

# FAALİYET RAPORU

01 OCAK - 30 HAZİRAN 2026

2026 • 2. ÇEYREK



**EMLAK KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR



# İÇİNDEKİLER

## 01 EMLAK KONUT

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Bir Bakışta 2026 İlk Yarısı              | 05 |
| Önsöz — Genel Müdür Mesajı               | 07 |
| 1953'ten Bugüne                          | 11 |
| Vizyon Ve Misyon                         | 13 |
| Faaliyet Konusu Ve Ortaklık Yapısı       | 15 |
| Rakamlarla Emlak Konut                   | 17 |
| İş Modelleri — Geliştiriciden Ekosisteme | 18 |

### 03 PROJELER

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Bir Bakışta Projeler                     | 31 |
| İhale Edilmemiş Arsalar Portföyü         | 33 |
| Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri     | 35 |
| Devam Eden Anahtar Teslim Projeleri      | 59 |
| Gayrimenkul Sertifikası — Damla Kent     | 61 |
| İstanbul Finans Merkezi · Yeni Fikirtepe | 62 |
| Uluslararası Faaliyetler                 | 63 |
| 2026 İlk Yarı İhaleleri                  | 64 |

## 05 FAALİYETLER

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Sürdürülebilirlik        | 73 |
| Bağlı Ortaklıklarımız    | 76 |
| Anahtar Fikirler Zirvesi | 81 |
| Emlak Konut Spor Kulübü  | 83 |
| Dönem İçi Gelişmeler     | 87 |

## 07 STOK DURUMU

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu | 95 |
| İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu   | 97 |
| Bina Stokları Özet Tablosu           | 99 |

## 02 GÖSTERGELER

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Temettü Gelişimi                  | 21 |
| Gelir Paylaşımı Modeli Çarpanları | 22 |
| Finansal Bilgiler Ve Rasyolar     | 23 |
| Net Aktif Değer                   | 25 |
| 2026 İlk Yarı Satış Durumu        | 26 |
| 2026 Hedefleri Ve Gerçekleşme     | 27 |

## 04 SERMAYE PİYASASI

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Uluslararası Kira Sertifikası İhracı        | 67 |
| Gayrimenkul Sertifikası                     | 68 |
| Kredi Derecelendirme Notu · Pay Performansı | 69 |

## 06 RISKLER

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Risk Yönetimi Yaklaşımı | 91 |
| Risk Değerlendirmesi    | 92 |





## 2026 İLK YARISI BİR BAKIŞTA

01 Ocak – 30 Haziran 2026 · Konsolide

## BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖN SATIŞ

45,2

milyar TL · KDV hariç

## BAĞIMSIZ BÖLÜM

2.598

adet · ön satış

## BİRİM FİYAT

127.652

TL/m²

## YIL SONU HEDEFİ GERÇEKLEŞME

%33,4

bağımsız bölüm ön satış

## ARSA SATIŞI

5,52

milyar TL

## HASILAT

53,3

milyar TL · UFRS 15 teslim esaslı

## TOPLAM AKTİF

440

milyar TL

## NET AKTİF DEĞER

216,6

milyar TL

## NET DÖNEM KÂRI

2,36

milyar TL

## TEMETTÜ

2,28

milyar TL · 0,60 TL/pay

## TAMAMLANAN İHALE

11

adet · gelir paylaşımı

## SUKUK İHRACI

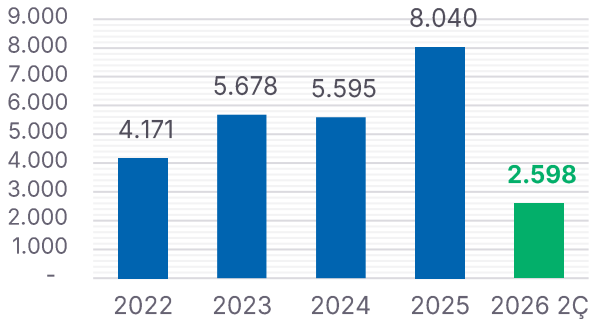
650

milyon USD · ilk uluslararası

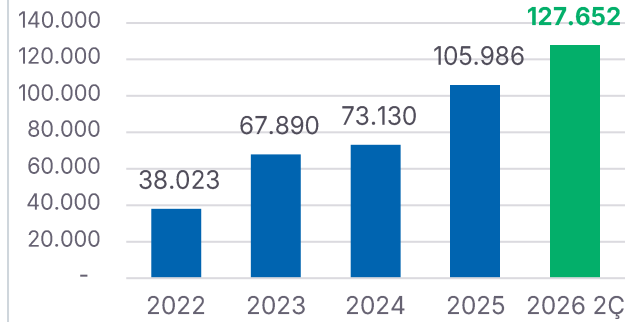
2026'nın ilk yarısı üç başlıkla tanımlandı — on bir gelir paylaşımı ihalesiyle sürdürülen üretim temposu, 650 milyon dolarlık ilk uluslararası kira sertifikası ihracıyla açılan yeni finansman kanalı ve Gayrimenkul Sertifikası modelinin asli edimlerle test edilmesi.

