HEDEFLERİ

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

1	İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	YAPILDI
2	İZMİR ÇEŞME DALYAN	YAPILDI
3	MUĞLA BODRUM ORTAKENT	YAPILDI
4	İSTANBUL ESENYURT ÇINAR	
5	İZMİR ÇEŞME MUSALLA	
6	İZMİR ÇEŞME OVACIK	
7	İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ	

ANAHTAR TESLİM MODELİ

1	İSTANBUL BEYKOZ RİVA	YAPILDI
2	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR	
3	İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY	
4	İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI	

PROJELER

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

ARSALAR	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	895.814	1.030.791.382	1.229.307.000
2 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2.381	1.331	106.168.855
3 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	50.843	183.746.630	358.471.204
4 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	39.755	585.478.110	1.188.495.885
5 İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	17.683	185.076.024	242.742.617
6 İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	733.670	32.880.333.307	28.985.367.241
7 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.325	669.866.697	565.113.350
8 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	212.131	9.785.980.722	8.426.545.390
9 İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	22.889.336	14.022.105
10 İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	27.263	107.503.136	154.156.945
11 İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	6.777.935.804	9.450.634.738
12 İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	5.492	65.679.097	64.795.897
13 İSTANBUL EYÜPSULTAN MİTHATPAŞA PARSELLERİ	29.766	1.085.942.673	2.558.705.866
İSTANBUL	2.513.128	53.381.224.247	53.344.527.092
14 İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	9.670	138.104.587	116.676.798
15 İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998	571.156.340	486.494.936
16 MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	491.739	5.476.823.966	6.858.566.295
17 MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	49.043	241.092.925	237.826.955
18 NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	108.264	88.655
19 TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	126.677.796	170.188.147
20 ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	1.173.013.840	1.109.541.100

ARSALAR	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
21 ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	194.466.049	226.648.000
22 İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	170.599	1.974.012.412	1.704.788.770
23 AYDIN DİDİM PARSELLERİ	562.160	1.872.415.105	1.665.371.664
24 ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	10.766	115.134.848	118.423.470
DİĞER ŞEHİRLER	1.522.210	11.883.006.133	12.694.614.789
TOPLAM	4.035.338	65.264.230.381	66.039.141.881

YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

ARSALAR	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ.	1.621	0,06	121.750.863
2 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.071	187.975.578	234.453.930
3 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	7.801	34.064.224	345.850.348
TOPLAM	27.493	222.039.802	702.055.141

 **66.7 MİLYAR TL**
EKSPERTİZ DEĞERİ

 **65.5 MİLYAR TL**
KAYITLI MALİYET

 **4.1 MİLYON M²**
ARSA ALANI

PROJELER

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR
1 CER İSTANBUL	1.204.849.052	239.325.295	965.523.757
2 EVORA İZMİR	1.063.559.475	41.775.092	1.021.784.383
3 ALL SANCAK	186.236.704	72.789.410	113.447.294
4 MERKEZ ANKARA	5.002.146.233	3.820.600.144	1.181.546.089
5 NİDAPARK İSTİNYE	10.111.666.994	7.670.671.346	2.440.995.648
6 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	4.709.809.607	3.768.037.327	941.772.280
7 BARBAROS 48	1.243.874.419	413.594.096	830.280.323
8 NEXT LEVEL İSTANBUL	5.728.120.997	1.863.901.152	3.864.219.845
9 YENİ LEVENT	3.975.722.085	1.331.645.941	2.644.076.144
10 BATI YAKASI 1. ETAP	365.094.979	200.778.813	164.316.166
11 BATI YAKASI 2. ETAP	1.617.032.748	2.014.398.180	-397.365.432
12 EBRULİ KAYAŞEHİR	2.019.482.953	1.140.639.716	878.843.237
13 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	379.124.983	204.000.158	175.124.825
14 FUA DENİZ PARK	3.081.033.078	1.486.974.344	1.594.058.734
15 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	1.437.023.535	388.514.597	1.048.508.938
16 TUAL GÖLYAKA	2.315.892.726	964.406.954	1.351.485.772
17 GÖLYAKA İSTANBUL	3.267.571.442	1.049.544.948	2.218.026.494
18 PARK YAŞAM ANTALYA	1.976.258.405	422.751.681	1.553.506.724
19 MAJÖR GÖLYAKA	1.941.377.629	1.041.952.651	899.424.978
20 HAYAT FLORA 1	2.923.349.491	2.484.873.662	438.475.829
21 HAYAT FLORA 2	3.575.481.301	4.268.129.135	-692.647.834

PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR
22 REFERANS ÜMRANIYE	2.515.788.162	1.701.372.899	814.415.263
23 NEZİHPARK BAĞÇEKENT	1.277.657.716	473.366.907	804.290.809
24 NEXT LEVEL BODRUM	4.387.764.521	781.805.253	3.605.959.268
25 VADİ PANAROMA	3.030.356.532	1.667.654.904	1.362.701.628
26 PARKYAŞAM ÇINARKÖY	5.724.011.520	2.353.283.453	3.370.728.067
27 AVRASYA KONUTLARI CADDE	1.856.850.186	1.506.366.629	350.483.557
28 SENFONİ ETİLER	3.124.554.682	1.838.046.892	1.286.507.790
29 MUĞLA MİLAS MEŞELİK	493.469.939	252.717.320	240.752.619
30 ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP PROJESİ	1.665.434.505	1.413.332.338	252.102.167
31 ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP PROJESİ	1.919.090.433	1.173.335.603	745.754.830
32 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	1.727.724.448	362.984.742	1.364.739.706
TOPLAM	85.847.411.479	48.413.571.581	37.433.839.899



37,4 MİLYAR MİN
GARANTİ
EDİLEN KAR



%53,8
SATIŞ
ORANI



%43,6
İLERLEME
SEVİYESİ

Enflasyon muhasebesinden kaynaklı gelir ve maliyet güncellemelerinde zaman kaymaları olabilmekte ve yüklenicilerin taahhütlerine bağlı olarak kârlılık durumu değişkenlik gösterebilir. Geçici kabul süreçlerinde, satılmamış bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerleri dikkate alınarak kârlılık yeniden değerlendirilir ve kârlılığın negatif olması beklenmez.

PROJELER



Yüklenici
**TAHİNCİOĞLU
& KOZKEN**
Arsa Alanı
110.349 m²

Satış Toplam Geliri	6.181.075.954 TL	Bağımsız Bölüm	2.244
Asgari Şirket Payı Geliri	2.596.051.901 TL	İlerleme Oranı	%76.22
Şirket Payı Gelir Oranı	%42.00	Bitiş Tarihi	2025



Yüklenici
**EGE YAPI
& YEDİKULE**
Arsa Alanı
40.945 m²

Satış Toplam Geliri	1.526.710.611 TL	Bağımsız Bölüm	147
Asgari Şirket Payı Geliri	534.501.384 TL	İlerleme Oranı	%93.58
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.01	Bitiş Tarihi	2025



Yüklenici
PASİFİK
Arsa Alanı
124.475 m²

Satış Toplam Geliri	17.840.061.234 TL	Bağımsız Bölüm	3.306
Asgari Şirket Payı Geliri	5.352.018.370 TL	İlerleme Oranı	%74,37
Şirket Payı Gelir Oranı	% 30.00	Bitiş Tarihi	2025



Yüklenici
**TEKNİK YAPI
& HALK GYO**
Arsa Alanı
46.086 m²

Satış Toplam Geliri	5.417.541.280 TL	Bağımsız Bölüm	1.195
Asgari Şirket Payı Geliri	1.896.139.448 TL	İlerleme Oranı	%72,54
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2025

PROJELER



Yüklenici
**TAHİNCİOĞLU
& NİDA**
Arsa Alanı
129.315 m²

Satış Toplam Geliri	11.133.538.164 TL	Bağımsız Bölüm	547
Asgari Şirket Payı Geliri	5.689.238.002 TL	İlerleme Oranı	%69,41
Şirket Payı Gelir Oranı	%51.10	Bitiş Tarihi	2026



BATIYAKASI

Yüklenici
YILDIZLAR
Arsa Alanı
108.221 m²

Satış Toplam Geliri	8.936.778.925 TL	Bağımsız Bölüm	2.205
Asgari Şirket Payı Geliri	3.127.872.624 TL	İlerleme Oranı	%83,91
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.05	Bitiş Tarihi	2027

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir. (Kartal Esentepe)
İlerleme oranı 1.etabı kapsamaktadır.



