

EMLAK KONUT

01 OCAK - 31 MART

FAALİYET RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

01

EMLAK KONUT

ÖNSÖZ	03
1953'TEN BUGÜNE	05
FAALİYET KONUSU	06
İŞ MODELLERİ	07
RAKAMLARLA EMLAK KONUT	10

04

FAALİYETLER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	38
BAĞLI ORTAKLARIMIZ	39
DÖNEM İÇİ GELİŞMELER	41
ORGANİZASYON ŞEMASI	43

02

GÖSTERGELER

NET VARLIK DEĞERİ	12
TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KAR BEKLENTİLERİ	13
GELİR PAYLAŞIM MODELİ ÇARPANLARI	14
2024 SATIŞ DURUMU	15
FİNANSAL BİLGİLER	16
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ	17
2025 HEDEFLERİMİZ	18

05

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (GELİR PAYLAŞIM)	45
İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU	47
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU	48

03

PROJELER

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ	19
DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TABLOSU	20
DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ	21
DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ	30
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	31
YENİ FİKİRTEPE	32
DEPREM BÖLGESİ ÇALIŞMALARI	33
KİRALANAN GAYRİMENKULLER	35
2025 YILI İHALELERİ	36

 EMLAK KONUT





Saygıdeğer Paydaşlarımız ve Değerli Yatırımcılarımız,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak, **2025 mali yılının ilk çeyreğini başarıyla geride bırakmış bulunmaktayız.** Bu çeyreğe ilişkin temel faaliyetlerimiz, elde edilen sonuçlar ve stratejik ilerlemelerimiz, sonraki bölümlerde detaylı bir biçimde tarafınıza sunulmaktadır. Küresel ve ulusal ekonomik koşullardaki güçlüklerle ve dalgalanmalara rağmen, Şirketimiz, mali disiplinden taviz vermeyen **istikrarlı ve proaktif bir yönetim anlayışıyla** stratejik hedeflerine uyum sağlama hususundaki direncini ve adaptasyon kabiliyetini korumaktadır. Bu dönem, Şirketimizin kriz yönetimi ve risk minimizasyonu konusundaki yetkinliklerini de bir kez daha doğrulamıştır.

2024 mali yılındaki güçlü finansal performansımızın ve elde edilen rekor seviyedeki kârlılığın bir yansıması olarak, 2025 mali yılına dinamik bir ivmeyle geçilmiştir. Konut sektöründe gözlemlenen bazı olumsuz ekonomik göstergelere ve artan maliyet baskılarına karşın, **2024 yılı net kârımızın oluşturduğu olumlu ivme** ve güçlenen özkaynak yapımız ile yeni mali yıla girilmiştir.

Şirketimizin finansal performansı ve bilanço yapısı incelendiğinde, sürdürülebilir büyüme stratejimizin somut çıktıları net bir şekilde gözlemlenmektedir. Bu bağlamda, operasyonel verimliliğimizi ve pazar payımızı yansıtan kârlılık rakamlarımız **3 milyar 253 milyon TL** seviyesine ulaşmıştır. Paralel olarak, şirketimizin toplam varlıklarını ifade eden aktif büyüklüğümüz **218 milyar 72 milyon TL** düzeyine yükselirken, özkaynaklarımızın ve finansal dayanıklılığımızın bir göstergesi olan net aktif büyüklüğümüz ise **167 Milyar TL 100 Milyon TL** olarak kaydedilmiştir. Bu güçlü net aktif değer, Şirketimizin finansal istikrarının, operasyonel verimliliğinin ve uzun vadeli büyüme potansiyelinin önemli bir göstergesi olup, paydaşlarımız için yaratılan değeri de yansıtmaktadır.

Yılın başlangıcında uygulamaya konulan ve kamuoyunda önemli bir ilgi görerek geniş kitlelere ulaşan "**Kazançlı Yatırım Kampanyası**", **nitelikli projelere ve cazip yatırım imkânlarına yönelik, piyasa koşullarından ve genel ekonomik beklentilerden bağımsız, güçlü bir talebin varlığını** açık bir şekilde ortaya koymuştur. Bu kampanya, aynı zamanda, farklı gelir gruplarına hitap eden ödeme kolaylıkları sunarak erişilebilirliği artırmış ve sektördeki güveni güçlendirmiştir.

2025 yılının geride bıraktığımız ilk çeyreğinde geliştirmiş olduğumuz projelerde toplam **360 bin brüt m2** büyüklüğüne ulaşan **31.5 Milyar TL** değerinde, **3.004 adet bağımsız bölümün** satışı gerçekleştirilmiştir. Bu istatistikler ışığında **2025 yılının ilk üç aylık döneminde, konsolide yıllık satış hedefimizin önemli ve beklentilerin üzerinde bir bölümü gerçekleştirilmiş bulunmaktayız.**

İlk çeyrek itibarıyla, **devam etmekte olan ve markalı konut projelerimiz başta olmak üzere tüm seçkin projelerimiz, öngörülen iş programları ve kalite standartlarına uygun bir şekilde ilerleme kaydetmekte** olup, "Kazançlı Yatırım Kampanyası"nın yarattığı olumlu atmosfer ve artan satış hacmiyle **yıl sonu hedeflerimize yönelik ciddi bir aşama kat edilmiştir.**

Yılın sonraki dönemlerinde, makroekonomik politikadaki olası değişiklikler ve özellikle **faiz oranlarında gerçekleşmesi olası bir düşüşün, ertelenmiş talebi harekete geçirerek satış performansımızı daha da olumlu yönde etkileyeceği ve pazar payımızı artıracığı** güçlü bir şekilde tahmin edilmektedir.

Şirketimizin güçlü mali yapısı, ihtiyatlı borçlanma politikası ve etkin nakit yönetimi, stratejik önceliklerimiz doğrultusunda **yeni ve yüksek potansiyelli arsa sağlama süreçlerini kesintisiz bir şekilde devam ettirmemize olanak tanımakta** ve bu arsaların, detaylı fizibilite çalışmaları ve pazar analizleri sonucunda, gelecek dönemde yatırımcılarımızın ve nihai kullanıcıların ilgisine sunulması yönündeki planlamalarımız titizlikle sürmektedir.

2025 yılının ilk çeyreğinde, **stratejik lokasyonlarda yer alan ve yüksek geliştirme potansiyeline sahip toplam 5 adet stratejik arsa alımı gerçekleştirilerek portföyümüzün hem niteliksel hem de niceliksel olarak daha da güçlendirilmesi sağlanmıştır.** Bu alımlar sonucunda, **9 Milyar 171 Milyon TL güncel ekspertiz değerine sahip, toplam 255,5 Bin metrekare büyüklüğünde yeni arsa alanı Şirketimiz bünyesine katılmıştır.** Bu alımlarla birlikte, mevcut arsa portföyümüz, **proje geliştirilebilir toplam alan bakımından 4 Milyon 63 Bin metrekareye ve konsolide ekspertiz değeri açısından 64 Milyar 425 Milyon TL seviyesine ulaşmıştır.**

Bu geniş, çeşitli ve nitelikli arsa portföyü, Şirketimizin sürdürülebilir büyüme hedefleri ve gelecekteki ikonik proje geliştirme vizyonu için son derece sağlam bir zemin oluşturmaktadır.

Aynı dönem zarfında, 2025 yılının ilk çeyreğinde **2 adedi gelir paylaşım modeli, diğerleri ise farklı modeller esas alınarak olmak üzere toplam 29 adet ihale süreci başarıyla ve şeffaf bir şekilde sonuçlandırılmıştır.** Bu ihaleler, sektördeki rekabet gücümüzü ve proje geliştirme kapasitemizi bir kez daha ortaya koymuştur. Sonuçlanan 2 adet gelir paylaşımı ihalesi özelinde; 7,2 milyar TL toplam satış geliri öngörülmüş olup, bu gelirin 3,4 milyar TL'si Emlak Konut payı olarak belirlenmiştir. Bu iki ihale, ortalama 2,09x'luk bir çarpan değeriyle yüksek bir başarıyla tamamlanmıştır "Emlak Konut, gelecek beş yıllık projeksiyonu kapsamında, devam eden gelir paylaşım modelleri portföyünden **94 Milyar 821 Milyon TL tutarında Şirket Payı Toplam Geliri'ni (ŞPTG)** taahhüt altına almış durumdadır. Bu taahhüt altına alınan gelir üzerinden, Şirket'in **46 Milyar 80 Milyon TL net kâr** elde etmesi beklenmektedir."

Finansman yapımızı çeşitlendirmek, derinleştirmek ve yatırımcılarımıza yeni, cazip ve güvenilir fırsatlar sunmak amacıyla önemli bir adım daha atılarak, ilk aşamada **5 Milyar TL hedef büyüklüğünde bir Gayrimenkul Yatırım Fonu (GYF) kurma süreci Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde başlatılmıştır.** Tamamen Emlak Konut güvencesiyle geliştirilen, kira getirisi potansiyeli yüksek ve likiditesi olan seçkin ticari ve konut projelerinden oluşacak bu fon portföyü aracılığıyla, özellikle kurumsal ve nitelikli bireysel yatırımcılara, **Emlak Konut güvencesindeki projelere, şeffaf ve profesyonel bir yönetim anlayışıyla, düşük risk ve öngörülebilir getiri beklentisiyle yatırım yapma imkânı** sunulması amaçlanmaktadır. Bu girişim, hem Şirketimizin proje finansmanına alternatif bir kaynak sağlayacak, bilançomuzu güçlendirecek hem de sermaye piyasalarına derinlik katan, cazip ve likit bir yatırım aracı kazandıracaktır.

Hayata geçirilmesi planlanan bir diğer yenilikçi finansal araç olan **gayrimenkul sertifikaları, yatırımcılara iki temel ve eş zamanlı fayda sunacaktır: birikimlerini gayrimenkul piyasasının potansiyel değer artışından ve aynı zamanda orta vadede, belirlenen projelerden konut sahibi olma yolunda önemli bir adım atma fırsatıdır.** Bu yatırım aracı, mevcut sermayesini gayrimenkulün sunduğu reel getirilerle değerlendirmek ve portföyünü çeşitlendirmek isteyenlere cazip bir alternatif sunarken, peşinat biriktirme veya yüksek tutarlı kredi kullanma zorunluluğunu ortadan kaldırarak gelecekte konut sahibi olmayı hedefleyenler için de erişilebilir ve rasyonel bir çözüm oluşturacaktır. Sertifikalar, aynı zamanda ikincil piyasalarda işlem görebilme potansiyeliyle likidite avantajı da sunabilecektir.