Bağımsız bölüm ön satışlarında metrekare fiyatı 127.652 TL'ye ulaşarak bir önceki yılın ortalamasının %20,4 üzerine çıktı.

## Ön Satış (Adet)



## Bağımsız Bölüm Birim Fiyatı (TL/m²)





“Bir gayrimenkul şirketinin gücü, sattığı metrekareyle değil; ürettiği değeri kaç farklı kanaldan finanse edebildiğiyle ölçülür. 2026'nın ilk yarısında bu kanalların sayısını artırdık.”

Değerli Paydaşlarımız,

2026'nın ilk altı ayını, planladığımız işleri belirlediğimiz takvimde tamamlayarak geride bıraktık. Değişen küresel finansman koşullarını yakından takip ederken; güçlü mali yapımız ve etkin kaynak yönetimimizle, yılın başında kamuoyuyla paylaştığımız hedefler doğrultusunda kararlılıkla ilerliyoruz.

Yılın ilk yarısında satışlarımız; 45,2 milyar TL'si bağımsız bölüm ön satışları, 5,5 milyar TL'si arsa satışları olmak üzere KDV hariç toplam 50,70 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Bunun bağımsız bölüm kısmı, kamuya duyurduğumuz 135,2 milyar TL'lik ön satış hedefinin %33,4'üne; toplam satışlarımız ise 145,45 milyar TL'lik yıllık hedefimizin %34,9'una denk geliyor. Bağımsız bölüm satışlarımızda ortalama metrekare fiyatı 127.652 TL'ye ulaştı; 2025 ortalamamız 105.986 TL idi. Metrekare başına elde ettiğimiz değer altı ayda %20,4 arttı.

Bugün imzalanan her sözleşme önce güçlü bir talep işaretidir; hasılatla dönüşmesi ise projenin yapısına göre teslimle ya da inşaattaki ilerlemeyle, birkaç yıl içinde gerçekleşir. Bu nedenle ilk yarının kârlılık görünümü, bugünün satış gücünü değil, yürüyen projelerin teslim takvimini yansıtır; finansman yükünün peşin kaydedilmesi de bu görünümü geçici olarak baskılamıştır. Aynı takvim yarın lehimize işleyecektir: bugün sözleşmeye bağladığımız 50,7 milyar TL'lik satış, önümüzdeki yılların gelir tablosunu şimdiden örmektedir.

Rapor tarihimiz itibarıyla 11 gelir paylaşımı ihalemiz sonuçlanmış durumdadır; dokuzu yılın ilk yarısında, Kemerburgaz 3. Etap ile Ankara Yenimahalle Macunköy ihaleleri ise Temmuz başında sonuçlandı. Ataşehir Küçükbakkalköy, Beşiktaş Dikilitaş Güney, Hasdal, Gölbaşı Taşpınar, Kemerburgaz 1 ve 2. Etap, Ümraniye Tepeüstü, Çorum Merkez Bahçelievler ve Halkalı Batı arsalarımızın ihale süreçlerini tamamladık. Bu 11 ihalenin toplam beklenen satış geliri



234,8 milyar TL, Şirketimize taahhüt edilen asgari pay ise 95,4 milyar TL'dir.

Bu yarıyılın en belirleyici adımı, 21 Mayıs'ta talep toplamasını tamamlayıp 1 Haziran'da kapanışını gerçekleştirdiğimiz uluslararası kira sertifikası ihracıdır. Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla beş yıl vadeli, teminatsız, 650 milyon dolarlık ilk uluslararası sukukumuzu yatırımcıyla buluşturduk. Gelen talep 1,85 milyar doları aşarak büyüklüğün yaklaşık 2,8 katına ulaştı. Körfez'den Londra'ya uzanan görüşmelerimiz talebin erken şekillenmesini sağladı; sertifikalarımız Londra Borsası'nın Uluslararası Menkul Kıymetler Piyasası'nda işlem görüyor.

Emlak Konut'un mevcut projeleri özkaynağı ve ön satış tahsilatlarıyla finanse edilmektedir; bugüne kadarki borçlanmalarımız da inşaat riskine değil, stratejik arsa alımlarına yönelmiştir. Dolayısıyla bu ihraç, kısa vadeli bir likidite ihtiyacının değil; vade yapımızı uzatma, yükümlülük yönetimimizi optimize etme ve uluslararası sermaye piyasalarında düzenli ihraççı hâline gelme iradesinin sonucudur.