Yüklenici
**İZKA – PARK
İSTANBUL**
Arsa Alanı
58.970 m²

Satış Toplam Geliri	12.010.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	956
Asgari Şirket Payı Geliri	4.804.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2028



Yüklenici
DAP
Arsa Alanı
65.047 m²

Satış Toplam Geliri	13.143.573.276 TL	Bağımsız Bölüm	1.019
Asgari Şirket Payı Geliri	5.257.429.310 TL	İlerleme Oranı	%73,20
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2025

PROJELER



allsancak

Yüklenici
**PEKİNTAŞ &
BURAKCAN**
Arsa Alanı
73.210 m²

Satış Toplam Geliri	3.020.180.262 TL	Bağımsız Bölüm	1.469
Asgari Şirket Payı Geliri	996.659.486 TL	İlerleme Oranı	%81,73
Şirket Payı Gelir Oranı	%33.00	Bitiş Tarihi	2026



NEXT
LEVEL
İSTANBUL

Yüklenici
PASİFİK
Arsa Alanı
17.194 m²

Satış Toplam Geliri	9.006.288.393 TL	Bağımsız Bölüm	205
Asgari Şirket Payı Geliri	4.052.829.776 TL	İlerleme Oranı	%50,57
Şirket Payı Gelir Oranı	%45.00	Bitiş Tarihi	2026



Muğla Milas
Meşelik

Yüklenici
BAŞ YAPI
Arsa Alanı
17.166 m²

Satış Toplam Geliri	1.100.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	34
Asgari Şirket Payı Geliri	462.000.000 TL	İlerleme Oranı	% 0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%42.00	Bitiş Tarihi	2027



FUA
DENİZ PARK

Yüklenici
CEVAHİR
Arsa Alanı
157.900 m²

Satış Toplam Geliri	6.174.285.714 TL	Bağımsız Bölüm	226
Asgari Şirket Payı Geliri	2.161.000.000 TL	İlerleme Oranı	%12,81
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2027

PROJELER



Yüklenici
FUZUL

Arsa Alanı
3.357 m²

Satış Toplam Geliri	2.128.543.046 TL	Bağımsız Bölüm	51
Asgari Şirket Payı Geliri	1.064.271.523 TL	İlerleme Oranı	%90,30
Şirket Payı Gelir Oranı	%50.00	Bitiş Tarihi	2025



ATAŞEHİR
KÜÇÜKBAĞKAL
KÖY

Yüklenici
DAP

Arsa Alanı
9.242 m²

Satış Toplam Geliri	2.236.500.000 TL	Bağımsız Bölüm	173
Asgari Şirket Payı Geliri	894.600.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



Yüklenici
**EBRULİ –
ASLAN -SAVDİ**

Arsa Alanı
30.056 m²

Satış Toplam Geliri	3.356.011.771 TL	Bağımsız Bölüm	296
Asgari Şirket Payı Geliri	1.275.284.473 TL	İlerleme Oranı	%74.54
Şirket Payı Gelir Oranı	%38.00	Bitiş Tarihi	2026



REFERANS
ÜMRANİYE

Yüklenici
**KİLER –
BİSKON**

Arsa Alanı
23.379 m²

Satış Toplam Geliri	3.562.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	359
Asgari Şirket Payı Geliri	1.781.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%50.00	Bitiş Tarihi	2027

PROJELER



ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP

Yüklenici
TEKFEM

Arsa Alanı
37.932 m²

Satış Toplam Geliri	426.100.000 TL	Bağımsız Bölüm	36
Asgari Şirket Payı Geliri	170.440.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



TUAL
gölyaka

Yüklenici
**ODM
Gayrimenkul**
Arsa Alanı
62.469 m²

Satış Toplam Geliri	5.115.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	537
Asgari Şirket Payı Geliri	1.790.250.000 TL	İlerleme Oranı	%15.01
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2027



BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP

Yüklenici
ISRA

Arsa Alanı
20.063 m²

Satış Toplam Geliri	3.755.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	99
Asgari Şirket Payı Geliri	1.502.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



MAJÖR
GÖLYAKA

Yüklenici
CEVAHİR
Arsa Alanı
187.576 m²

Satış Toplam Geliri	4.745.714.286 TL	Bağımsız Bölüm	796
Asgari Şirket Payı Geliri	1.661.000.000 TL	İlerleme Oranı	%25.69
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2026

PROJELER



GÖLYAKA
İSTANBUL

Yüklenici
ÖZ ER-KA

Arsa Alanı
94.585 m²

Satış Toplam Geliri	7.221.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	831
Asgari Şirket Payı Geliri	2.527.350.000 TL	İlerleme Oranı	%17,25
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2028



ESENLER
ATIŞALANI
1. ETAP

Yüklenici
**ESTA &
İNTEK**

Arsa Alanı
16.722 m²

Satış Toplam Geliri	5.230.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	303
Asgari Şirket Payı Geliri	1.830.500.000 TL	İlerleme Oranı	%0
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2027



AYATFLORA

Yüklenici
ÖZAK

Arsa Alanı
102.344 m²

Satış Toplam Geliri	17.340.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	1.429
Asgari Şirket Payı Geliri	5.202.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2028



NEXT
LEVEL
BODRUM

Yüklenici
PASİFİK

Arsa Alanı
51.398 m²

Satış Toplam Geliri	7.770.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	53
Asgari Şirket Payı Geliri	3.496.500.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%45.00	Bitiş Tarihi	2026

PROJELER



Yüklenici
AYDUR & NEZİH

Arsa Alanı
67.294 m²

Satış Toplam Geliri	2.870.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	688
Asgari Şirket Payı Geliri	861.000.000 TL	İlerleme Oranı	%44,61
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2027



VADI
PANAROMA

Yüklenici
BİNBAY & SOM
&İSTANBUL HAS

Arsa Alanı
29.915 m²

Satış Toplam Geliri	6.427.500.000 TL	Bağımsız Bölüm	306
Asgari Şirket Payı Geliri	2.571.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2027



Yüklenici
İZKA & PARK İZMİR

Arsa Alanı
64.108 m²

Satış Toplam Geliri	5.050.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	1.443
Asgari Şirket Payı Geliri	1.515.000.000 TL	İlerleme Oranı	%24,96
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2027



Yüklenici
FUZUL

Arsa Alanı
22.310 m²

Satış Toplam Geliri	4.125.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	452
Asgari Şirket Payı Geliri	1.650.000.000 TL	İlerleme Oranı	%4,07
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026

PROJELER



ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP

Yüklenici
**İNTAYA
İNTES**
Arsa Alanı
17.942 m²

Satış Toplam Geliri	5.444.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	310
Asgari Şirket Payı Geliri	1.905.400.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2027



SeNFONİ
ETİLER

Yüklenici
**YİĞİT-KUBBA
-DBH**
Arsa Alanı
12.227 m²

Satış Toplam Geliri	7.052.500.000 TL	Bağımsız Bölüm	185
Asgari Şirket Payı Geliri	2.821.000.000 TL	İlerleme Oranı	%9,45
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2027

Doğal Yaşam Konseptiyle
Rahat Bir Nefes

PROJELER



Yüklenici
MUHTELİF

Arsa Alanı
816.006 m²

Güncel Sözleşme Bedeli	36.193.394.667 TL	Bağımsız Bölüm	9.991
Toplam Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi*	40.423.067.000 TL	Satılan Bağımsız Bölüm	5.705
Bitiş Tarihi	2028	İlerleme Oranı	%56,45



Yüklenici
MUHTELİF

Arsa Alanı
340.092 m²

Güncel Sözleşme Bedeli	12.192.865.464 TL	Bağımsız Bölüm	2.303
Toplam Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi *	26.392.690.250 TL	Satılan Bağımsız Bölüm	2.179
Bitiş Tarihi	2025	İlerleme Oranı	%96,79

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ

PROJE İSMİ	KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ (TL)
1 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	189.956.000
2 İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY PROJESİ	1.319.123.000
3 ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ	14.924.266.000
4 DİĞER	749.041.000
TOPLAM	17.182.386.000

*Güncel Alım Değerine Endekslenmiştir.

PROJELER

İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olmasını hedefleyen, yaklaşık 300.000 m² alan üzerine kurulması planlanan, İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesi; bankacılık sektörünün öncüsü Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gibi kamu bankaları, SPK ve BBK gibi kamu kurumları ile T.A.O., Enisler ve İş GYO A.Ş. özel sektör mülkiyetindeki arsalarda geliştirilecek projeler ile yenilikçi ve sürdürülebilir gelişimin temsilcisi ve öncüsü olacaktır.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve İstanbul Finans Merkezi ilan edilen alanda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Olur'u ile, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. 16. ve 17. maddelerine göre hazırlanan imar uygulaması işlemi ise 24.08.2012 tarih ve 13653 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. ana aks/omurga çevresinde ise çeşitli büyüklüklere ayrılmış, kendi yarı özel kamusal alanları, iç avlusu ve ticaret alanları bulunan konut adaları oluşturulmuştur.