Sektörümüzün geleceğine yön verip **inovasyon dünyasına, özellikle Start-Up'lara can suyu olacak Emlak Konut Anahtar Fikirler Zirvesi'ni** hayata geçirmekten heyecan

duyuyoruz. Bu zirve, şirketimizin **'Teknoloji ve İnsan Odaklı Kurumsal Gelişim' stratejisinin ve sürdürülebilirlik anlayışımızın somut bir adımıdır.** Temel amacımız, sektördeki **dijital dönüşümü hızlandırmak, Start-up'ların yenilikçi fikirlerini desteklemek ve uluslararası başarılı örnekleri ülkemize getirmektir.** Zirvemizde, gayrimenkul sektörünün **kamu otoriteleri, düzenleyici kurumlar, üniversiteler, özel sektör liderleri, yatırım fonları ve dinamik start-up ekosistemleri** gibi tüm değerli paydaşları buluşacak. Hep birlikte, sektördeki **en son teknolojik gelişmeleri, inovasyonları ve yenilikçi iş modellerini** kapsamlıca değerlendireceğiz.

Emlak Konut'un Suudi Arabistan'da kuruluşu, Şirketimiz için uluslararası arenada yeni bir sayfa açan stratejik bir dönüm noktası niteliğindedir. Türkiye'de yarım asrı aşan bir sürede edinilen derin deneyim, birikim ve proje geliştirme yetkinliğinin, küresel standartlarda ve rekabetçi bir anlayışla uluslararası platformlara taşınması hedefinin somut ve kararlı bir adımıdır. Bu stratejik hamle, sadece yeni bir iştirak kurmanın ve coğrafi çeşitlilik sağlamanın ötesinde, **Şirketimizin uzun vadeli büyüme stratejisinin, gelir çeşitlendirmesi hedefinin ve marka değerini küresel ölçeğe taşıma vizyonunun temel bir unsurudur.**

Temel amaçlarımız arasında **gelir kaynaklarımızı farklı coğrafyalara ve para birimlerine yayarak finansal yapımızı güçlendirmek, yurt dışı pazarlarda nitelikli ve kârlı projeler geliştirerek döviz bazlı gelir elde etmek, böylelikle kur riskini etkin bir şekilde yönetmek ve Emlak Konut markasının uluslararası alanda tanınırlığını, güvenilirliğini ve tercih edilirliliğini artırmak** gibi kritik hedefler bulunmaktadır.

Bu sağlam temeller ve elde edilen başarılı sonuçlar üzerinde ilerlerken, 2025 mali yılının sonraki dönemlerinde de aynı titizlik, şeffaflık ve kararlılıkla çalışmalarımıza devam edilecektir. **Paydaşlarımızın ve yatırımcılarımızın Şirketimize olan güven ve kesintisiz destekleri, gelecekteki başarılarımız, sürdürülebilir büyümemiz ve sektör liderliğimiz için en önemli motivasyon kaynağımız ve en büyük gücümüz olmaya devam edecektir.** Sürdürülebilir büyüme vizyonumuz, güçlü kurumsal yönetim ilkelerimiz ve toplumsal sorumluluk bilincimiz doğrultusunda, Türkiye ekonomisine, istihdama ve gayrimenkul sektörünün sağlıklı gelişimine katma değer sağlamaya devam etme hususundaki kararlılığımız ve inancımız tamdır.

Saygılarımla,
Yasir YILMAZ
Genel Müdür Emlak Konut GYO

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 1ç

Türkiye’nin en büyük GYO’su Geliştirilmiş 393 ihale 218 milyar TL varlık değeri 31,5 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.

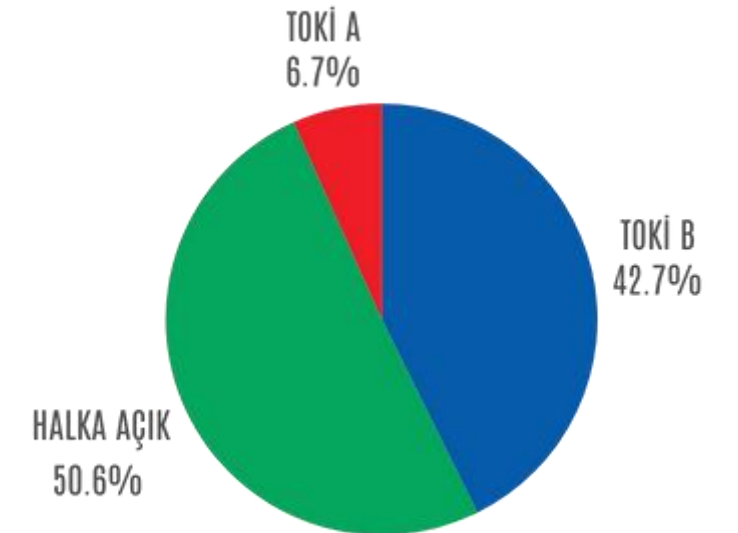
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

	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	275 ADET
DEVAM EDEN /TESLİM EDİLEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ	118 ADET
GELİR PAYLAŞIM PROJELERİNİN TOPLAM SATIŞ GELİRİ	263 MİLYAR TL
ANAHTAR TESLİM PROJELERİNİN YAPIM BEDELİ	408 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 **254.853**
ADET

SAĞLIK
ÜNİTESİ **7**
ADET

OKUL **53**
ADET

KREŞ **5**
ADET

40.000
KİŞİ İSTİHDAM

34
ADET CAMİ

393
ADET İHALE

256
SEKTÖR DESTEK



72 yıldır
Mutluluğunuzun
en yakın şahidiyiz



GÖSTERGELER

■ NET VARLIK DEĞERİ

TOPLAM VARLIKLAR
218.072.971.000 TL

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA STOĞU
EKSPERTİZ DEĞERİ

64.425.254.000 TL

GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI
TOPLAM GELİRİ

94.821.126.000 TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA
MALİYETİ VE HAK EDİŞ ÖDEMESİ

15.033.757.000 TL

BİNALAR EKSPERTİZ
DEĞERİ

62.715.484.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK
GAYRİMENKULLERİ EKSPERTİZ
DEĞERİ

3.003.626.000 TL

ARSA VE KONUT STOKLARI
MALİYET DEĞERLERİ

174.409.003.000 TL

YATIRIM AMAÇLI VE DİĞER GAYRİMENKULLERİN
MALİYET DEĞERLERİ

5.640.867.000 TL

YÜKÜMLÜLÜKLER

109.371.990.000 TL

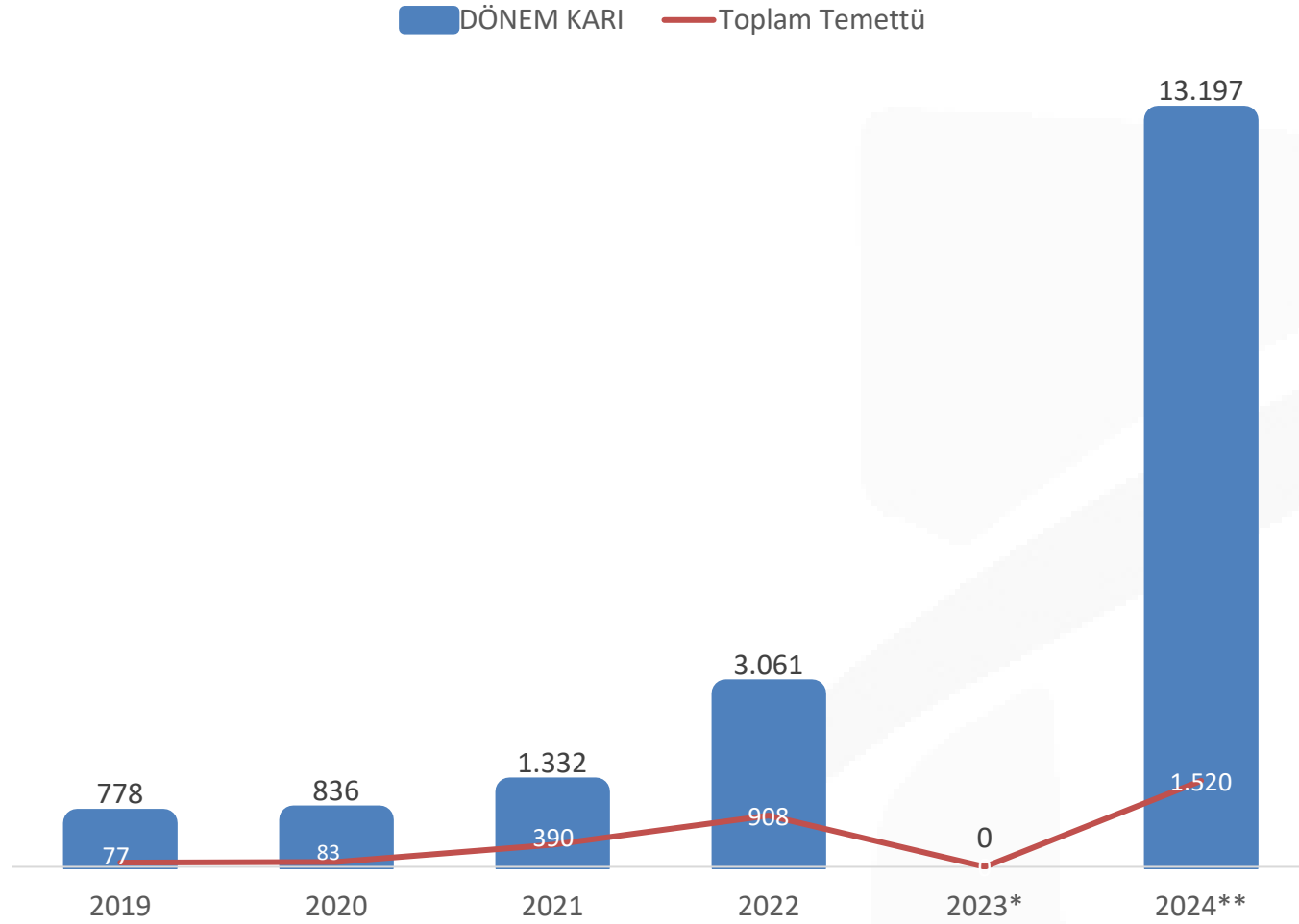
BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ
MALİYET DEĞERLERİ

1.550.577.000 TL

NET VARLIK DEĞERİ
167.099.782.000 TL

GÖSTERGELER

DÖNEM KARI VE TEMETTÜ GELİŞİMİ (MİLYON)