## GENEL MÜDÜR MESAJI

Gayrimenkul Sertifikası tarafında ise modelin sahadaki karşılığını gördük. Damla Kent projemizde aslı edim süreci işlemeye devam ediyor; dönem sonu itibarıyla 499.676.207 adet sertifika kullanılmış, 433 bağımsız bölüm fiili satışa dönüşmüştür. Bu, Türkiye sermaye piyasalarında bir ilkin kâğıt üzerinde kalmadığının, tapuya dönüştüğünün kanıtıdır.

Haziran ayında ise gayrimenkulün geleceğine dair iddiamızı görünür kılan bir buluşmaya ev sahipliği yaptık. 25-26 Haziran'da ikincisini düzenlediğimiz Emlak Konut Anahtar Fikirler Zirvesi, iki bini aşkın katılımcıyla PropTech ve ConTech ekosistemini, yapay zekâdan akıllı şehirlere uzanan bir gündemle İstanbul'da bir araya getirdi. Aynı sahnede, Emlak Konut İnovasyon Platformu (EKİP) çatısı altında bir Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kurma kararımızı paylaştık. Konut üreten bir şirketin ötesinde, sektörünün teknolojisine ve girişimcisine yatırım yapan bir kurum olma yolundayız.

Uluslararası tarafta, Suudi Arabistan'da National Housing Company ile birlikte yürüttüğümüz Hayat Mekke projesinde yeni bir aşamaya geçtik. Dönem sonrasında, 8 Temmuz 2026'da imzalanan mutabakat çerçevesinde projedeki villaların yaklaşık dörtte birinin yabancı alıcılara satışına ilişkin çerçeve belirlendi; Mekke ve Cidde'deki satış ofislerimiz kapılarını açtı.

Şirketimizin 29 Nisan 2026 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda ortaklarımıza 2,28 milyar TL tutarında, pay başına brüt 0,60 TL nakit kâr payı dağıtılması kararlaştırılmış; ödemeler 26 Haziran 2026 itibarıyla tamamlanmıştır.

Yılın kalanına dair duruşumuz nettir. Yıl başında açıkladığımız hedefler, ikinci yarının yol haritası olmayı sürdürüyor. İlk yarıda toplamda %34,9 olan gerçekleşme, satışa çıkış takviminin ikinci yarıya ağırlık vermesi nedeniyle mevsimsel olarak beklediğimiz düzeydedir; benzer dağılımı geçmiş yıllarda da gözlemledik.

Öte yandan küresel dezenflasyonun

öngörülenden yavaş ilerleyişi, sıkı finansal koşulların yüklenici ve alıcı likiditesi üzerindeki etkileri, bölgemizdeki jeopolitik gelişmeler ile teslim takvimlerine bağlı kâr tahakkuku zamanlaması, yakından izlediğimiz başlıklardır.

Bu tabloya karşılık bilançomuz gücünü korumaktadır: 30 Haziran itibarıyla net aktif değerimiz 216,6 milyar TL'ye ulaşmıştır. Piyasa değerimiz ile net aktif değerimiz arasındaki makas, uzun vadeli yatırımcılarımız açısından şirketimizin taşıdığı potansiyelin en yalın ifadesidir; devam eden ve geliştirdiğimiz projelerle bu potansiyeli sabırla ve disiplinle görünür kılıyoruz.

Bugün geldiğimiz noktada, Emlak Konut; 73 yıllık köklü kurumsal geçmiş ve kamu ile özel sektör iş birliğine öncülük eden iş modeliyle Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı konumunu sürdürmektedir. Arsayı üretime dönüştüren ihale sistematiğimiz, gelir paylaşımı modelimiz, gayrimenkul sertifikası ile yurt içi ve uluslararası sukuk gibi sermaye piyasası araçlarımız, asansörden enerjiye uzanan bağlı ortaklıklarımız, deprem bölgesinde ve kamu projelerinde üstlendiğimiz program yönetimi rolümüz ve artık sınır ötesine taşınan operasyonlarımız birlikte okunduğunda, ortaya çıkan tablo, Emlak Konut'un bir ekosisteme dönüştüğünü göstermektedir. Bu ekosistemin her halkası diğerini beslemekte, hiçbirisi tek başına taşıyıcı olmamaktadır. Dirençliliğimizin kaynağı budur.

Bu dönemin sonuçlarında emeği geçen tüm çalışma arkadaşlarıma, bize güvenen yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza teşekkür ediyorum.

**YASİR YILMAZ**

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi





# 01

## EMLAK KONUT

Geçmişten geleceğe uzanan güçlü bir değer yaratma hikâyesi.