Şirketimiz tarafından hazırlatılan Master Plan çalışmasının, 16.12.2011 tarihinde Bakanlar Kurulu toplantısında sunumu yapılmış, 17.01.2012 tarihli toplantı sonucunda projeye ilişkin genel şartlar üzerinde mutabakata varılarak yapılması gereken hususlara ait "mutabakat ve protokol metni" Bakanlık tarafından hazırlanmış ve 24.04.2012 tarihinde imzalanmak üzere ilgili taraflara iletilmiştir

Söz konusu protokole istinaden T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 13.06.2012 tarihli Oluru doğrultusunda Şirketimiz; Özel Proje Alanı, Rekreasyon Alanları ile Ortak Altyapı Alanlarının Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firması olarak görevlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, Şirketimiz tarafından "Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi" çalışmaları başlatılmış olup bu kapsamda Özgüven Tasarım Dan. Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve HOK International Limited firmalarına Tasarım El Kitabı, Türkiye'deki en büyük mühendislik danışmanlığı şirketlerinden biri olan ARUP'a Mühendislik Raporu ve alanında uzmanlaşmış İstanbul Mühendislik Tic. Ltd. Şti.'ne Zemin Etüd Raporu hazırlanmıştır.

Hazırlatılan çalışmalar, 10.07.2012 tarihinde Bakanlıkta gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısı ile tüm paydaşlara dağıtılmış olup proje hazırlama süreci de bu tarih itibarıyla başlamıştır.

Tüm yapı blokları, yapı adalarını çevreleyecek konumda yerleştirilmiş, bu nedenle adanın ortasında geniş bir açık alan elde edilmiştir. Bu açık alan hem yeşil alan hem de kamusal ortak alanlar olarak değerlendirilmekte ve yapı bloklarının birbirleriyle bir kent duvarı oluşturmalarına izin vermektedir. Bu kent duvarı sayesinde yollar ve sokaklar daha net tanımlanmakta, tekinsiz ve güvensiz açık alan hissini kullanıcılarına vermemektedir.

Hem ada ortasındaki ortak yeşil alanlar hem de sokaklar yapı blokları ile çevrelendiği için daha dinamik bir kent dokusu oluşturulmaktadır. Bu doku ve yapı bloklarının dizilişinden gelen süreklilik kenti tanımlı hale getirir ve kentsel sokakları ve aksları kentsel bellek oluşturacak şekilde hafızalara kazıyabilir.



İSTANBUL
FİNANS MERKEZİ



PROJELER



İstanbul'un merkezinde insan ve çevre odaklı Yeni Fikirtepe. Fikirtepe, güvenli yapıları, sosyal donatıları, yeşil alanları, 7/24 yaşayan caddesi ve ticari ünitelerinin yer aldığı hali ile yeniden şekillendi. İstanbul'un en gözde yaşam alanlarından birine dönüşen Yeni Fikirtepe, eğitimden sağlığa, sosyal ve kültürel faaliyetlere kadar her detayıyla yeniden tasarlandı.

Ulaşım açısından ana yolların kesişim noktasında yer alan Yeni Fikirtepe hastanelere, okullara ve alışveriş merkezlerine yakın bir konumda bulunuyor. Kadıköy'e, Üsküdar'a ve Tarihi Yarımada'ya yürüme mesafesindeki metro ile ulaşım imkânı bulunuyor. 12.101 bağımsız bölümün, kesintisiz yeşil alanlarla yeniden konumlandırıldığı Yeni Fikirtepe, Anadolu Yakası'nın çehresini değiştiriyor.

Yeni
FİKİRTEPE

**2025
TESLİM**

PROJELER

DEPREM BÖLGESİNDEKİ ÇALIŞMALARIMIZ

Deprem o karanlık ilk gününden itibaren başlattığımız seferberlik, yüklerimizi birleştirerek hasarları onarma ve yaraları sarma yolunda umutla devam ediyor. Biliyoruz ki, bu zorlu günleri ancak birlik ve beraberlik içinde aşabiliriz. 2023'te, omuz omuza vererek depremzede vatandaşlarımızla birlikte geleceğe umutla bakabilmek için 1 Milyar TL nakdi yardımda bulunduk. #TürkiyeTekYürek dedik, yüklenici firmalarımızla birlikte milletimize hizmet etme aşkıyla çalışmaya devam ediyoruz.

Acının en yoğun hissedildiği anlarda, deprem bölgelerinde geçici konutların kurulumuna öncelik verdik. İnsanlarımızın başını sokabileceği sıcak bir yuva olabilmek için gece gündüz çalıştık. Nurdağı'nda 13.000, İslahiye'de 9.500, Adıyaman'da 7.300, Hatay Antakya'da 5.500 ve Kahramanmaraş'ta 8.800 cana yaşam alanı sağladık. Her bir çadır, her bir konteyner, yeniden yeşeren bir umut filizi oldu.

Ekonomik hayatın da yeniden canlanması için Nurdağı'nda 154, Kahramanmaraş'ta 83, Malatya'da 454 adet ticari ünite kurduk. Esnafımızın dükkanlarını yeniden açabilmesi, yeniden ekmek teknesine kavuşabilmesi için elimizden geleni yaptık.

978.000 insani yardım malzemesi, 300 iş makinesi ve 400 fedakar personelimize deprem bölgesindeki kardeşlerimizin yanında olduk. Onların acısını paylaştık, dertlerine ortak olduk. Her bir yardım kolisi, her bir sıcak yemek, gönlümüzden kopan bir sevgi ve dayanışma nişanesi oldu.

Dünya Kadınlar Günü'nde Emlak Konut GYO A.Ş., EKA, EPP, Emlak Konut Spor Kulübü olarak 300 paket kadın dayanışma paketi hazırladık. Çünkü biliyoruz ki, kadınlarımız bu felaketten en çok etkilenenler arasında. Ayrıca şirketimiz, her bir çalışan kadın adına, inşa ettiğimiz geçici yaşam alanlarında yaşayan kadınlara 3'er paket bağışta bulundu. Bu anlamlı günde, kadınlarımızın yanında olduğumuzu bir kez daha göstermek istedik.

Bu zorlu süreçte gösterdiğimiz dayanışma, birlik ve beraberlik ruhu, geleceğe dair umutlarımızı yeşertiyor. Biliyoruz ki, yaralarımızı sarmak, şehirlerimizi yeniden inşa etmek zaman alacak. Ancak azimle, inançla ve birbirimize kenetlenerek bu zorluğun üstesinden geleceğiz. Çünkü biz, Türkiye'yiz; tek yürek, tek bilek!



DEPREMİN İZLERİNİ SİLMEK VE GÜVENLİ YARINLAR İNŞA ETMEK İÇİN ÇALIŞIYORUZ

Ülkemizin beş ilinde, depremin yaralarını sarmak ve kalıcı yaşam alanları oluşturmak amacıyla toplam 12.4 Milyon m² inşaat alanında yoğun bir çalışma yürütüyoruz. 82.966 bağımsız bölümden oluşan konut projeleriyle 333.020 depremzede vatandaşımıza güvenli ve konforlu yuvalar sunmayı hedefliyoruz. Bununla birlikte, bölge ekonomisinin canlanmasına katkı sağlamak amacıyla ticari alanlar da projelerimizin önemli bir parçasını oluşturuyor.

Sahada, 24.400 kişilik uzman ekip ve 1.960 iş makinesi ve kamyon ile çalışmalarımız hız kesmeden devam ediyor. İnşaat süreci titizlikle yürütülürken, bu projeler yalnızca yeni binalar inşa etmekle kalmayıp, aynı zamanda bölge halkına umut aşılayan sağlam ve güvenli yaşam alanları oluşturmayı hedefliyor.

Şu ana kadar 25.952 bağımsız bölümün kura çekimi tamamlanmış olup, 8.178 konutun anahtarları hak sahiplerine teslim edilmiştir. Depremzedelerin yeni yuvalarına kavuşmaları, bizler için en büyük motivasyon kaynağıdır.

Projelerimiz kapsamında 14.529.606 m³ hafriyat taşınmış, 4.388.391 m³ beton dökülmüş ve 479.362 ton inşaat demiri kullanılmıştır. Sağlam temeller üzerine inşa edilen bu yapılar, güvenli bir geleceğin teminatı olacaktır.

Adıyaman projesi kapsamında hayata geçirilen 165.000 kişilik arıtma tesisi, yalnızca Adıyaman'ın değil, Kilis, Gümüşhane, Ardahan, Tunceli ve Bayburt'un toplam nüfusuna yetecek büyüklükte olup, bölgenin su ihtiyacını karşılayacak önemli bir yatırım niteliğindedir.