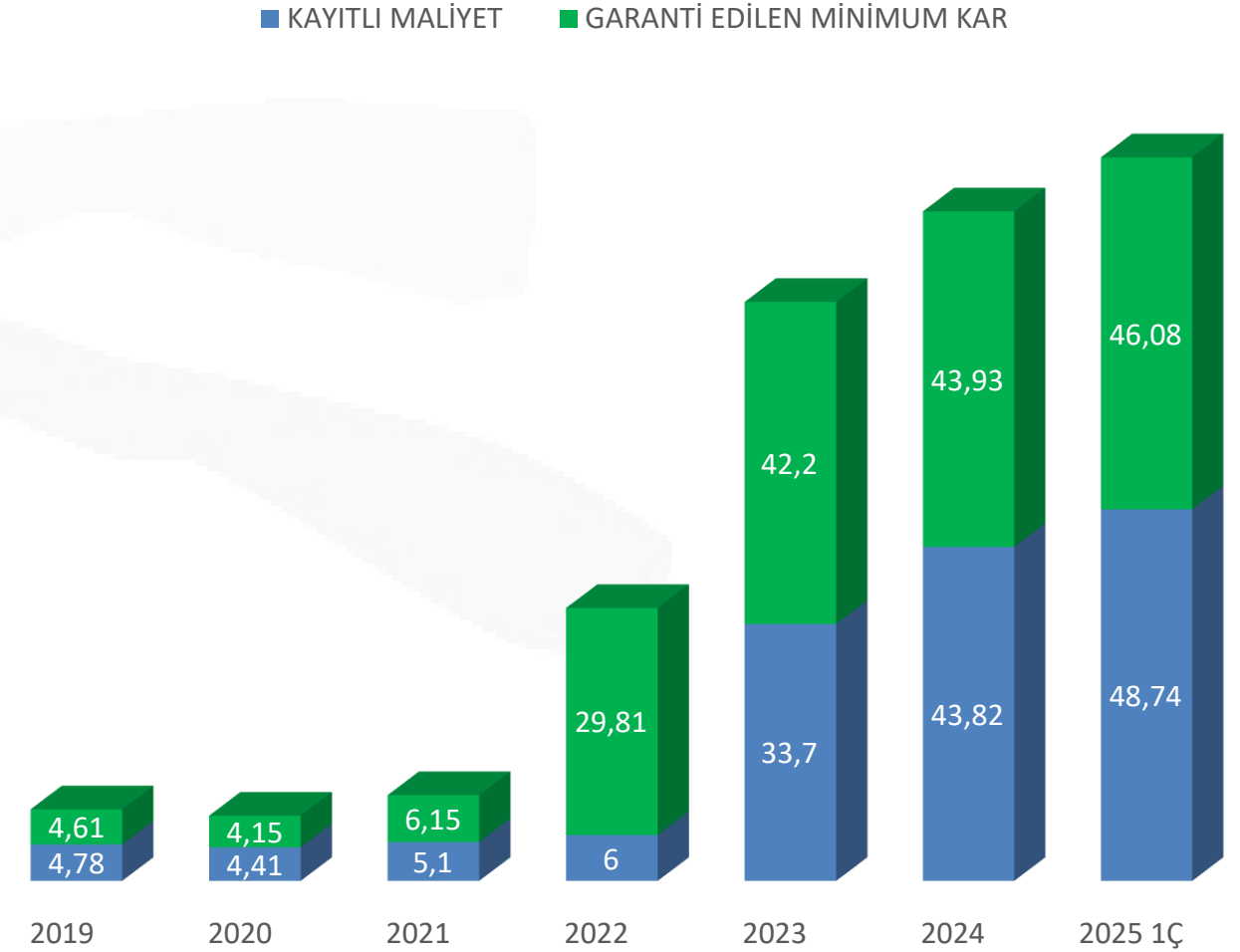


Şirketimiz, halka arz olduğu günden bu yana istikrarlı bir temettü dağıtım geleneğine sahiptir. 2010 yılından itibaren düzenli olarak hissedarlarımızla kârımızı paylaşmaktadır.

*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 dağıtılması önerisini 14.05.2025'te Genel Kurul onayına sunacaktır.

GELİR PAYLAŞIMI MODELLERİNDE KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



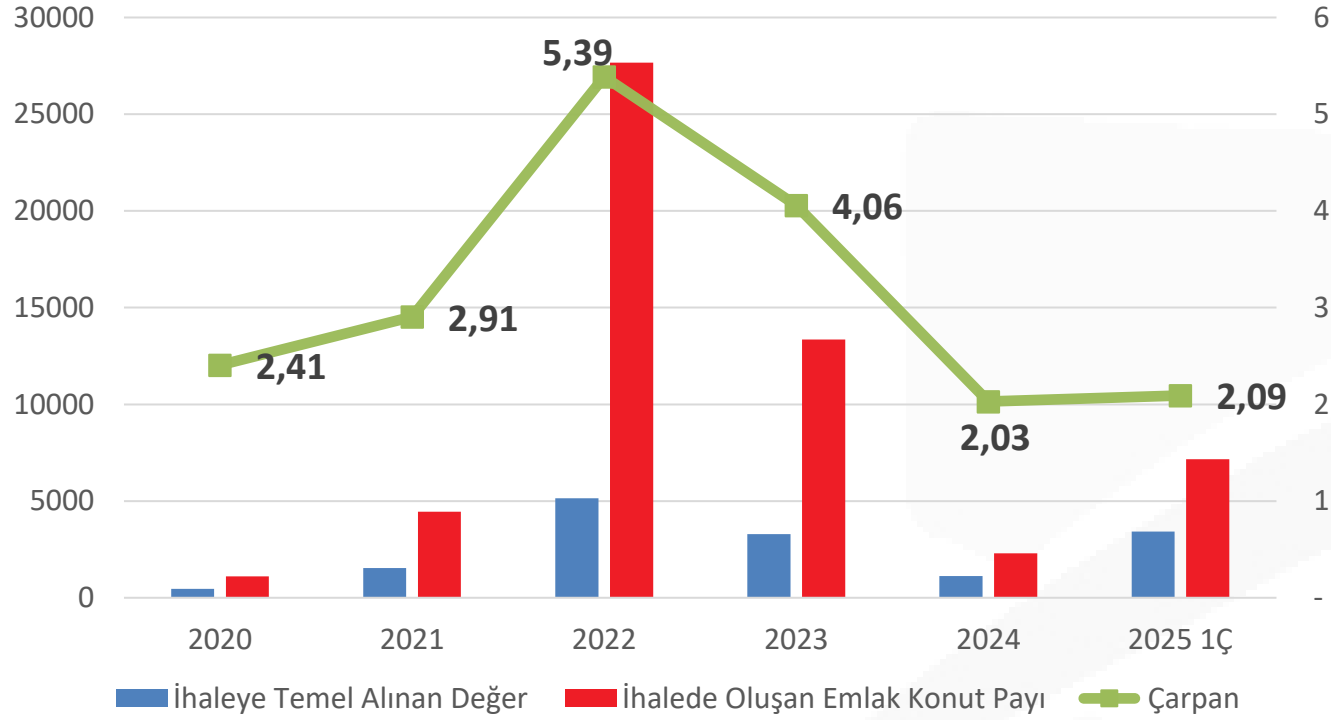
Yukarıdaki grafikte yıl bazında Emlak Konut'un sonraki 5 yıl için elde edeceği kar beklentileri yer almaktadır. Sene bazında eklenen, biten projeler; projelerdeki ön görülen satışların artması ile değişiklik gösterebilmektedir.

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 46,08 Milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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

GÖSTERGELER

GPM PROJELERİ ÇARPAN GELİŞİMİ (MİLYON 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 1. ÇEYREK

TAMAMLANAN İHALE

ORTALAMA ÇARPAN

ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ

İHALELERDEN ELDE EDİLEN
TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2 ADET

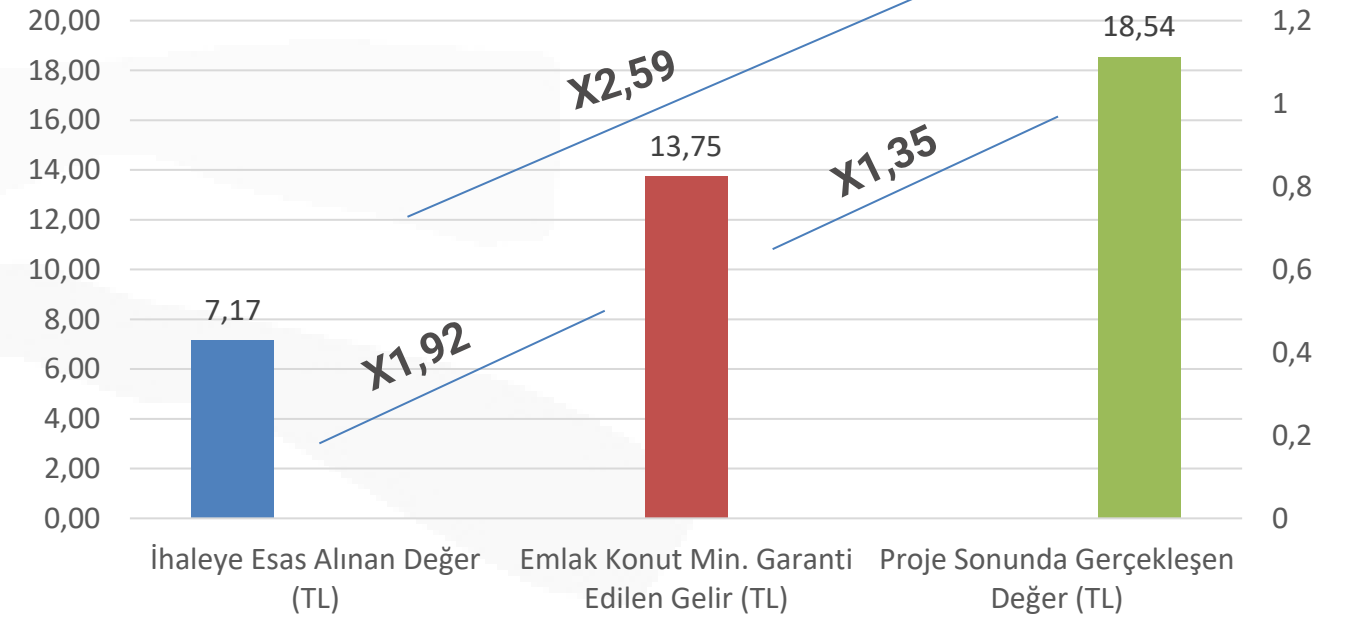
2,09

3,4 MİLYAR TL

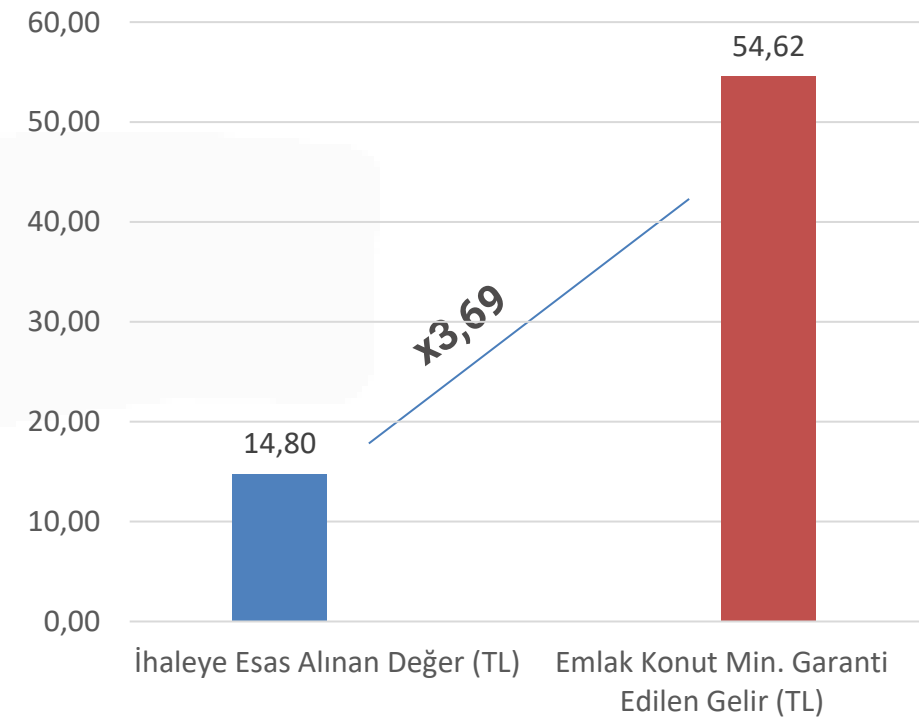
7,2 MİLYAR TL

GPM PROJELERİ ÇARPAN

Tamamlanan (MİLYAR TL)