# 1953'TEN BUGÜNE

Bir şirketin yetmiş üç yılı, bir sermaye piyasası oyuncusunun on altı yılı

Emlak Konut'un kurumsal tarihi 1953'te başlar; ancak bugünkü kimliğini belirleyen dönüm noktası 2010'daki halka arzdır. O tarihten itibaren şirket, kararlarını yalnızca faaliyet gösterdiği sektöre değil, sermaye piyasasına da hesap vererek almaktadır. Aşağıdaki kronoloji bu iki hattı birlikte okur.

## KURUMSAL HAT

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                           |                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1953</b><br>Ankara İmar ile Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLO) kuruldu                                                            | <b>1980</b><br>Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Türkiye Emlak Bankası tarafından kuruldu.                                                                    | <b>1987</b><br>Ankara İmar ile birleşerek adımızın İnşaat ve İmar A.Ş. olarak değişmesi                                                                                 | <b>1990</b><br>T.Emlak Bankası iştiraki olan Emlak Yapı A.Ş. ile birleşme sonucu adımızın Emlak Konut A.Ş. olarak değişti | <b>2001</b><br>Emlak Bankası'nın kontrolünde olan hisselerin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ'ye devri        |
| <b>2002</b><br>Hisselerin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ'ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması | <b>2007</b><br>Emlak Konut'un diğer GYO'lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerinden kısmen muaf tutan kanunun, vergi muafiyeti konusu dışında, geçmesi | <b>2021</b><br>Emlak Konut Asansör, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının himayesinde Emlak Konut GYO'nun iştiraki olarak Şubat 2021'de Konya'da kuruldu. | <b>2025</b><br>Emlak Konut Global LLC ve Emlak Konut Asansör Enerji ve Teknoloji A.Ş.'nin kurulması.                      | <b>2026 2.ÇEYREK</b><br>Türkiye'nin en büyük GYO'su Geliştirilmiş 469 ihale 440 Milyar TL varlık değeri 50,7 Milyar TL ön satış geliri. |

## SERMAYE PİYASASI HATTI

|                                                                    |                                                                         |                                                            |                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>2010</b><br>HALKA ARZ — %25 sermaye artırımları 1,73 milyar USD | <b>2013</b><br>İKİNCİL HALKA ARZ — 1,9 milyar USD · halka açıklık %50,6 | <b>2025</b><br>GAYRİMENKUL SERTİFİKASI — Damla Kent İhracı | <b>2026</b><br>ULUSLARARASI SUKUK — 650 milyon USD · 5 yıl · teminatsız |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

*“Emlak Konut sermaye piyasalarına 2010'da bir ihraççı olarak girdi. On altı yıl içinde sermaye piyasası araç setini genişletti: pay senedinden gayrimenkul sertifikasına, yurt içi kira sertifikasından uluslararası sukuka. Bu genişleme, tek bir finansman kanalına bağımlılığı ortadan kaldıran bilinçli bir tercihtir.”*

# 1. VE 2. HALKA ARZ VE GAYRİMENKUL SERTİFİKASI





# VİZYON VE MİSYON

## VİZYONUMUZ

Gayrimenkul sektöründe küresel ölçekte lider olmak.

## MİSYONUMUZ

Sektöre yön veren yenilikçi iş modelleri ve sürdürülebilir çözümler ile tüm paydaşlarına katma değer sağlayan ve yaşam kalitesini artıran güvenilir alanlar inşa etmek.

## TEMEL DEĞERLERİMİZ



## STRATEJİK BOYUTLAR



# yıldır

**HER GÜN DAHA İYİSİ İÇİN ÇALIŞIYORUZ.**

Hedeflerimize ulaşmak için her yıl bir önceki yıldan daha fazla gayret gösteriyor, çalışmalarımıza aynı istikrarla devam ediyoruz.

Gücümüzü bu topraklara olan sevgimizden alıyoruz.



# FAALİYET KONUSU VE ORTAKLIK YAPISI

## FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla kurulmuş, kayıtlı sermaye sistemine tabi halka açık bir anonim ortaklıktır. Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları, yönetim ve portföy sınırlamaları ile faaliyet yasaklarında SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat esas alınır.

Bu çerçevede ; sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği menkul kıymetler ile arsa, arazi, konut ve benzeri gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir ve kiraya verebilir; rehin ve ipotek alabilir, tesis edilmiş rehin ve ipotekleri kaldırabilir; mevzuatta belirlenen sınırlar dahilinde portföy varlıkları üzerinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek tesis edebilir. Yatırımlarının gerektirdiği hallerde irtifak, intifa ve üst hakkı ile sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira haklarını tesis edebilir; gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri düzenleyebilir; yola ve yeşile terk, tevhit, parselasyon, taksim ve takas dahil mülkiyete ilişkin tüm işlemleri tapu, vergi daireleri ve ilgili kurumlar nezdinde yürütebilir. Hak ve alacaklarının temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir; otel gibi asgari donanım gerektiren gayrimenkulleri kiraya vermeden önce tefriş edebilir; yatırım aracı niteliği taşımamak ve faaliyet amacıyla bağlantılı olmak kaydıyla patent, marka, lisans ve benzeri sınai mülkiyet haklarını edinebilir; mevzuat sınırları içinde şirketlere iştirak edebilir.