Depremden etkilenen şehirlerde konut inşa ve teslimat süreci aralıksız devam etmektedir. Tüm çabamız, depremin yarattığı kayıpları telafi etmek ve vatandaşlarımıza güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir yaşam alanı sunmaktır. Bu büyük sorumluluğun bilinciyle çalışmaya devam ediyoruz.





MALATYA



KAHRAMANMARAŞ

ANADOLU GELECEĞE GÜVENLE *Lükseliyor*



HATAY



ADIYAMAN

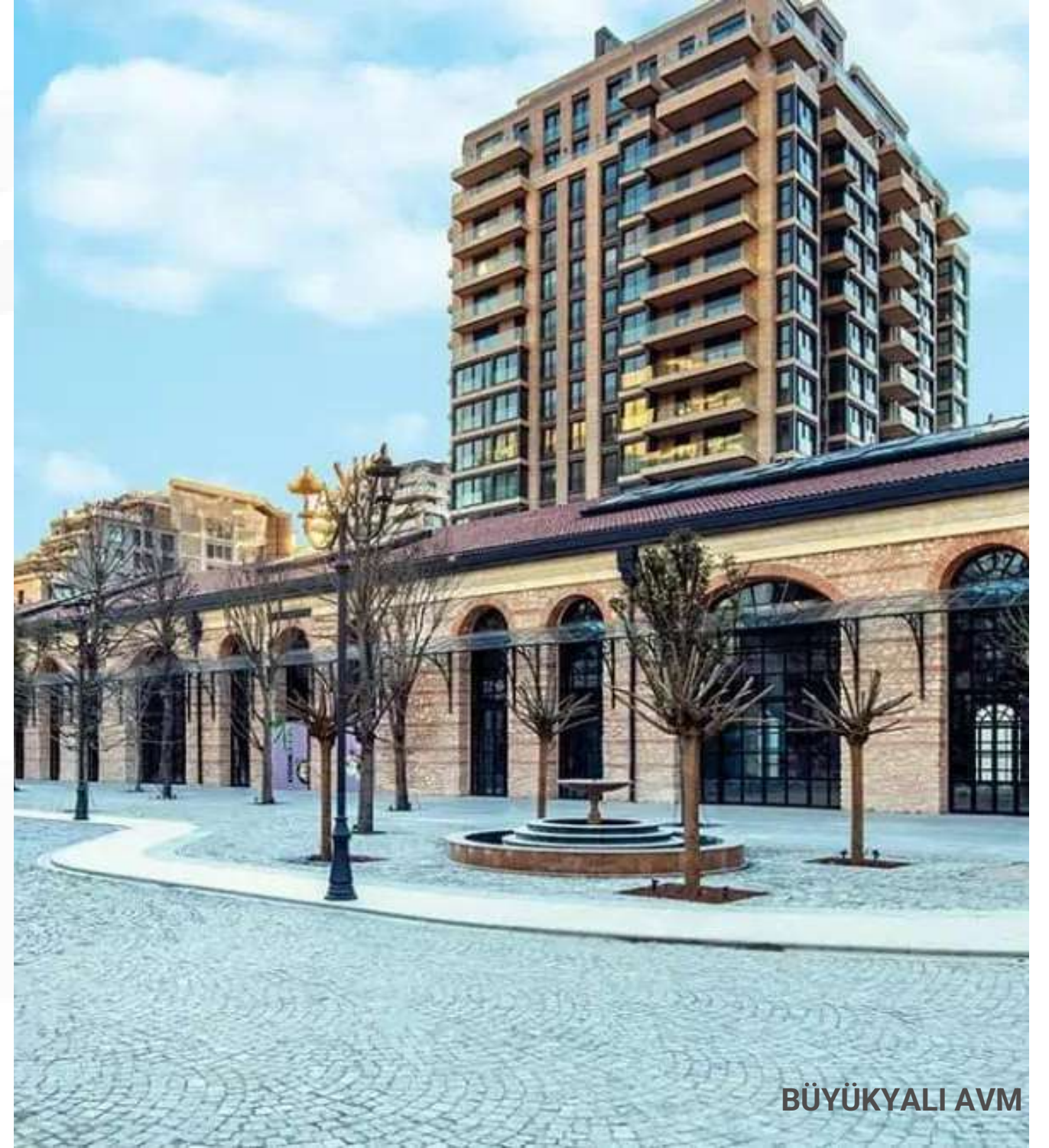
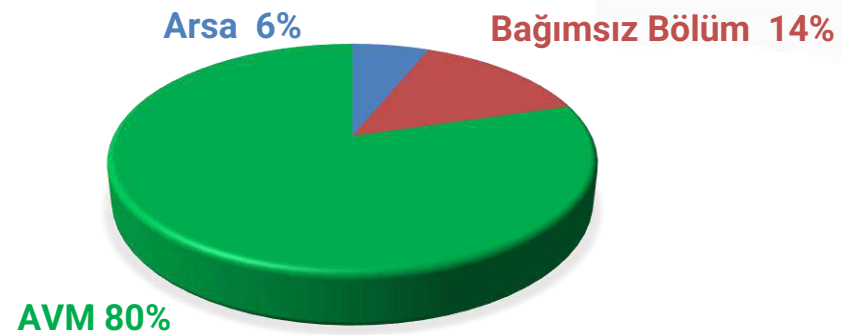
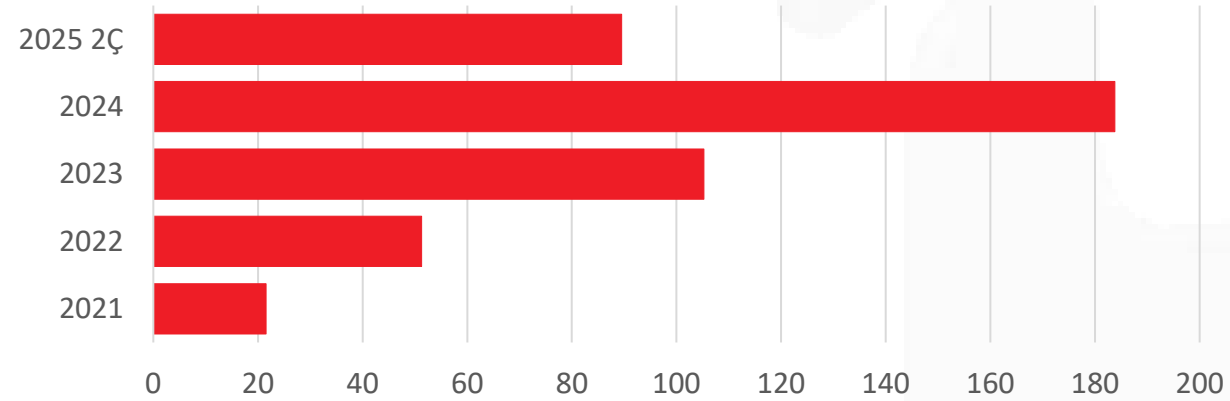
PROJELER

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	KİRA GETİRİSİ (TL)
1 BÜYÜKYALI AVM	41.510.961
2 İSTMARİNA AVM	29.745.887
3 SARPHAN FİNANSPARK	7.893.087
4 AĞAOĞLU MASLAK 1453	4.773.396
5 ESENLER EMLAK KONUTLARI	122.258
6 MUHTELİF ARSALAR	5.492.778
TOPLAM	89.538.367

*Konsolide Finansal Tablolarda kira gelirlerinin elimine edilmesinden dolayı kira gelirleri farklılık gösterebilir

YILLARA GÖRE KİRA GETİRİSİ



BÜYÜKYALI AVM

PROJELER

2025 YILI İHALELERİ

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

	Ekspertiz Değeri	Asgari Şirket Payı	Çarpan		2024 YILI İHALELERİ	2023 YILI İHALELERİ
İZMİR ÇEŞME DALYAN	2.434.734.251	5.262.500.000	2,16	İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER	1,1 MİLYAR TL	3,3 MİLYAR TL
ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	986.629.050	1.905.400.000	1,93			
MUĞLA BODRUM ORTAKENT	1.386.566.187	1.660.000.000	1,20	MİNİMUM EMLAK KONUT PAYI GELİRİ	2,3 MİLYAR TL	13,3 MİLYAR TL
İSTANBUL ESENYURT ÇINAR						
İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ				SATIŞ TOPLAM GELİRİ	6,5 MİLYAR TL	33 MİLYAR TL
İZMİR ÇEŞME MUSALLA						
İZMİR ÇEŞME OVACIK				ORTALAMA ÇARPAN	X2,03	X4,06
TOPLAM	4.807.929.488	8.827.900.000	1,83			

ANAHTAR TESLİM MODELİ

ANAHTAR TESLİM MODELİ

1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY ETAPLARI
2	İSTANBUL BAĞCILAR DEMİRKAPI

2025 2. ÇEYREK YILI İHALE TÜRLERİ

20 İHALE

3	2	4	11
GELİR PAYLAŞIMI	İNŞAAT YAPIM İŞİ	KENTSEL DÖNÜŞÜM	DEPREM BÖLGESİ



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



15.690
KONUTUN 1 YILLIK TÜKETİMİ
ORANINDA TASARRUF

15.690
KONUTUN 1 YILDA TÜKETECEĞİ
MİKTARDA ÜRETİM

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
79.052.000 TL



BAĞIMSIZ BÖLÜM
156.876

DOĞALGAZ TASARRUFU
47.062.800 M³

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
333.675.252 TL



YAĞ AYRIŞTIRILMASI
182 TON/YIL

146 TON BİODİZEL
ÜRETİMİNDE
KULLANILAN ATIK

162 MİLYON TON ÖNÜNE GEÇİLEN
SU KİRLENMESİ



56.298
GRİSU SİSTEMLİ KONUT

SU TASARRUFU
1.643.901 M³

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
62.336.276 TL

İstatistikler Emlak Konut tarafından üretilen bağımsız bölümlerden 2024 yılında sağlanan tasarrufları göstermektedir.