Devam Eden (MİLYAR TL)



Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

GÖSTERGELER

2025 SATIŞ DURUMU

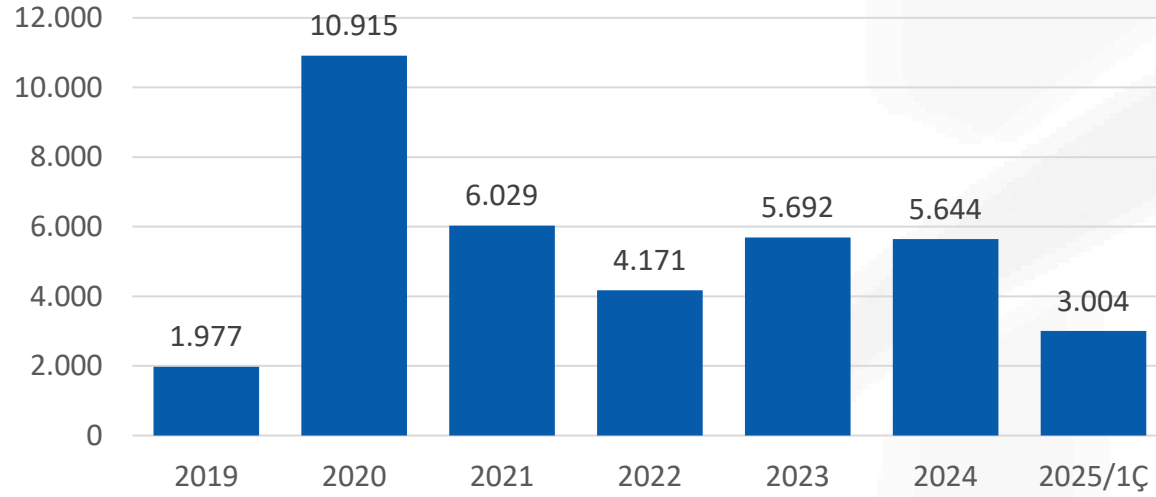
TOPLAM ÖN SATIŞ DEĞERİ	31,5 MİLYAR TL	BRÜT M ² SATIŞI	360 BİN M ²
YABANCIYA SATIŞ	276 MİLYON TL	ÖN SATIŞ ADEDİ	3.004 ADET

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

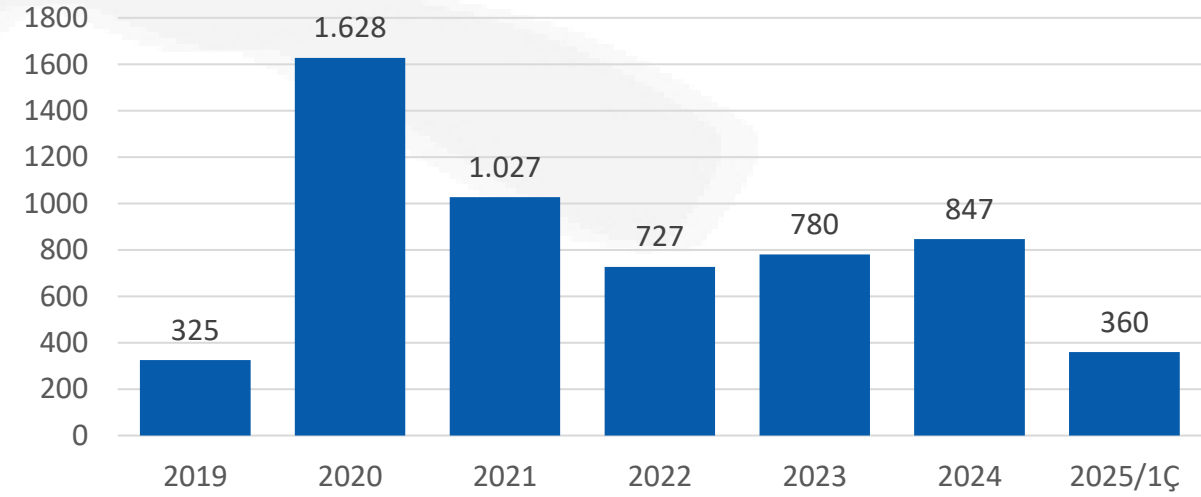
1. Çeyrekte Yıl Sonu
Satış Hedefimizin
Yaklaşık
%40
Oranında Gerçekleştirdik



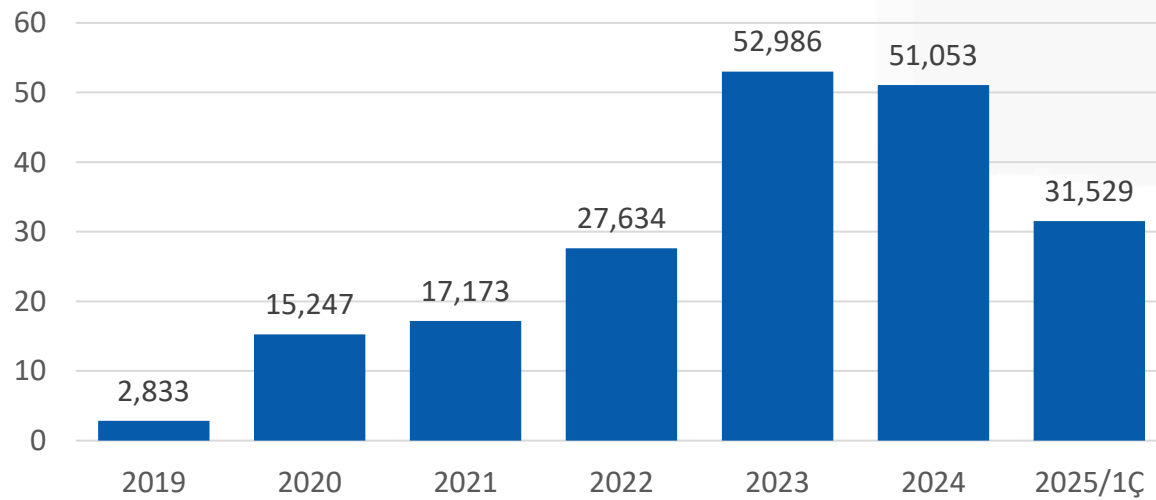
BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI (ADET)



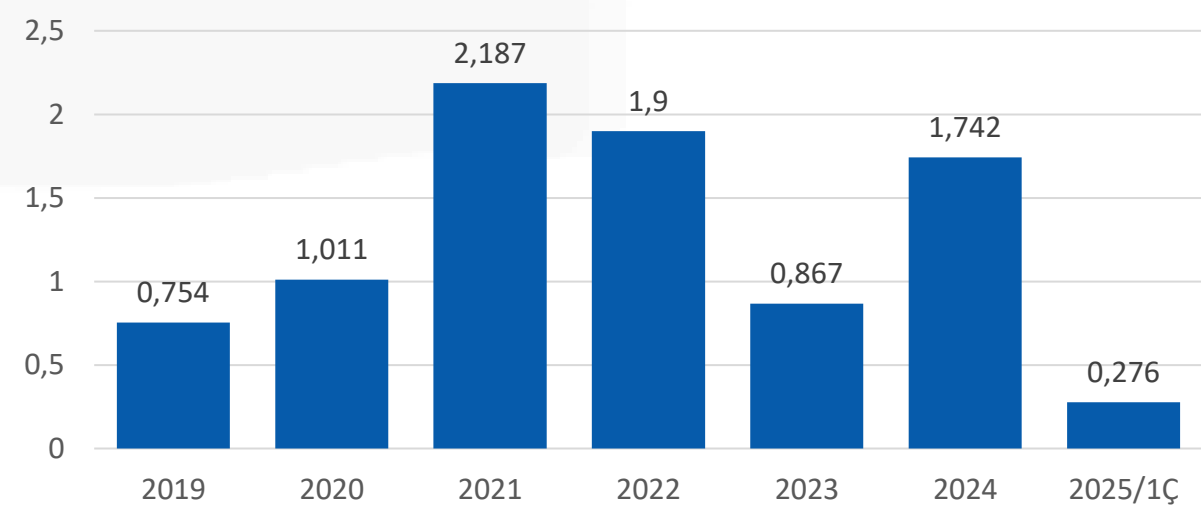
BRÜT M² SATIŞI ('000)



TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



YABANCIYA SATIŞ (MİLYAR TL)



GÖSTERGELER

ÖZET FİNANSAL BİLGİLER (MİLYON TL)

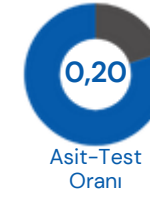
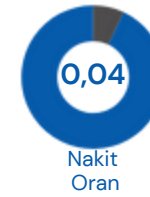
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 1Ç
Net Satışlar	5.668	4.731	6.738	8.123	28.496	31.899	22.779
FAVÖK (1)*	1.385	1.089	1.738	3.353	3.857	9.363	6.268
FAVÖK Marjı (%) (2)*	24,4	23	25,8	41,3	13,5	29,4	27,50
Dönem Karı	778	837	1.332	2.997	(4.074)	13.197	3.253
Toplam Varlıklar	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483	204.903	218.073
Özkaynaklar	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230	95.803	108.701
Hisse Başına Kar	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,0855
Özkaynak Karlılığı	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,007)	0,068	0,030
Nakit Akım	432	1.122	3.088	5.284	14.870	6.640	3.315
Temettü	77	83	390	908	0	1.500	-

YIL BAZINDA ALACAKLAR ('000) TL

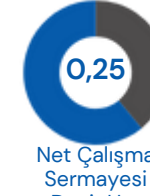
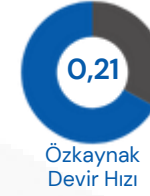
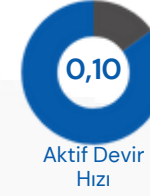
	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	7.423.030	14.272.242	21.695.272
2 Yıl	4.677.026	8.958.901	13.635.927
3 Yıl	1.744.950	3.326.623	5.071.315
4 Yıl	952.035	1.242.280	2.194.315
5 Yıl ve Üzeri	1.304.627	549.908	1.854.535
TOPLAM	16.101.668	28.349.954	44.451.622