Kurumsal yönetim ve yatırımcı koruması, faaliyet konusunun ayrılmaz parçasıdır: Huzur hakkı, ücret ve kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine, personeline veya üçüncü kişilere menfaat sağlayamaz. Bağışlar; Amaç ve konusunu aksatmamak, Yönetim Kurulu kararına bağlanmak, özel durum açıklamaları yapılmak ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması koşuluyla mümkündür. Bunların dışında, amaç ve konusuyla bağlantılı faydalı ve gerekli görülen işlere Yönetim Kurulu kararıyla girişilebilir.

Kısa vadeli fon ihtiyaçlarını ve portföyüne ilişkin maliyetlerini karşılamak amacıyla mevzuattaki sınırlar dahilinde kredi kullanabilir; tahvil, finansman bonosu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31. maddesi uyarınca her türlü borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracını ihraç etme yetkisine sahiptir; ihraç limitlerinde ilgili mevzuat hükümleri esas alınır. Bu yetkiyi fiilen de çeşitlendirilmiş bir finansman mimarisine dönüştürmüş; pay senedinin yanı sıra gayrimenkul sertifikasını ve bağlı ortaklığı Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. eliyle yurt içi ve uluslararası kira sertifikası ihraçlarını sermaye piyasalarının hizmetine sunmuştur.

# FAALİYET KONUSU VE ORTAKLIK YAPISI

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 gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sürecinde ana sözleşme tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilmiş, ana sözleşme 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş ve 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

## SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

| Unsur                         | Tutar / Oran         | Not                                                             |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Çıkarılmış Sermaye</b>     | 3.800.000.000 TL     | Tamamı Ödenmiştir                                               |
| <b>Pay Adedi</b>              | 380.000.000.000 Adet | Her Biri 1 Kr (0,01 TL) İtibari Değerde                         |
| <b>A Grubu (Nama)</b>         | 253.369.919 TL       | YK Üye Adayı Gösterme İmtiyazı                                  |
| <b>B Grubu (Hamiline)</b>     | 3.546.630.081 TL     | Borsada İşlem Gören Grup                                        |
| <b>Kayıtlı Sermaye Tavanı</b> | 100.000.000.000 TL   | SPK İzni 2025-2029                                              |
| <b>TOKİ Payı</b>              | %49,4                | Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bağlı Kuruluşu |
| <b>Halka Açıklık</b>          | %50,6                | 2013 İkincil Halka Arzından Bu Yana                             |

Ticaret Sicil No: 273488-221070 · MERSİS No: 5669-3333-4423-6524 · Tescil: 6 Mart 1991 · GYO statüsü: 29 Temmuz 2002 (1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi)

## YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ

| Görev                                      | Ad Soyad              |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Yönetim Kurulu Başkanı</b>              | Ertan KELEŞ           |
| <b>Yönetim Kurulu Başkan Vekili</b>        | Hakan GEDİKLİ         |
| <b>Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür</b> | Yasir YILMAZ          |
| <b>Yönetim Kurulu Üyesi</b>                | Mustafa Levent SUNGUR |
| <b>Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi</b>       | Hakkı ALP             |
| <b>Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi</b>       | Mehmet Buğra ELKIRAN  |
| <b>Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi</b>       | Aytaç YÜKSEL          |

Yönetim kurulunu oluşturan bağımsız üyeler dışında kalan üyeler A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmektedir. Yönetim Kurulunun görev süresi tüm üyeler için 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür.



# RAKAMLARLA EMLAK KONUT

34  
ADET  
CAMİ

7  
ADET  
SAĞLIK ÜNİTESİ

256  
SEKTÖR  
DESTEK

40.000  
KİŞİ  
İSTİHDAM

58  
ADET  
OKUL

25,1  
MİLYON M2  
GELİŞTİRİLEN ARSA  
ALANI

264.034  
ADET  
ÜRETİLEN BAĞIMSIZ  
BÖLÜM

59  
MİLYON M2  
GELİŞTİRİLEN İNŞAAT  
ALANI

136  
ADET  
GELİR PAYLAŞIMI  
İHALESİ

469  
ADET  
İHALE

333  
ADET  
ANAHTAR TESLİM  
İHALESİ

604,9  
MİLYAR TL  
ANAHTAR TESLİM  
YAPIM BEDELİ

607  
MİLYAR TL  
GPM PROJELERİ  
TOPLAM SATIŞ GELİRİ

# İŞ MODELLERİ

Portföy Çeşitliliğinden Ekosistem Odaklı Değer Üretimine

Emlak Konut iş modeli mimarisi; makroekonomik konjonktür, arsa portföyünün niteliği ve risk-getiri dengesi ekseninde birbirini tamamlayacak şekilde kurgulanmıştır. Bu çok katmanlı yapı, şirketin operasyonel esnekliğini artırarak piyasa dalgalanmalarına karşı dayanıklılığını güvence altına alır.