BAĞLI ORTAKLARIMIZ



Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. 1980 yılında Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından kurulmuş ve 2001 yılına kadar bankanın iştiraki olarak faaliyetlerini sürdürmüştür. Bu süreçte başta İstanbul'un ilk uydu kent projesi olan Bahçeşehir Uydukent olmak üzere Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından hayata geçirilen birçok projenin proje yönetimi, kontrolörlük, işletme, pazarlama, konut teslim ve satış sonrası bakım hizmetleri Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. tarafından yürütülmüştür. Şirketin Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ye ait %49 hissesi 03.04.2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiş ve kurumun kaynak geliştirme programına paralel olarak faaliyet alanlarını genişletmiştir. Bu sürece kadar sadece proje yönetimi, müşavirlik, kontrolörlük, satış, pazarlama ve servis hizmetlerine odaklanmış olan şirket 2004 yılından itibaren geliştirme projelerine ağırlık vererek yatırımcı kimliği ile yeni projelere imza atmıştır. Bu çerçevede gerek satın aldığı arsalar üzerinde gerekse arsa sahipleri ile hasılat paylaşımı modellerine dayanan projeler üretmiş, projeleri hem yönetmiş hem de yatırımcı olarak finansman ihtiyacını karşılamıştır.

Şirketin daha önce gerçekleştirmiş olduğu hisse alımlarına ilaveten Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan hisselerin tamamını satın alması ile birlikte; Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. 27.12.2018 tarihinden itibaren tek pay sahibi olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissedarlığında ticari faaliyetlerine devam etmektedir. Özellikle gayrimenkul ve inşaat sektöründe yatırımların çok yüksek maliyetlere ulaşması nedeniyle finansman ihtiyacının karşılanması büyük önem arz etmektedir.



DEVAM EDEN EPP İDARİ İŞLER

TOPLAM PROJE	30 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	18.391 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2.7 MİLYON M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	58.3 MİLYAR TL

DEVAM EDEN MÜŞAVİRLİK İŞLERİ

TOPLAM PROJE	219 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	137.733 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	23.100.169 M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	390.5 MİLYAR TL

TAMAMLANMIŞ PROJELER

TOPLAM PROJE	97 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	20.538 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.303.869 M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	17.4 MİLYAR TL

AKTİF BÜYÜKLÜK
3.1 MİLYAR TL

ŞİRKET DEĞERİ
3.4 MİLYAR TL

BAĞLI ORTAKLARIMIZ



İştirakimiz olarak Şubat 2021’de kurduğumuz. “Küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek, yerli ve millî bir dünya markası olma” hedefi sorumluluğuyla, konfor, güvenlik ve enerji verimliliği sağlayan ürün ve çözümlerimizle hayata değer katıyoruz. Konuttan kamu binalarına, otellerden hastanelere kadar sürdürülebilir, yenilikçi, çevreye ve insana değer katan bir anlayışı benimseyen EKA, iş sağlığı ve güvenliğini öncelikli sorumluluk olarak benimseyerek, her türlü asansör, yürüyen merdiven, yürüyen yol, bantlı konveyörler gibi ürünlerin imalatı, satışı, pazarlaması, montajı, bakımı, onarımı, servis hizmetleri, ihracatının yapılmasını hedefliyoruz.

Sürdürülebilir kalkınmanın insana yatırım ve doğal kaynakların bilinçli kullanımıyla gerçekleşeceğine olan güçlü inançtan gelen hareketle, teknolojik gücümüzü hayata değer katacak çevreci ürünler tasarlamak ve üretmek için kullanıyoruz. Milli markalaşmaya verdiğimiz hassasiyetle değerlerimizi koruyor, başarıımızı her geçen gün daha yukarı taşıma inancımızla, çalışmalarımıza devam ediyoruz. Yüksek yerlilik oranlı tedarik zinciri yaklaşımımız ile, yerli üretime katkı sağlamak istiyoruz.

Üretim tesislerinin enerji etütlerini tamamlandı ve **ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi**’nin altyapısı oluşturuldu

GES panelleri ile **1.769.342 kWh enerji** üretildi.

Üretim tesislerinde toplam **289.159 kg** değerlendirilebilir atık topladık, **22.178 kg** sera gazı salınımını önledik.

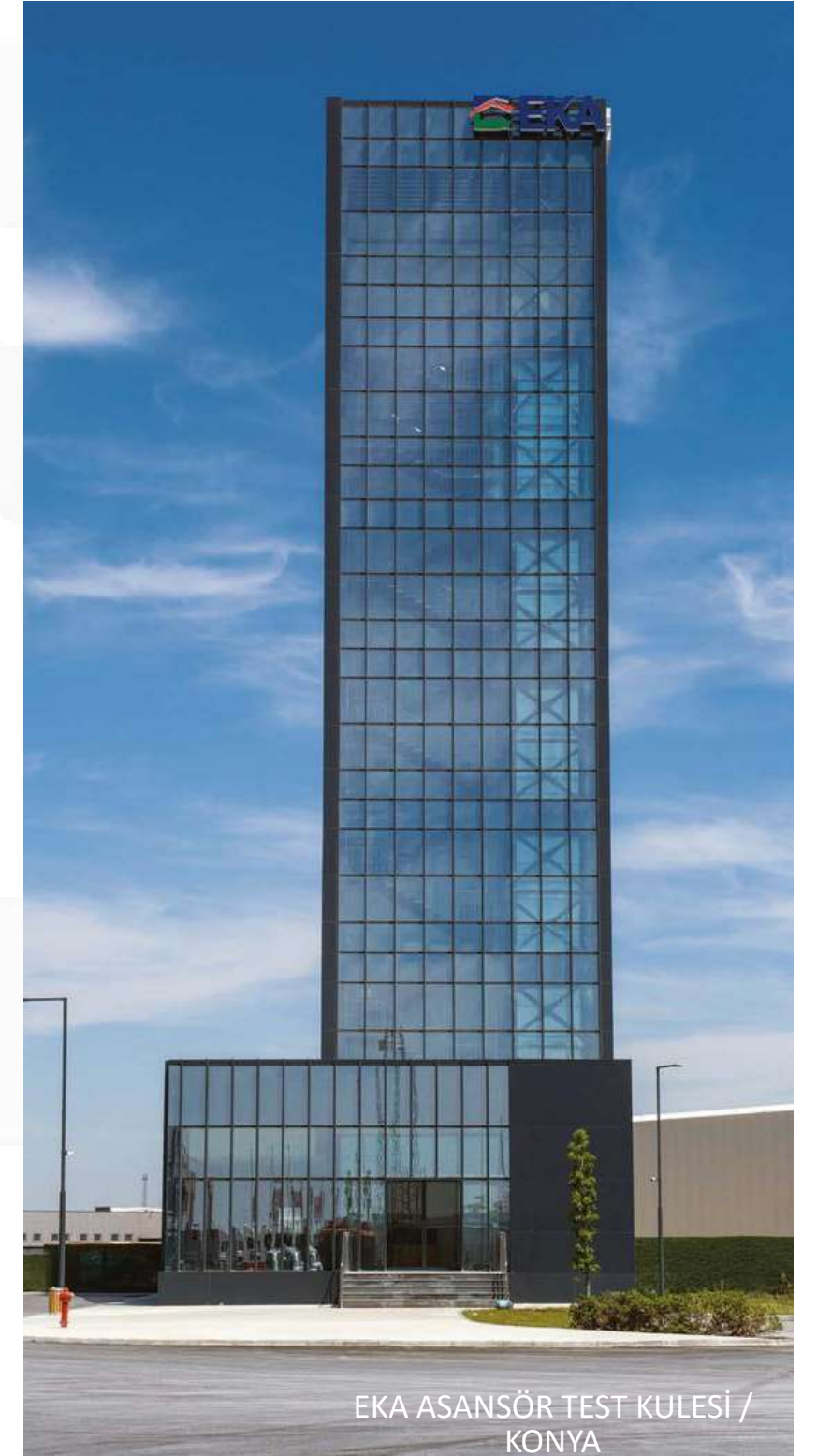
AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ
5.6 MİLYAR TL

ŞİRKET DEĞERİ
8.9 MİLYAR TL *

*Marka değeri dahildir.