FİNANSAL ORANLAR

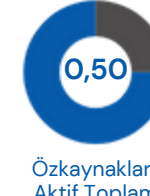
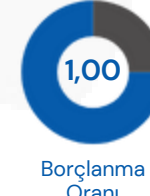
LİKİDİTE ORANLARI



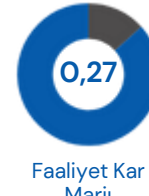
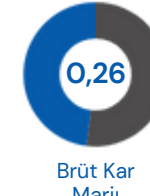
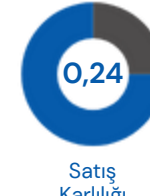
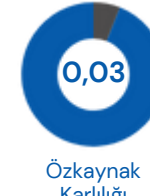
FAALİYET ORANLARI



FİNANSAL YAPI ORANLARI



KARLILIK ORANLARI



Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız Denetim Raporu Dipnot 12

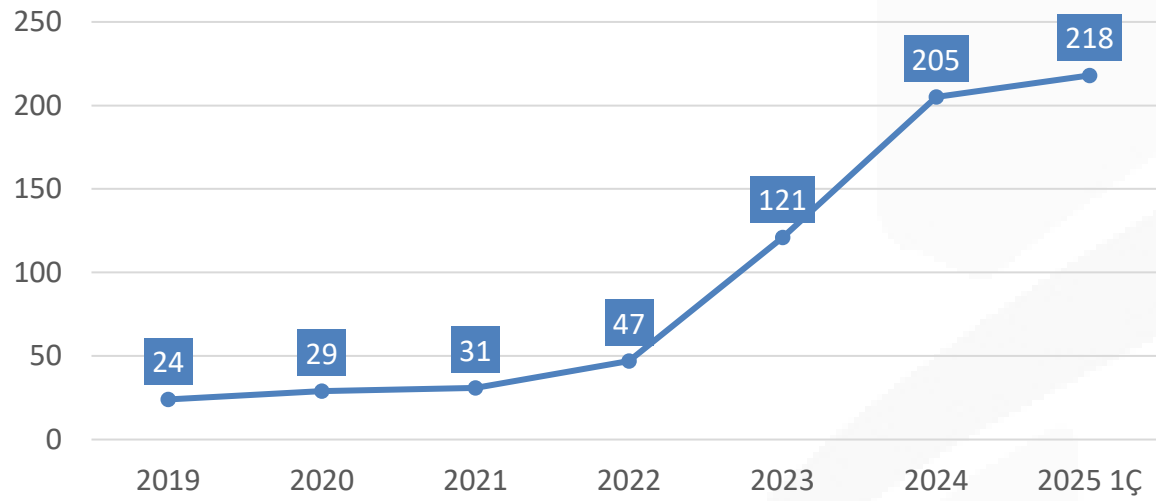
GÖSTERGELER

BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

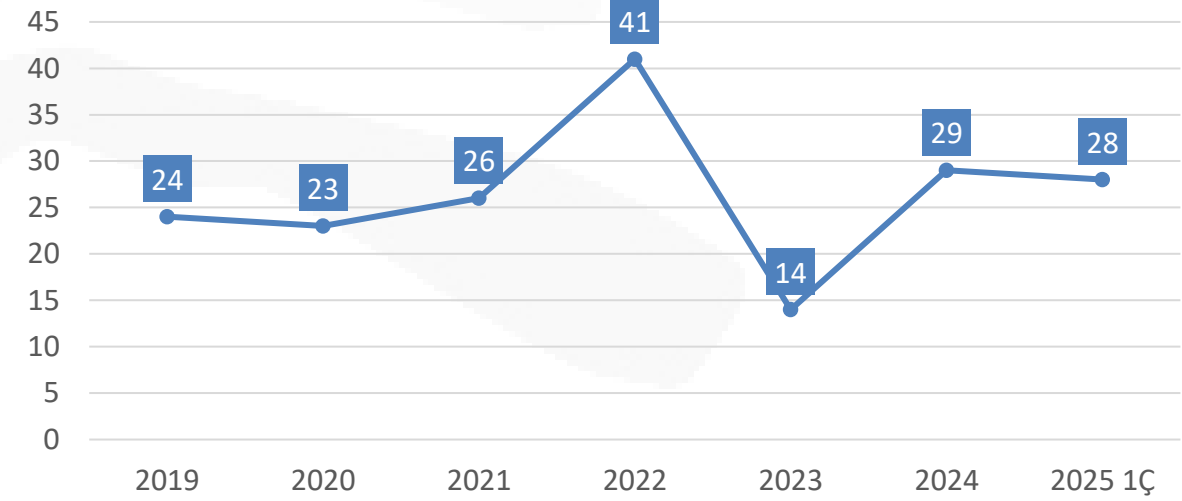
10 yılda toplam varlıklarımızda güçlü artış kaydettik. Öz kaynağımız ise yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

* 2023 yılında enflasyon muhasebesi uygulaması devreye alınmıştır.

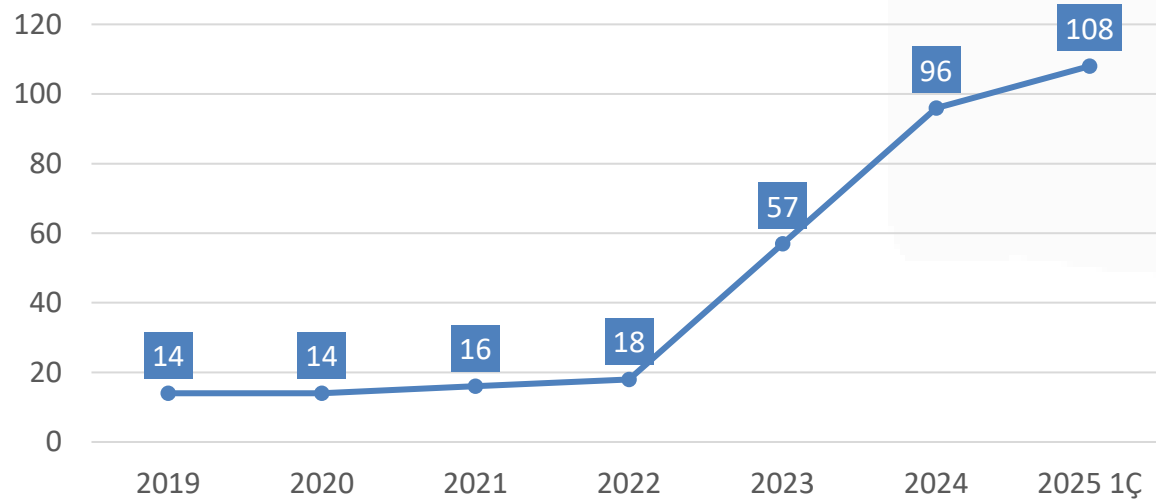
TOPLAM VARLIKLAR (MİLYAR TL)



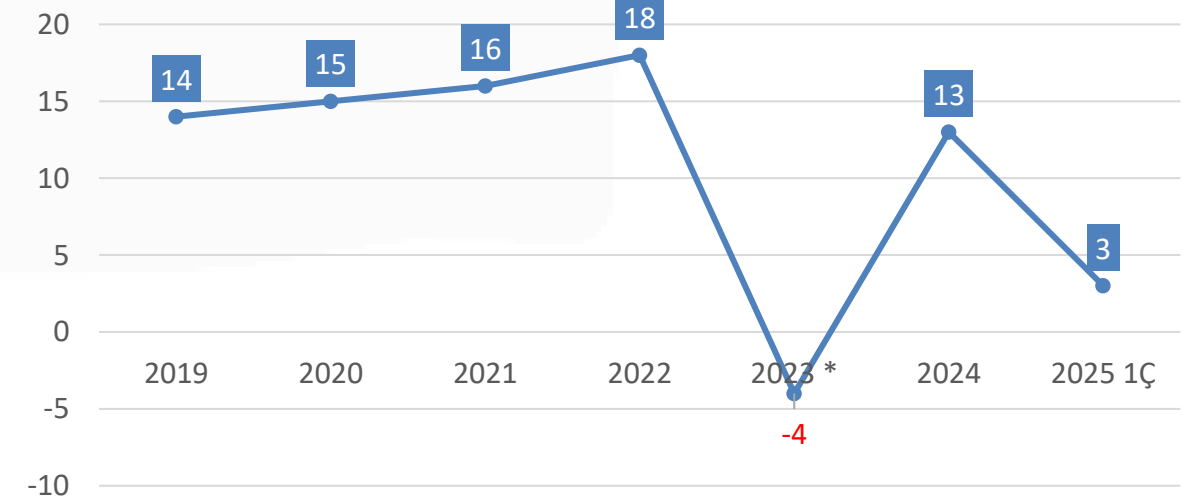
YILLIK FAVÖK MARJİ (%)



ÖZKAYNAKLAR (MİLYAR TL)



NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



GÖSTERGELER

2025 HEDEFLERİMİZ

2025 YILI İHALE HEDEFLERİ

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

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

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

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	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	895.814	970.427.446	1.229.307.000
2 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	5.880	1.255	261.120.205
3 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	50.843	172.716.717	358.471.204
4 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	39.755	552.302.817	1.188.495.885
5 İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	25.886	793.605.041	447.824.867
6 İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	751.609	32.046.033.943	30.219.305.091
7 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.325	621.979.387	565.113.350
8 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	212.131	9.153.198.765	8.426.545.390
9 İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	15.433.117	14.022.105
10 İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	27.263	101.411.622	154.156.945
11 İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	6.393.448.157	9.450.634.738
12 İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	5.492	61.957.484	64.795.897
İSTANBUL	2.968.407	44.668.294.857	46.786.629.000
13 İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	9.670	128.417.711	116.676.798
14 İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998	535.449.786	486.494.936
15 KOCAELİ PARSELLERİ	3.567	7.085.709	6.437.880
16 MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	534.804	5.327.599.046	5.747.659.607
17 NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	97.576	88.655
18 TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	117.842.293	170.188.147
19 ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	1.106.546.664	1.109.541.100
20 ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	183.446.904	226.648.000

ARSALAR	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
21 İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	170.599	1.862.157.780	1.704.788.770
22 AYDIN DİDİM PARSELLERİ	562.160	1.765.829.041	1.665.371.664
23 ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	10.766	107.761.654	118.423.470
TOPLAM	4.032.802	62.024.749.916	63.732.111.702

YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

ARSALAR	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	3.836	0,06	169.852.819
2 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.071	180.630.936	226.864.500
3 İSTANBUL HALKALI PARSELLERİ	7.801	32.134.023	296.424.700
TOPLAM	29.707	212.764.959	693.142.019