1  
GELİR PAYLAŞIM  
MODELİ  
Gelir Paylaşım Modeli (GPM), yükümlülüklerin yüklenicide olduğu ana iş modelidir.

2  
ANAHTAR TESLİM  
MODELİ  
Gelişime açık bölgelerde altyapı dahil projelerin şirket tarafından üstlenildiği modeldir.

3  
ANA GELİŞTİRİCİ VE  
PROJE YÖNETİMİ  
Kamu adına mega projelerin ve dönüşüm programlarının yönetildiği modeldir.

4  
ÖZEL SEKTÖR  
ORTAKLIĞI  
Üçüncü şahıs arsalarında şirketin uzmanlık ve ihale sistematığının kullanıldığı modeldir.

5  
KENTSEL DÖNÜŞÜM  
Dönüşüme hazır projelerin kâr paylaşımıyla yürütüldüğü modeldir.

## GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

Gayrimenkul sertifikası; yatırımcılara küçük birikimlerle dahi büyük projelere ortak olma, projenin değer artışından kazanç sağlama veya yeterli paya ulaştığında konut sahibi olma imkânı sunar.

## GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Tamamlanmış portföy varlıklarının fon bünyesine devredilerek varlık likiditesinin artırılması ve kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesini sağlar

## ÖN SATIŞ (OFF-PLAN)

Proje, yatırımcıları için erken dönemden itibaren değer artışı potansiyeli sunarken, geliştirme süreciyle birlikte şirket için sürdürülebilir bir proje finansmanı modeli oluşturur.

## GELİR PAYLAŞIMI MODELİ — RİSK MİMARİSİ







# 02

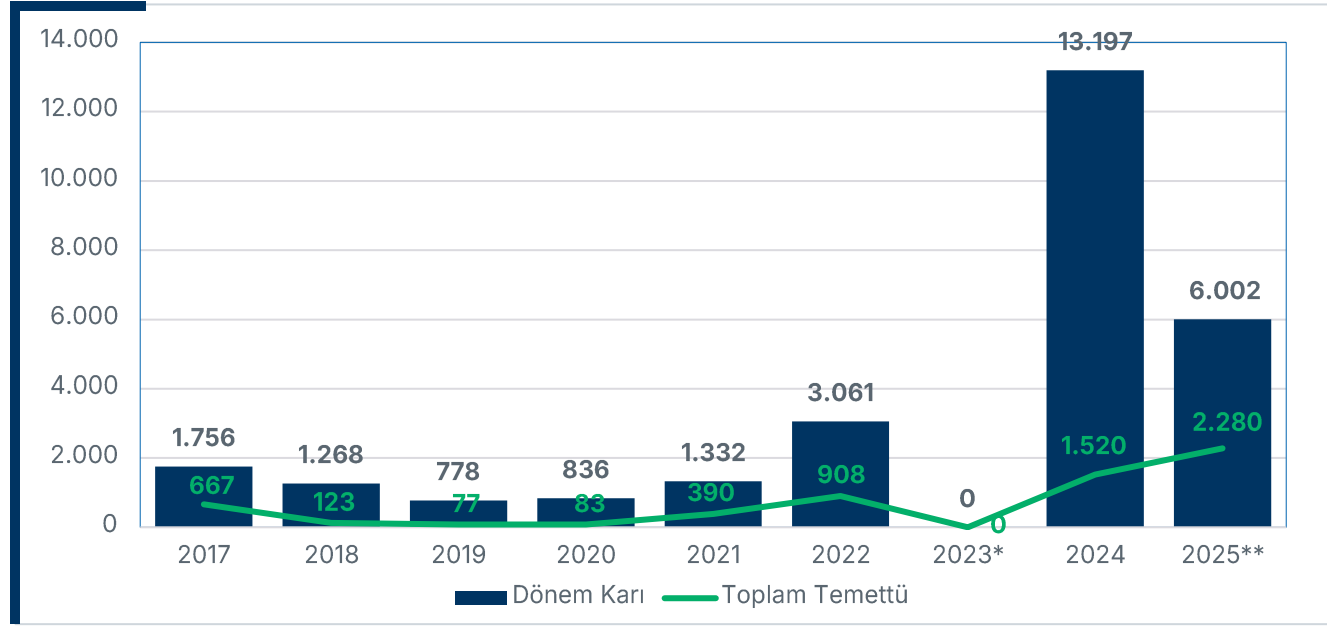
## GÖSTERGELER

Performansımızın ve yarattığımız değerin temel göstergeleri.



## TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KAR BEKLENTİLERİ

Şirket esas sözleşmesine göre net kardan; sırasıyla %5 birinci tertip kanuni yedek akçe ve SPK oranında birinci temettü ayrılır; kalan tutar üzerinden ise Genel Kurul yetkisiyle ikinci temettü ve ikinci tertip yedek akçe hesaplanır. Yasal yedekler ve birinci temettü ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılamaz ve kardan pay dağıtılamaz. Şirketimiz, ekonomik şartlar ve projeleri dikkate alarak, Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'un onayıyla dağıtılabilir net dönem karının %40'ına kadarını nakit veya bedelsiz pay olarak (ya da ikisini birlikte) dağıtabilir.



\*Şirket Yönetim Kurulu'nun 2023 yılındaki 4,07 milyar TL net dönem zararı nedeniyle temettü dağıtmama kararı, 15 Mayıs 2024 tarihli Olağan Genel Kurul'da onaylanmıştır.

\*\*Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 2.280.000.000,00 TL kâr payının, şirket ortaklarımızın maliki bulundukları paylarımızın 2025 yılı kâr payı kuponları karşılığında dağıtılması ve kâr payı dağıtımının 26.06.2026 tarihinde yapılması, Hususlarını 29.04.2026 tarihli Genel Kurulumuzda onaylanmıştır.