2025 2. ÇEYREK FAALİYETLERİ

ASANSÖR ÜRETİMİ	1.093 ADET
ASANSÖR SEVKİ	1.193 ADET
SATIŞ ADETI	1.423 ADET
SATIŞ	1.620.364.680 TL



FAALİYETLER

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

Gayrimenkul Sertifikası İhracı

Şirketimiz ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında daha önce imzalanan "İş Birliği Protokolü" kapsamında, mülkiyeti TOKİ'ye ait olan İstanbul ili Başakşehir ilçesindeki arsa üzerinde TOKİ güvencesiyle geliştireceğimiz "Damla Kent Projesi" için yapılan Gayrimenkul Sertifikası ihracı başvurusu, 23 Temmuz 2025 tarihli toplantısında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından olumlu karşılanarak onaylanmıştır.

Finansman araçları

2025 yılının ilk altı aylık döneminde şirketimizin finansal kaynaklarını çeşitlendirme ve etkin bir şekilde yönetme stratejileri doğrultusunda önemli kira sertifikası (sukuk) ihracı ve kredi işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu dönemde, ortalama 95 gün vadeye sahip toplam 8.675.000.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı başarıyla tamamlanmıştır. Bu ihraç, finansman kaynaklarımızın çeşitlendirilmesine ve likidite yönetimimize katkı sağlamıştır.Yine aynı dönem içerisinde, ortalama 95 gün vadeli toplam 5.147.500.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının getiri ödemeleri ve itfaları planlandığı şekilde gerçekleştirilmiştir. Bu işlemler, yeni finansman kaynakları oluşturulduğunu ve finansal yükümlülüklerimizin zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirildiğini göstermektedir.

2025 yılının ilk üç ayında, kısa vadeli finansman ihtiyaçlarımızın karşılanması amacıyla toplam 11.059.993.275 TL tutarında kredi kullanılmıştır. Bu krediler, operasyonel faaliyetlerimizin sürekliliğini ve projelerimizin ilerlemesini desteklemektedir.Aynı dönemde, vadesi gelen toplam 6.717.396.860 TL tutarındaki kredi geri ödemesi yapılmıştır. Bu ödemeler, finansal disiplinimizin ve borç yönetimindeki etkinliğimizin bir göstergesidir.

Portföy Genişletme ve Arsa Alımları

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) ile İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 23.462 m² büyüklüğündeki bir taşınmazın KDV hariç 2.625.000.000 TL bedel üzerinden satın alınmasına yönelik bir ek protokol imzalanarak portföyümüz güçlendirilmiştir.

Şirketimizin büyüme stratejileri çerçevesinde, İstanbul Esenler Atışalanı bölgesinde önemli arazi alımları gerçekleştirilmiştir.Bu kapsamda, Esenler Atışalanı'nda toplam 75.272,82 m² büyüklüğündeki arsalar, 2.898.003.570 TL bedelle satın alınmıştır.

Bu yatırım, bölgedeki potansiyeli değerlendirerek yeni projeler geliştirme hedefimize yönelik önemli bir adımdır.Ayrıca, aynı bölgede yer alan bir diğer arazi için de 6.884.300.000 TL bedelle bir satın alma protokolü imzalanmıştır.

Proje Geliştirme İş Birlikleri ve Protokoller

Şirketimizin proje geliştirme faaliyetlerinin kapsamını genişletme stratejisi doğrultusunda önemli iş birlikleri tesis edilmiştir. Bu ortaklıklar, farklı lokasyonlarda ve iş alanlarında yeni projeler hayata geçirme hedefimize hizmet etmektedir.

Bu kapsamda, Beşiktaş Jimnastik Kulübü Derneği ile İstanbul Beşiktaş Dikilitaş'ta bulunan ve derneğin mülkiyetinde olan toplam 15.382,49 m² yüzölçümüne sahip araziler üzerinde proje geliştirmek amacıyla bir iş birliği protokolü imzalanmıştır. Bu iş birliği, söz konusu değerli arazinin potansiyelini en iyi şekilde değerlendirmemize olanak tanıyacaktır.

Benzer şekilde, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Trabzon Sportif Yatırım ve Futbol İşletmeciliği Ticaret A.Ş. ile İstanbul Kartal'da yer alan "Trabzonspor Kartal Tesisleri"nin bulunduğu alanda ortak bir proje geliştirilmesi için bir protokol yapılmıştır. Bu ortaklık, farklı kurumların uzmanlıklarını bir araya getirerek sinerji oluşturmayı amaçlamaktadır.

Ayrıca, İstanbul Esenler Atışalanı 1. Etap projesinin geliştirilmesi sürecinde finansal kaynakların çeşitlendirilmesi amacıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile müşareke esasına dayalı, yani gelir ve giderlerin eşit oranda paylaşılacağı bir iş birliğine gidilmiştir.

Gelir Paylaşımı İhaleleri ve Sonuçları

Şirketimizin arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli çerçevesinde yürüttüğü önemli ihale süreçlerinde kayda değer gelişmeler yaşanmıştır. Bu model, sahip olduğumuz arazilerin değerlendirilmesi ve gelir elde edilmesi açısından stratejik bir öneme sahiptir.

Bu kapsamda, İller Bankası A.Ş. ile imzalanan İş birliği Protokolleri çerçevesinde ihale edilen İzmir Çeşme Dalyan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'nin ikinci oturumu tamamlanmıştır.

İhale sonucunda en yüksek 10.525.000.000 TL Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) ve %50 oran ile 5.262.500.000 TL Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) teklifi alınmıştır. Bu projeden elde edilecek Şirket Payı Toplam Geliri'nin %80'i İLBANK'a, %20'si ise şirketimize ait olacaktır. Bu iş birliği, riskin paylaşılması ve potansiyel getirinin maksimize edilmesi açısından önem arz etmektedir.

FAALİYETLER

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

Ayrıca, İstanbul Esenler Atışalanı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin ikinci oturumunda da önemli bir aşamaya gelinmiştir. Bu ihalede en yüksek 5.444.000.000 TL ASKSTG ve %35 oran ile 1.905.400.000 TL ASKŞPTG teklifi alınmış olup, sunulan tekliflerin değerlendirme süreci şu anda devam etmektedir. Değerlendirme sürecinin tamamlanmasıyla birlikte sonuçlar ayrıca paylaşılacaktır. Bu ihale süreçlerindeki gelişmeler, şirketimizin gelir kaynaklarını çeşitlendirme ve mevcut varlıklarını etkin bir şekilde değerlendirme stratejisinin somut çıktılarıdır. İlgili projelerin ilerleyen aşamaları hakkında düzenli olarak bilgilendirme yapılmaya devam edilecektir.

Ayrıca, İstanbul Esenler Atışalanı 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesinin ikinci oturumunda da önemli bir aşamaya gelinmiştir. Bu ihalede en yüksek 7.160.000.000 TL ASKSTG ve %35 oran ile 2.506.000.000 TL ASKŞPTG teklifi alınmış olup, sunulan tekliflerin değerlendirme süreci şu anda devam etmektedir. Değerlendirme sürecinin tamamlanmasıyla birlikte sonuçlar ayrıca paylaşılacaktır. Bu ihale süreçlerindeki gelişmeler, şirketimizin gelir kaynaklarını çeşitlendirme ve mevcut varlıklarını etkin bir şekilde değerlendirme stratejisinin somut çıktılarıdır. İlgili projelerin ilerleyen aşamaları hakkında düzenli olarak bilgilendirme yapılmaya devam edilecektir.

Mevcut Projelerde Satış Toplam Geliri güncellemeleri

Şirketimizin devam eden önemli projelerinde, yüklenicilerle yapılan başarılı ek protokoller neticesinde gelir paylarımızda önemli artışlar sağlanmıştır. Bu gelişmeler, projelerimizin karlılığını olumlu yönde etkileyecek ve şirketimizin finansal performansına katkı sağlayacaktır.

Bu kapsamda, Nidapark İstinye projesinin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri, yapılan ek protokol ile 5.265.411.790 TL'den 5.689.238.003 TL'ye yükseltilmiştir. Bu artış, projenin potansiyel getirisindeki önemli iyileşmeyi göstermektedir.