64 MİLYAR TL
EKSPERTİZ DEĞERİ



62 MİLYAR TL
KAYITLI MALİYET



4 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	803.633.601	225.764.265	577.869.336
2 EVORA İZMİR	181.274.192	27.159.636	154.114.556
3 ALL SANCAK	66.168.278	43.737.327	22.430.951
4 MERKEZ ANKARA	5.779.432.325	3.608.054.801	2.171.377.524
5 NİDAPARK İSTİNYE	10.370.561.840	7.227.710.544	3.142.851.296
6 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	4.808.482.462	3.568.554.052	1.239.928.410
7 NİŞANTAŞI KORU	133.633.138	810.596.695	-676.963.557
8 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.649.016.887	1.091.811.076	557.205.811
9 BARBAROS 48	1.188.857.212	390.158.369	798.698.843
10 NEXT LEVEL	5.512.551.728	1.758.285.819	3.754.265.909
11 YENİ LEVENT	7.805.563.319	2.553.119.602	5.252.443.717
12 BATI YAKASI 1. ETAP	364.609.253	184.173.994	180.435.259
13 BATI YAKASI 2. ETAP	1.564.627.552	1.899.925.225	-335.297.673
14 EBRULİ KAYAŞEHİR	2.570.054.142	1.073.330.047	1.496.724.095
15 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	359.581.026	192.595.780	166.985.246
16 FUA DENİZ PARK	3.000.216.118	1.402.717.038	1.597.499.080
17 ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 3. ETAP PROJESİ	1.389.277.002	366.499.965	1.022.777.037
18 TUAL GÖLYAKA	2.310.002.356	909.760.192	1.400.242.164
19 GÖLYAKA İSTANBUL	3.199.739.397	990.073.963	2.209.665.434
20 PARK YAŞAM ANTALYA	1.918.631.059	397.815.791	1.520.815.268
21 MAJÖR GÖLYAKA	1.893.582.019	980.447.112	913.134.907

PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR
22 BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	2.865.411.103	2.344.071.797	521.339.306
23 BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	3.504.618.196	4.022.450.852	-517.832.656
24 REFERANS ÜMRANİYE	2.445.765.598	1.604.967.001	840.798.597
25 NEZİHPARK BAHÇEKENT	1.288.023.004	452.497.344	835.525.660
26 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	6.015.191.002	1.024.409.261	4.990.781.741
27 NEXT LEVEL BODRUM	4.292.130.690	737.505.360	3.554.625.330
28 BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	2.978.672.268	1.573.159.589	1.405.512.679
29 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	5.623.864.830	2.219.937.962	3.403.926.868
30 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4.ETAP PROJESİ	1.828.774.688	1.421.010.486	407.764.202
31 SENFONİ ETİLER	3.093.581.623	1.731.419.358	1.362.162.265
32 MUĞLA MİLAS MEŞELİK	480.595.993	234.787.823	245.808.170
33 ESENLER ATIŞALANI 1.ETAP PROJESİ	1.835.003.014	1.333.247.852	501.755.162
34 BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	1.699.999.455	342.416.723	1.357.582.732
TOPLAM	94.821.126.370	48.744.172.701	46.076.953.669



46,1 MİLYAR MİN
GARANTİ
EDİLEN KAR



%64 SATIŞ
ORANI



%54
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
110.656 m²

Satış Toplam Geliri	6.181.075.954 TL	Bağımsız Bölüm	2.244
Asgari Şirket Payı Geliri	2.596.051.901 TL	İlerleme Oranı	% 75.39
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	148
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
137.248 m²

Satış Toplam Geliri	17.840.061.234 TL	Bağımsız Bölüm	3.306
Asgari Şirket Payı Geliri	5.352.018.370 TL	İlerleme Oranı	%72,08
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	% 64,82
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2025

PROJELER



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

Satış Toplam Geliri	11.133.538.164 TL	Bağımsız Bölüm	547
Asgari Şirket Payı Geliri	5.689.238.002 TL	İlerleme Oranı	%66,85
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	%79,91
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.03	Bitiş Tarihi	2027

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



Yüklenici
DAP
Arsa Alanı
20.680 m²

Satış Toplam Geliri	4.047.514.026 TL	Bağımsız Bölüm	196
Asgari Şirket Payı Geliri	1.619.005.610 TL	İlerleme Oranı	%96,82
Şirket Payı Gelir Oranı	% 40.00	Bitiş Tarihi	2026



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	%71,09
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2025

PROJELER



allsancak

Yüklenici
**PEKİNTAŞ &
BURAKCAN**
Arsa Alanı
78.487 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	%48, 52
Şirket Payı Gelir Oranı	%45.00	Bitiş Tarihi	2026



MEYDAN
BAŞAKŞEHİR

Yüklenici
**İNTEK KONUT & SOM
PLUS & NURGRUP &
HAK GLOBAL**
Arsa Alanı
63.474 m²

Satış Toplam Geliri	1.690.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	519
Asgari Şirket Payı Geliri	625.300.000 TL	İlerleme Oranı	%91,50
Şirket Payı Gelir Oranı	%37.00	Bitiş Tarihi	2025



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	%10,11
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2027

PROJELER



Yüklenici

FUZUL

Arsa Alanı

3.357 m²

Satış Toplam Geliri	1.616.267.130 TL	Bağımsız Bölüm	51
Asgari Şirket Payı Geliri	808.133.565 TL	İlerleme Oranı	%64,88
Şirket Payı Gelir Oranı	%50.00	Bitiş Tarihi	2025



**ATAŞEHİR
DOĞU
BÖLGESİ 3.
ETAP**

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	%62.28
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



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



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	%22.70
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2026

PROJELER



Satış Toplam Geliri	7.221.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	831
Asgari Şirket Payı Geliri	2.527.350.000 TL	İlerleme Oranı	%13,69
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2028



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



Satış Toplam Geliri	17.340.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	1429
Asgari Şirket Payı Geliri	5.202.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2028



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	%38,57
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2027



VADI PANAROMA

Yüklenici
BİNBAY & SOM
Arsa Alanı
29.915 m²

Satış Toplam Geliri	6.427.500.000 TL	Bağımsız Bölüm	294
Asgari Şirket Payı Geliri	2.571.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



Yüklenici
İZKA & PARK İZMİR
Arsa Alanı
64.108 m²

Satış Toplam Geliri	5.050.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	1443
Asgari Şirket Payı Geliri	1.515.000.000 TL	İlerleme Oranı	%21,35
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	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026

PROJELER



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
**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	%3,83
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2027



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

Doğal Yaşam Konseptiyle
Rahat Bir Nefes

PROJELER



Yüklenici
MUHTELİF

Arsa Alanı
816.006 m²

Güncel Sözleşme Bedeli	32.013.637.100 TL	Bağımsız Bölüm	9.991
Satış Toplam Tutarı	11.683.810.000 TL	İlerleme Oranı	%46,42
Toplam Satılan Bağımsız Bölüm Sayısı	5.098	Bitiş Tarihi	2028



Yüklenici
MUHTELİF

Arsa Alanı
340.092 m²

Güncel Sözleşme Bedeli	7.280.957.312 TL	Bağımsız Bölüm	2.303
Satış Toplam Tutarı	21.044.453.668 TL	İlerleme Oranı	%96,79
Toplam Satılan Bağımsız Bölüm Sayısı	2.185	Bitiş Tarihi	2025

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ

PROJE İSMİ	KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ (TL)
1 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	1.503.394.000
2 İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY PROJESİ	1.244.377.000
3 ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ	11.683.810.000
4 DİĞER	601.561.000
TOPLAM	15.033.142.000

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 BBDK 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, Rekreatyon 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 çevrelediği 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
FIKİRTEPE

**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 bağıшта 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 62.6 Milyon m² inşaat alanında yoğun bir çalışma yürütüyoruz. 88.262 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 19.395 bağımsız bölümün kura çekimi tamamlanmış olup, 1.089 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

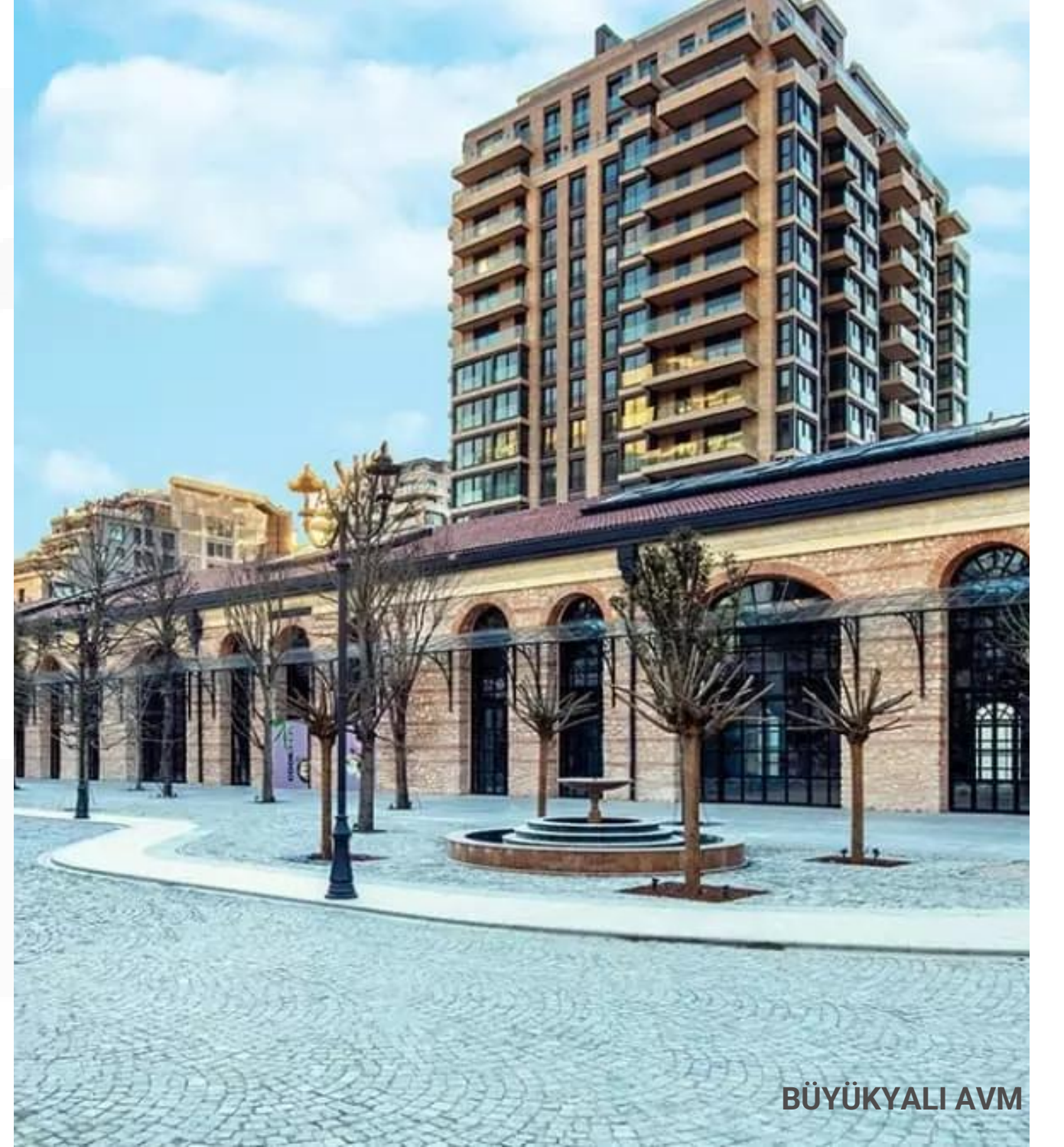
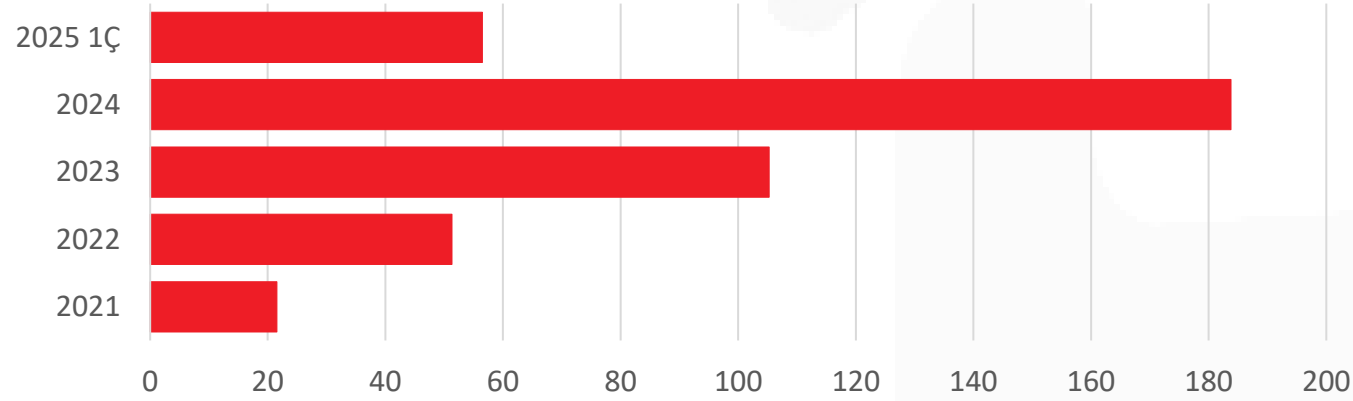
PROJELER