Benzer şekilde, Nidapark Küçükyalı projesinin Asgari Şirket Payı Toplam Geliri de 2.453.346.826 TL'den 2.596.051.901 TL'ye çıkarılmıştır. Bu revizyon, projenin mevcut piyasa koşullarına daha uygun bir gelir beklentisi sunmaktadır.

Ayrıca, Batı Yakası projesinde gerçekleştirilen ek protokol ile Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.088.518.471 TL'den 2.217.872.624 TL'ye ulaşmıştır.

Ve şirketimiz projelerinden Barbaros 48'in Yüklenicisi ile yapılan Sözleşmeye ek Protokol ile 808.133.565 TL olan Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 1.064.271.523 TL'ye yükselmiştir.

Bu önemli yükselişler, projelerin ticari başarısı ve şirketimiz için sağlayacağı katkı açısından sevindiricidir. Yüklenicilerimizle yapılan bu başarılı müzakereler ve ek protokoller, şirketimizin menfaatlerinin en üst düzeyde korunmasına yönelik titiz çalışmalarımızın bir sonucudur. Sağlanan bu gelir payı artışları, devam eden projelerimizin değerini artırmakta ve gelecekteki finansal tablolarımıza olumlu yansımalar yapması beklenmektedir.

Kurumsal Yönetim ve Sermaye Yapısı

Şirketimizin kurumsal yapısını daha da sağlamlaştırmak ve finansal esnekliğimizi artırmak amacıyla önemli kararlar alınmış ve uygulamaya geçirilmiştir. Bu çalışmalar, uzun vadeli stratejik hedeflerimize ulaşmamızda kritik bir rol oynayacaktır. Bu doğrultuda, şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 4 milyar TL'den önemli bir artışla 100 milyar TL'ye yükseltilmiştir. Bu karar, gelecekteki sermaye ihtiyaçlarımızı karşılamak ve büyüme potansiyelimizi desteklemek amacıyla alınmıştır. Ayrıca, şirket merkez adresimizin güncel durumu yansıtması ve esas sözleşmemizin yürürlükteki mevzuata tam uyum sağlaması amacıyla ilgili maddelerde yapılan Esas Sözleşme tadilleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu değişiklikler, kurumsal yönetim ilkelerimize olan bağlılığımızın bir göstergesidir. Yönetim Kurulumuzda ise münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevine ise, Sermaye Piyasası Kurulu'nun olumlu değerlendirmesi sonucunda Sayın Aytaç YÜKSEL atanmıştır. Sayın YÜKSEL'in deneyim ve bilgi birikimi, Yönetim Kurulumuzun bağımsızlığını ve etkinliğini artıracaktır.

Esas sözleşme tadili

Şirketimiz Esas Sözleşmesi 23.05.2025 tarihinde tescil edilmiş olup Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 27.05.2025 tarih ve 11339 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Pay Geri Alım Programı başlatılması

Bu program kapsamında, toplam 380.000.000 TL nominal tutarında payın geri alınması hedeflenmektedir. Bu tutar, mevcut sermayemizin %10'una karşılık gelmektedir ve programın tamamlanma tarihi 14.05.2028 olarak belirlenmiştir. Pay geri alımı, hisse değerimize destek olmayı ve hissedarlarımıza değer sunmayı amaçlamaktadır. Bu önemli adımlar, şirketimizin daha güçlü bir kurumsal yapıya ve daha esnek bir finansal pozisyona sahip olmasını sağlayacaktır. Alınan kararların ve yapılan çalışmaların şirketimizin geleceğine olumlu katkılar sunacağına inanıyoruz.

FAALİYETLER

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Vergi Usul Kanunu (VUK) düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan 2024 yılı net dönem karının dağıtımına ilişkin öneri, 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Hissedarlarımızın menfaatleri ile şirketimizin finansal yapısının güçlendirilmesi arasında denge gözetilerek yapılan hesaplamalar neticesinde, geçmiş yıl zararlarının düşülmesi ve bağışların eklenmesiyle dağıtım esas alınacak tutar 5.031.415.000 TL olarak belirlenmiştir.

Genel Kurul'un onayı doğrultusunda, bu tutarın %30,21'ine karşılık gelen 1.520.000.000 TL, 16.06.2025 tarihinde hissedarlarımıza birinci temettü olarak ödenmiştir. Bu kapsamda, pay sahiplerimize hisse başına brüt 0,40 TL temettü dağıtımı gerçekleştirilmiştir.

Temettü ödemesinin ardından, ödenmiş sermayemizin %5'ini aşan bu dağıtımdan sonra kalan tutarın %10'u olan 133.000.000 TL, ikinci tertip yedek akçe olarak ayrılmıştır. Yasal kayıtlara göre, dağıtım sonrası kalan 469.648.722,97 TL ise olağanüstü yedek olarak kayıtlara geçirilmiştir.

Mevcut durumda, birinci tertip yasal yedek akçe üst sınırına ulaşılmış olması nedeniyle bu dönem için ayrıca bir ayırım yapılmamıştır.

Bu kar dağıtımı, şirketimizin 2024 yılı faaliyetlerinden elde ettiği başarının ortaklarımızla paylaşılmasına ve gelecekteki yatırımlarımız için kaynak yaratılmasına yönelik stratejimizin bir parçası olarak hayata geçirilmiştir.

Emlak Konut Global LLC.

Şirketimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Suudi Arabistan'ın Riyad şehrinde Emlak Konut Global LLC ismiyle %100 bağlı ortaklığımız olarak yeni bir şirket kurmuştur. Bu kuruluş, National Housing Company (NHC) ve Suudi Arabistan Yatırım Bakanlığı (MISA) ile 2 Aralık 2024 tarihinde imzalanan işbirliği anlaşmaları kapsamında gerçekleştirilmiştir. Yeni şirketimiz, Suudi Arabistan'daki bölgesel iş birliklerimizi güçlendirmeyi ve gayrimenkul geliştirme faaliyetlerimizi etkin bir şekilde yürütmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda, bölgedeki potansiyel projelerin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve hayata geçirilmesinde kilit bir rol üstlenecektir. Suudi Arabistan'da gerçekleştirilen bu şirket kuruluşunun, uluslararası pazarlardaki büyüme stratejilerimiz doğrultusunda atılan önemli bir adım olmasını hedefliyoruz. Kurulan yeni şirketimizin faaliyet alanları, hedefleri ve projelerine ilişkin detaylı bilgiler, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde ilerleyen dönemlerde kamuoyu ve yatırımcılarımızla paylaşılacaktır.

FAALİYETLER

ORGANİZASYON ŞEMASI



Yeni Fikirtepe'de Yepyeni Bir Yaşam

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (GELİR PAYLAŞIM MODELİ)

PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM	(%) SATILAN	(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ
1 BARBAROS 48	1.243.874.419	413.594.096	830.280.323	51	26	50,98%	90,30	2025
2 CER İSTANBUL	1.204.849.052	239.325.295	965.523.757	147	147	100,00%	93,58	2025
3 EVORA İZMİR	1.063.559.475	41.775.092	1.021.784.383	1.195	837	70,04%	72,54	2025
4 MERKEZ ANKARA	5.002.146.233	3.820.600.144	1.181.546.089	3.306	2.506	75,80%	74,37	2025
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	4.709.809.607	3.768.037.327	941.772.280	2.244	2.151	95,86%	76,22	2025
6 YENİ LEVENT	3.541.184.635	1.331.645.941	2.209.538.694	1.019	639	62,71%	73,20	2025
2025 TOPLAM	16.765.423.422	9.614.977.894	7.150.445.528	7.962	6.306	75,90%	80,04	
7 ALLSANCAK	186.236.704	72.789.410	113.447.294	1.469	811	55,21%	81,73	2026
8 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	379.124.983	204.000.158	175.124.826	0	Satışta Değil	-	-	2026
9 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	1.437.023.535	388.514.597	1.048.508.938	0	Satışta Değil	-	-	2026
10 AVRASYA KONUTLARI CADDE	1.856.850.186	1.506.366.629	350.483.557	452	86	19,03%	4,07	2026
11 BATI YAKASI 1. ETAP	365.094.979	200.778.813	164.316.165	774	484	62,53%	83,91	2026
12 EBRULİ KAYAŞEHİR	2.019.482.953	1.140.639.716	878.843.237	296	161	54,39%	74,54	2026
13 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	1.727.724.448	362.984.742	1.364.739.707	0	Satışta Değil	-	-	2026
14 MAJÖR GÖLYAKA	1.941.377.629	1.041.952.651	899.424.978	796	306	38,44%	25,69	2026
15 NEXT LEVEL	5.728.120.997	1.863.901.152	3.864.219.846	205	205	100,00%	50,57	2026
16 NEXT LEVEL BODRUM	4.387.764.521	781.805.253	3.605.959.267	0	Satışta Değil	-	-	2026
17 NİDAPARK İSTİNYE	10.111.666.994	7.670.671.346	2.440.995.648	547	442	80,80%	69,41	2026
2026 TOPLAM	30.140.467.929	15.234.404.466	14.906.063.463	4.539	2.495	58,63%	55,70	

Projelerin bitiş tarihleri tahminlerimize dayanmaktadır. Proje tahminlerimizden erken veya geç bitmesi söz konusu olabilir. Projelerin kısmi geçici kabulleri ilgili yıl içinde yapılacak olup, kalan kısımları takip eden dönemlerde tamamlanabilir.