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	KİRA GETİRİSİ (TL)	AVM DOLULUK ORANI
1 BÜYÜKYALI AVM	20.661.099	81%
2 İSTMARİNA AVM	28.029.387	80%
3 SARPHAN FİNANSPARK	1.911.762	
4 AĞAOĞLU MASLAK 1453	3.630.378	
5 ESENLER EMLAK KONUTLARI	2.229.321	
6 MUHTELİF ARSALAR	54.497	
TOPLAM	56.516.445	

*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
İZMİR ÇEŞME DALYAN	2.434.734.251	5.262.500.000	2,16
ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	986.629.050	1.905.400.000	1,93
İSTANBUL ESENYURT ÇINAR			
İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ			
İZMİR ÇEŞME MUSALLA			
İZMİR ÇEŞME OVACIK			
MUĞLA BODRUM ORTAKENT			
TOPLAM	3.421.363.301	7.167.900.000	2,09

ANAHTAR TESLİM MODELİ

ANAHTAR TESLİM MODELİ	
1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY ETAPLARI
2	İSTANBUL BAĞCILAR DEMİRKAPI

	2024 YILI İHALELERİ	2023 YILI İHALELERİ
İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER	1,1 MİLYAR TL	3,3 MİLYAR TL
MİNİMUM EMLAK KONUT PAYI GELİRİ	2,3 MİLYAR TL	13,3 MİLYAR TL
SATIŞ TOPLAM GELİRİ	6,5 MİLYAR TL	33 MİLYAR TL
ORTALAMA ÇARPAN	X2,03	X4,06

2024 YILI İHALE TÜRLERİ

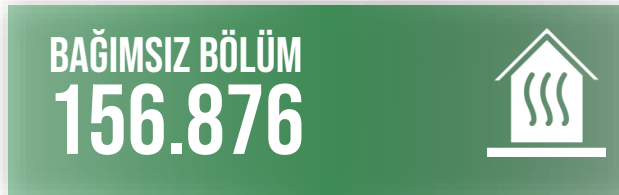
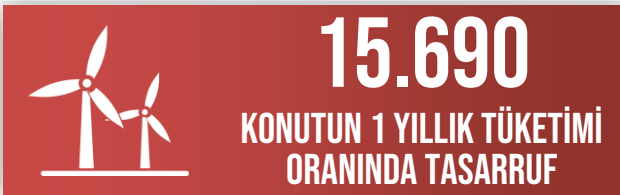
86 İHALE

2	17	6	57	4
GELİR PAYLAŞIMI	İNŞAAT YAPIM İŞİ	KENTSEL DÖNÜŞÜM	DEPREM BÖLGESİ	MÜŞAVİRLİK



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



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	28 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	17.504 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2.6 MİLYON M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	48.2 MİLYAR TL

DEVAM EDEN MÜŞAVİRLİK İŞLERİ

TOPLAM PROJE	196 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	136.975 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	21.204.416 M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	280,4 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 **2.304.820,00 kWh enerji** üretildi.

Üretim tesislerinde toplam 624.638 kg değerlendirilebilir atık topladık, 49.366 kg sera gazı salınımını önledik.

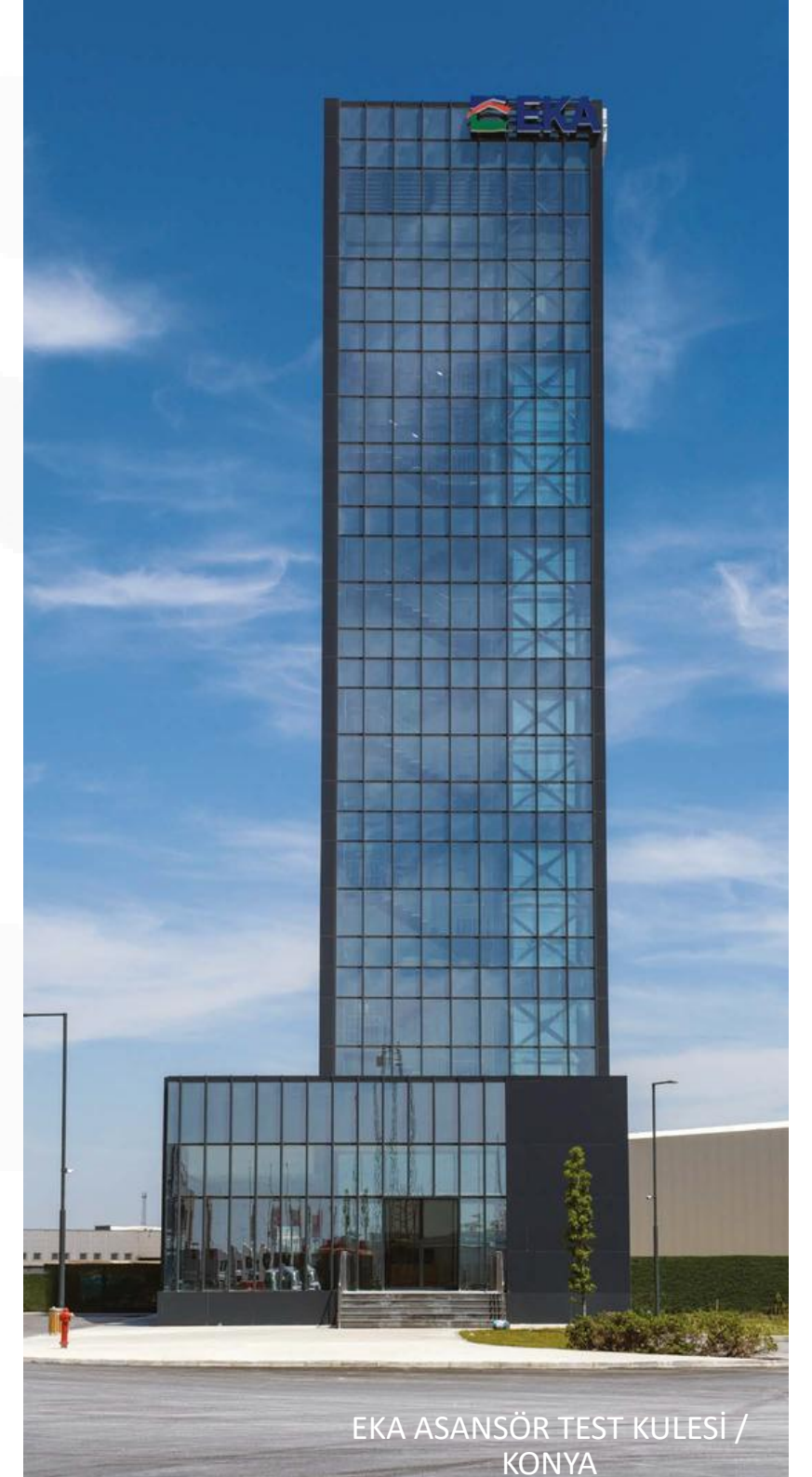
AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ
4.1 MİLYAR TL

ŞİRKET DEĞERİ
8.9 MİLYAR TL *

*Marka değeri dahildir.

ÜRETİM FAALİYETLERİ

ASANSÖR ÜRETİMİ	1.704 ADET
ASANSÖR SEVKİ	1.723 ADET
FABRİKA ALANI	70.000 M ²



FAALİYETLER

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

Finansman araçları

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

Sukuk İşlemleri

Söz konusu dönemde, ortalama **95 gün vadeye** sahip toplam **3.169.000.000 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 **3.622.000.000 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.

Kredi İşlemleri

2025 yılının ilk üç ayında, kısa vadeli finansman ihtiyaçlarımızın karşılanması amacıyla toplam **2.359.993.275 TL** tutarında **kısa vadeli kredi kullanılmıştır**. Bu krediler, operasyonel faaliyetlerimizin sürekliliğini ve projelerimizin ilerlemesini desteklemektedir.Aynı dönemde, vadesi gelen toplam **2.122.392.983 TL** tutarındaki **kısa vadeli kredi geri ödemesi yapılmıştır**. Bu ödemeler, finansal disiplinimizin ve borç yönetimindeki etkinliğimizin bir göstergesidir.

Portföy Genişletme ve Arsa Alımları

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.

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.

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 .

Ayrıca, İstanbul **Esenler Atışalanı 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i** 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.

FAALİYETLER

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

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 2.596.051.901,10 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. Bu önemli yükseliş, projenin 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. 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.

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.

Temettü Dağıtımı

Şirketimizin Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Vergi Usul Kanunu (VUK) düzenlemeleri çerçevesinde 2024 yılı net dönem karının dağıtımına ilişkin bir öneri hazırlamıştır. Bu öneri, hissedarlarımızın menfaatleri ve şirketimizin finansal yapısının güçlendirilmesi dengesi gözetilerek oluşturulmuştur. Yapılan hesaplamalar neticesinde, geçmiş yıl zararları düşüldükten ve bağışlar eklendikten sonra dağıtımına esas alınacak tutar **5.031.415.000 TL** olarak belirlenmiştir. Yönetim Kurulumuz, bu tutarın **%30,21'ine** karşılık gelen **1.520.000.000 TL'nin** birinci temettü olarak hissedarlarımıza dağıtılmasını önermektedir. Ödenmiş sermayemizin %5'ini aşan bu birinci temettü dağıtımından sonra kalan tutarın **%10'u olan 133.000.000,00 TL'nin** ikinci tertip yedek akçe olarak ayrılması planlanmaktadır.

Yasal kayıtlara göre dağıtımdan sonra kalan **469.648.722,97 TL** ise olağanüstü yedek olarak ayrılacaktır. Yönetim Kurulu'nun önerisine göre, ortaklarımıza **hisse başına brüt 0,40 TL birinci temettü ödemesinin 16.06.2025 tarihinde** yapılması Genel Kurul'un onayına sunulacaktır. Mevcut durumda birinci tertip yasal yedek akçe üst sınırına ulaştığı için bu dönem ayrıca bir ayırım yapılmayacaktır. Bu kar dağıtım önerisi, şirketimizin elde ettiği başarının hissedarlarımızla paylaşılması ve aynı zamanda gelecekteki yatırımlarımız için de kaynak ayrılması prensibine dayanmaktadır. Genel Kurul'un onayının ardından süreç hakkında ayrıca bilgilendirme yapılacaktır.

FAALİYETLER

ORGANİZAYON 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 CER İSTANBUL	803.633.601	225.764.265	577.869.336	148	147	99,32	93,58	2025
2 EVORA İZMİR	181.274.192	27.159.636	154.114.557	1195	811	67,87	64,82	2025
3 MERKEZ ANKARA	5.779.432.325	3.608.054.801	2.171.377.524	3306	2504	75,74	72,08	2025
4 NİDAPARK İSTİNYE	10.370.561.840	7.227.710.544	3.142.851.296	543	440	81,03	66,85	2025
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	4.808.482.462	3.568.554.052	1.239.928.410	2244	2149	95,77	75,39	2025
6 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.649.016.887	1.091.811.076	557.205.811	519	290	55,88	95,78	2025
7 BARBAROS 48	1.188.857.212	390.158.369	798.698.843	51	25	49,02	64,88	2025
8 YENİ LEVENT	7.805.563.319	2.553.119.602	5.252.443.717	1019	623	61,14	71,09	2025
9 EBRULİ KAYAŞEHİR	2.570.054.142	1.073.330.047	1.496.724.095	296	148	50	62,28	2025
2025 TOPLAM	35.156.875.981	19.765.662.391	15.391.213.590	9.321	7.137	76,57	74,08	
10 ALL SANCAK	66.168.278	43.737.327	22.430.951	1.469	791	53,85	81,73	2026
11 NEXT LEVEL İSTANBUL	5.512.551.728	1.758.285.819	3.754.265.909	205	205	100	48,52	2026
12 BATI YAKASI 1. ETAP	364.609.253	184.173.994	180.435.259	774	457	59,04	75	2026
13 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	359.581.026	192.595.780	166.985.246	-	Satışta Değil	0	0	2026
14 ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 3. ETAP	1.389.277.002	366.499.965	1.022.777.037	-	Satışta Değil	0	0	2026
15 GÖLYAKA İSTANBUL	3.199.739.397	990.073.963	2.209.665.434	831	132	15,88	13,69	2026
16 MAJÖR GÖLYAKA	1.893.582.019	980.447.112	913.134.907	796	303	38,07	22,7	2026
17 NEZİHPARK BAHÇEKENT	1.288.023.004	452.497.344	835.525.659	688	263	38,23	38,57	2026

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 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	6.015.191.002	1.024.409.261	4.990.781.741	300	135	45	0	2026
19 NEXT LEVEL BODRUM	4.292.130.690	737.505.360	3.554.625.330	-	Satışta Değil	0	0	2026
20 BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	2.978.672.268	1.573.159.589	1.405.512.680	-	Satışta Değil	0	0	2026
21 AVRASYA KONUTLARI CADDE	1.828.774.688	1.421.010.486	407.764.202	-	Satışta Değil	0	0	2026
22 BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	1.699.999.455	342.416.723	1.357.582.732	-	Satışta Değil	0	0	2026
23 NİŞANTAŞI KORU	133.633.138	810.596.695	-676.963.557	196	178	90,82	96,82	2026
2026 TOPLAM	31.021.932.950	10.877.409.419	20.144.523.531	5.259	2.464	46,85	49,8	
24 PARK YAŞAM ANTALYA	1.918.631.059	397.815.791	1.520.815.268	1.443	455	31,53	21,35	2027
25 TUAL GÖLYAKA	2.310.002.356	909.760.192	1.400.242.164	537	117	21,79	15,01	2027
26 BATI YAKASI 2. ETAP	1.564.627.552	1.899.925.225	-335.297.674	-	Satışta Değil	0	0	2027
27 FUA DENİZ PARK	3.000.216.118	1.402.717.038	1.597.499.080	226	185	81,86	10,11	2027
28 BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	2.865.411.103	2.344.071.797	521.339.306	-	Satışta Değil	0	0	2027
29 BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	3.504.618.196	4.022.450.852	-517.832.657	-	Satışta Değil	0	0	2027
30 REFERANS ÜMRANİYE	2.445.765.598	1.604.967.001	840.798.597	-	Satışta Değil	0	0	2027
31 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	5.623.864.830	2.219.937.962	3.403.926.868	-	Satışta Değil	0	0	2027
32 SENFONİ ETİLER	3.093.581.623	1.731.419.358	1.362.162.265	185	3	1,62	3,83	2027
33 MUĞLA MİLAS MEŞELİK	480.595.993	234.787.823	245.808.169	-	Satışta Değil	0	0	2027
34 ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP PROJESİ	1.835.003.014	1.333.247.852	501.755.162	-	Satışta Değil	0	0	2027
2027 TOPLAM	28.642.317.442	18.101.100.893	10.541.216.548	2.391	760	31,79	7,24	
TOPLAM	94.821.126.372	48.744.172.703	46.076.953.669	16.975	10.361	155	131	

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
13 İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5	9.670	128.417.711	116.676.798
14 İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998	535.449.786	486.494.936
15 KOCAELİ PARSELLERİ	3	3.567	7.085.709	6.437.880
16 MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	13	534.804	5.327.599.046	5.747.659.607
17 NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	25	97.576	88.655
18 TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	117.842.293	170.188.147
19 ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1	110.954	1.106.546.664	1.109.541.100
20 ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2	28.331	183.446.904	226.648.000
21 İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	17	170.599	1.862.157.780	1.704.788.770
22 AYDIN DİDİM PARSELLERİ	10	562.160	1.765.829.041	1.665.371.664
23 ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	10.766	107.761.654	118.423.470
TOPLAM	172	4.032.802	62.024.749.916	63.732.111.702

ARSALAR	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15	895.814	970.427.446	1.229.307.000
2 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4	5.880	1.255	261.120.205
3 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	172.716.717	358.471.204
4 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	39.755	552.302.817	1.188.495.885
5 İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5	25.886	793.605.041	447.824.867
6 İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	23	751.609	32.046.033.943	30.219.305.091
7 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.325	621.979.387	565.113.350
8 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	14	212.131	9.153.198.765	8.426.545.390
9 İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	15.433.117	14.022.105
10 İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	27.263	101.411.622	154.156.945
11 İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	24	478.850	6.393.448.157	9.450.634.738
12 İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	1	5.492	61.957.484	64.795.897

YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

ARSALAR	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	1	3.836	0,06	169.852.819
2 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.071	180.630.936	226.864.500
3 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	7.801	32.181.812	296.424.700
TOPLAM	7	29.707	212.764.959	693.142.019

STOK DURUMU

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 MUHTELİF PROJELER	7	1.240	20.919.403	24.254.600
2 KUZEY YAKASI	206	23.777	1.899.169.520	2.427.104.740
3 KOMŞU FİNANS EVLERİ	83	11.420	788.273.628	976.937.178
4 SEMT BAĞÇEKENT 1-2	20	2.921	102.444.600	205.181.052
5 BİZİM MAHALLE	166	29.042	1.681.993.136	2.311.481.829
6 SARAÇOĞLU MAHALLESİ	65	18.116	1.821.590.057	1.742.935.551
7 EVORA DENİZLİ 2.ETAP	8	2.331	45.499.769	64.488.651
8 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	68	22.418	1.418.578.047	1.288.880.964
9 BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	530	47.786.843	106.207.300
10 KARAT 34	2	475	20.330.794	18.472.000
11 MERKEZ ANKARA	62	52.855	4.567.656.571	4.150.047.026
12 METROPOL İSTANBUL	1	507	30.805.602	40.000.000
13 SARPAN FİNANS PARK	42	4.156	345.613.846	314.270.980
14 İDEALİST CADDE / KORU	3	682	36.375.744	33.050.000
15 BALIKESİR EMLAK KONUTLARI	444	55.700	2.462.531.668	2.623.661.800
16 ÇINARKÖY EVLERİ	1.196	180.028	13.158.679.706	13.904.597.156
17 EMLAK KONUT VADI EVLERİ	64	12.677	363.764.007	647.588.700
18 SAMSUN CANİK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	1	154	360.568.925	3.093.000
TOPLAM	2.439	419.029	29.172.581.867	30.882.252.527

BİNALAR (PROJEDEN STOKLAR)

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 DÜŞLER VADİSİ	12	2.775	202.394.285	183.889.876
2 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.838	919.765.118	2.554.996.959
3 NİDAPARK İSTİNYE	33	9.268	1.796.322.786	1.636.920.510
4 FİKİRTEPE	1.615	231.136	16.515.258.256	15.294.283.071
TOPLAM	1.689	276.017	19.433.740.445	19.670.090.416

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL (B.B)

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	255.779.622	176.673.357
2 İSTMARİNA	238	60.879	1.878.001.843	1.446.784.420
3 BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	585.440.829	2.193.577.982
4 SARPAN FİNANS PARK	102	5.326	331.604.531	386.043.098
5 ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	10.205.533	18.400.000
6 GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	440.948.359	2.100.000.000
TOPLAM	471	107.247	3.501.980.717	6.321.478.857

SABİT KIYMET - BİNALAR

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 YALI ATAÖY	1	214	29.350.524	38.520.000
2 NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	45.123.228	69.542.200
3 VARYAP MERİDİAN	1	69	2.605.812	6.880.000
4 ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	271.858.391	217.750.820
5 GENEL MÜDÜRLÜK B BLOK	1	15.834	307.832.232	2.786.722.684
TOPLAM	5	19.924	656.770.188	3.119.415.704

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

YASAL UYARI

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2025 yılı 1 Ocak – 31 Mart 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.