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (GELİR PAYLAŞIM MODELİ) DEVAMI

PROJE İSMİ	EMLAK KONUT	MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM	(%) SATILAN	(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ
18 VADİ PANORAMA		3.030.356.532	1.667.654.904		0	Satışta Değil	-	-	2027
19 BATI YAKASI 2. ETAP		1.617.032.748	2.014.398.180	-	0	Satışta Değil	-	-	2027
20 ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP PROJESİ		1.665.434.505	1.413.332.338		0	Satışta Değil	-	-	2027
21 ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP PROJESİ		1.919.090.433	1.173.335.603		0	Satışta Değil	-	-	2027
22 FUA DENİZ PARK		3.081.033.078	1.486.974.344		226	185	81,86%	12,81	2027
23 MUĞLA MİLAS MEŞELİK		493.469.939	252.717.320		0	Satışta Değil	-	-	2027
24 NEZİHPARK BAHÇEKENT		1.277.657.716	473.366.907		688	287	41,72%	44,61	2027
25 PARK YAŞAM ANTALYA		1.976.258.405	422.751.681		1.443	517	35,83%	24,96	2027
26 REFERANS ÜMRANİYE		2.515.788.162	1.701.372.899		0	Satışta Değil	-	-	2027
27 SENFONİ ETİLER		3.124.554.682	1.838.046.892		185	6	3,24%	9,45	2027
28 TUAL GÖLYAKA		2.315.892.726	964.406.954		537	107	19,93%	15,01	2027
2027 TOPLAM		23.016.568.925	13.408.358.022		3.079	1.102	36,51%	21,37	
30 GÖLYAKA İSTANBUL		3.267.571.442	1.049.544.948		831	133	16,00%	17,25	2028
31 HAYAT FLORA 1		2.923.349.491	2.484.873.662		577	3	0,52%	-	2028
32 HAYAT FLORA 2		3.575.481.301	4.268.129.135	-	852	16	1,88%	-	2028
33 PARKYAŞAM ÇINARKÖY		5.724.011.520	2.353.283.453		956	54	5,65%	-	2028
2028 TOPLAM		15.490.413.754	10.155.831.198		3.216	206	6,01%	17,25	
TOPLAM		85.412.874.029	48.413.571.581		18.796	10.109	53,78%	43,59	

Projelerin bitiş tarihleri tahminlerimize dayanmaktadır. Proje tahminlerimizden erken veya geç bitmesi söz konusu olabilir. Projelerin kısmi geçici kabulleri ilgili yıl içinde yapılacak olup, kalan kısımları takip eden dönemlerde tamamlanabilir.

STOK DURUMU

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

	ARSALAR	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15	895.814	1.030.791.382	1.229.307.000
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	3	2.381	1.331	106.168.855
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	183.746.630	358.471.204
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	39.755	585.478.110	1.188.495.885
5	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	3	17.683	185.076.024	242.742.617
6	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	21	733.670	32.880.333.307	28.985.367.241
7	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.325	669.866.697	565.113.350
8	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	14	212.131	9.785.980.722	8.426.545.390
9	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	22.889.336	14.022.105
10	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	27.263	107.503.136	154.156.945
11	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	24	478.850	6.777.935.804	9.450.634.738
12	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	1	5.492	65.679.097	64.795.897
13	İSTANBUL EYÜPSULTAN MİTHATPAŞA PARSELLERİ	3	29.766	1.085.942.673	2.558.705.866
	İSTANBUL	110	2.513.128	53.381.224.247	53.344.527.092
14	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5	9.670	138.104.587	116.676.798
15	İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998	571.156.340	486.494.936
16	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	13	491.739	5.476.823.966	6.858.566.295
17	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	7	49.043	241.092.925	237.826.955
18	NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	25	108.264	88.655
19	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	126.677.796	170.188.147
20	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1	110.954	1.173.013.840	1.109.541.100

	ARSALAR	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
21	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2	28.331	194.466.049	226.648.000
22	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	17	170.599	1.974.012.412	1.704.788.770
23	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	10	562.160	1.872.415.105	1.665.371.664
24	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	10.766	115.134.848	118.423.470
	DİĞER ŞEHİRLER	64	1.522.210	11.883.006.133	12.694.614.789
	TOPLAM	174	4.035.338	65.264.230.381	66.039.141.881

YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

	ARSALAR	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ.	1	1.621	0,06	121.750.863
2	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.071	187.975.578	234.453.930
3	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	7.801	34.064.224	345.850.348
	TOPLAM	7	27.493	222.039.802	702.055.141

STOK DURUMU

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR

PROJE	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 KUZEY YAKASI	206	23.777	2.013.247.344	2.427.104.740
2 KOMŞU FİNANS EVLERİ	83	11.420	835.623.029	976.937.178
3 SEMT BAĞÇEKENT 1-2	20	2.921	108.598.161	205.181.052
4 BİZİM MAHALLE 1-1	20	3.550	319.123.335	317.817.129
5 BİZİM MAHALLE 1-2	17	1.375	96.117.369	140.065.400
6 SARAÇOĞLU MAHALLESİ	64	17.975	1.918.475.838	1.732.194.452
7 EVORA DENİZLİ 2.ETAP	8	2.331	48.232.814	64.488.651
8 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	68	22.418	1.503.788.080	1.288.880.964
9 MERKEZ ANKARA	62	52.855	4.842.022.981	4.150.047.026
10 SARPAN FİNANS PARK	42	4.156	366.373.907	314.270.980
11 BİZİM MAHALLE 1-3	19	4.325	392.039.127	370.961.900
12 BİZİM MAHALLE 1-4	13	3.147	241.181.287	245.440.800
13 BALIKESİR EMLAK KONUTLARI	121	15.478	755.319.913	771.847.600
14 EMLAK KONUT VADI EVLERİ 1. ETAP	16	3.127	141.117.505	227.482.700
15 EMLAK KONUT VADI EVLERİ 2. ETAP	17	3.807	184.093.560	173.622.800
16 NİŞANTAŞI KORU	15	4.020	1.047.149.660	1.032.964.427
17 ÇINARKÖY	795	114.376	8.726.039.873	9.130.705.079
18 YENİFİKİRTEPE	452	60.922	4.353.433.764	3.818.771.698
19 DİĞER	14	3.434	165.601.991	221.983.900
TOPLAM	2.052	355.414	28.057.579.539	27.610.768.478

Muhasebe standartları gereği müşteri teslimleri gerçekleşmeyen tamamlanmış üniteler stok olarak sınıflandırılabilir. Teslimle beraber stoklardan düşülür.

BİNALAR (PROJEDEN STOKLAR)

PROJE	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 DÜŞLER VADİSİ	12	2.775	214.551.546	183.889.876
2 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.838	975.012.848	2.554.996.959
3 NİDAPARK İSTİNYE	33	9.268	1.904.222.894	1.636.920.510
4 FİKİRTEPE	1.151	168.385	13.022.105.024	11.359.819.371
TOPLAM	1.225	213.266	16.115.892.312	15.735.626.716

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL (B.B)

PROJE	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	244.838.332	206.131.750
2 İSTMARİNA	238	60.879	1.795.045.379	1.688.020.248
3 BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	566.820.721	2.960.050.778
4 SARPAN FİNANS PARK	102	5.326	341.743.087	450.411.655
5 ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	9.754.726	21.468.003
6 GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	743.507.814	2.450.152.540
TOPLAM	471	107.247	3.701.710.059	7.776.234.974

SABİT KIYMET - BİNALAR

PROJE	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 YALI ATAKÖY	1	214	33.951.362	38.520.000
2 NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	102.747.966	69.542.200
3 VARYAP MERİDİAN	1	69	4.073.055	6.880.000
4 ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	294.069.558	217.750.820
5 GENEL MÜDÜRLÜK B BLOK	1	15.834	517.706.710	2.786.722.684
TOPLAM	5	19.924	952.548.651	3.119.415.704

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2025 yılı 1 Ocak – 30 Haziran faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. “Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar,

Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.