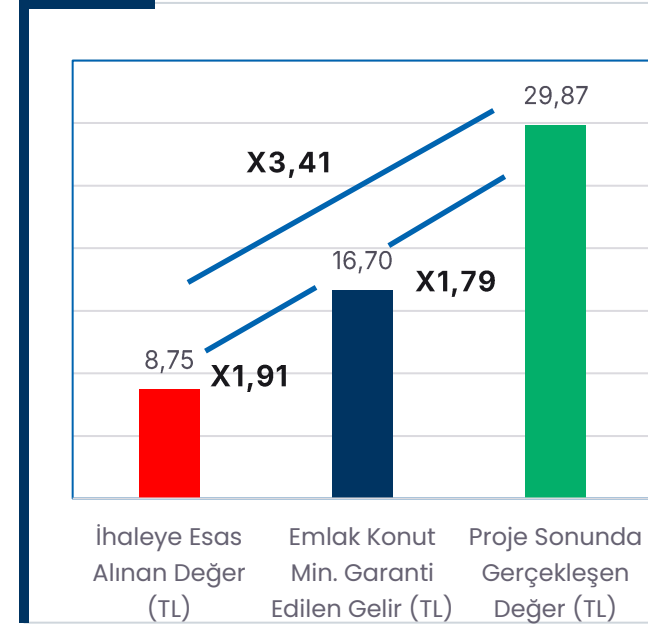
### 2025 TEMETTÜ PERFORMANSI



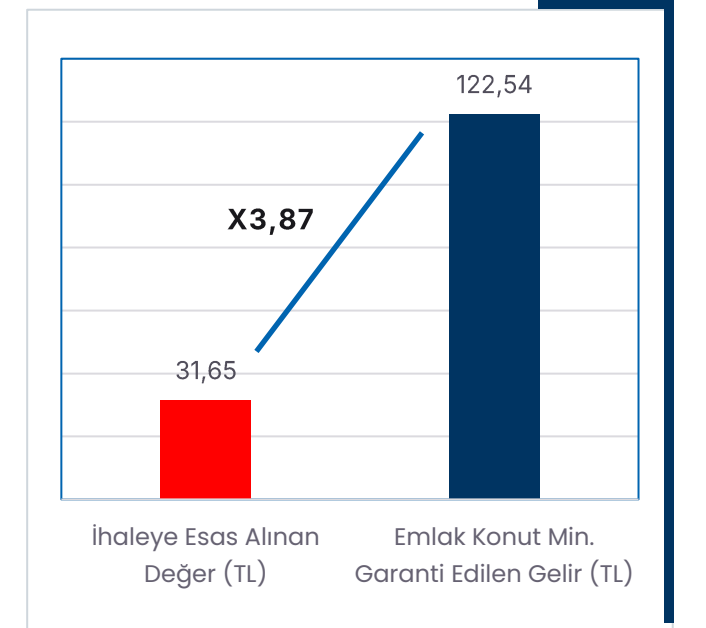
## GELİR PAYLAŞIM MODELİ ÇARPANLARI

### GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ ÇARPAN GELİŞİMİ

#### TAMAMLANAN PROJELER



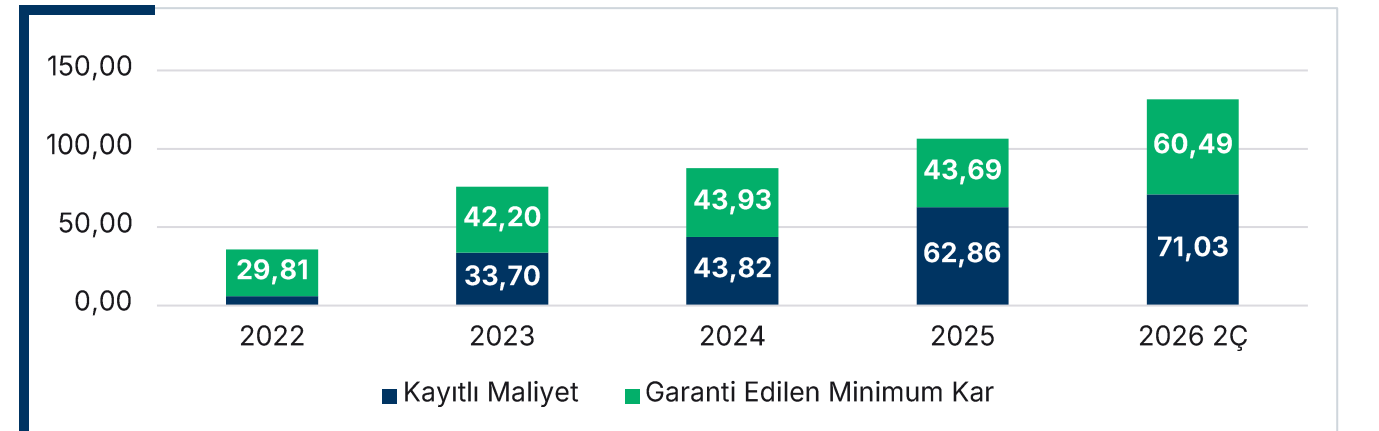
#### DEVAM EDEN PROJELER



Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

**İhaleye Esas Alınan Ekspertiz Değer** Şirketimizin geçmiş dönemde almış olduğu arsının ihaleye konu olduğu dönemde belirlenen değeri, **Emlak Konut Min. Garanti Edilen Geliri**, ihaleyi alan yüklenici firmanın Emlak Konut'a proje sonunda toplamda ödeyeceği minimum payı, **Proje Sonunda Gerçekleşen Değer** ise proje sonunda satışlardan gelen kazancın, ön görülenin üstüne çıkması ile birlikte yüklenici firmanın ihalede taahhüt ettiği yüzdesel karşılıktan doğan payı ifade eder.

### GELİR PAYLAŞIMI MODELLERİNDE KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



Yandaki 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.

71,03  
MİLYAR TL  
KAYITLI MALİYET

60,49  
MİLYAR TL  
5 YIL İÇİNDE GARANTİ  
EDİLEN MİN. KAR



## FİNANSAL BİLGİLER VE RASYOLAR

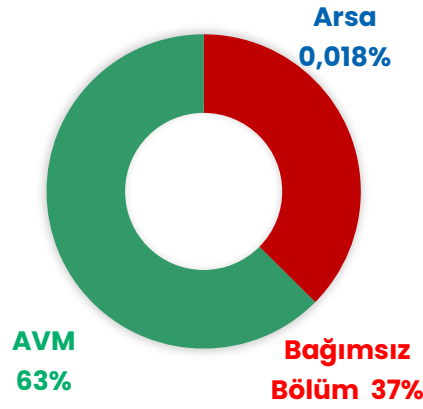
01.01.2026 – 30.06.2026 · Konsolide Finansal Rapor

## YIL BAZINDA ALACAKLAR ('000) TL

|                | TİCARİ ALACAKLAR | BİLANÇO DIŞI ERTELENMİŞ GELİRLER | TOPLAM     |
|----------------|------------------|----------------------------------|------------|
| 1 yıl          | 20.073.671       | 18.104.921                       | 38.178.592 |
| 2 yıl          | 5.722.615        | 7.485.277                        | 13.207.892 |
| 3 yıl          | 2.917.353        | 4.585.924                        | 7.503.277  |
| 4 yıl          | 1.614.313        | 3.254.827                        | 4.869.140  |
| 5 yıl ve üzeri | 1.142.905        | 770.001                          | 1.912.906  |
| Toplam         | 31.470.857       | 34.200.950                       | 65.671.807 |

## KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

| PROJELER                   | KİRA GETİRİSİ (TL) |
|----------------------------|--------------------|
| 1 İSTMARİNA AVM            | 68.137.944         |
| 2 BÜYÜKYALI AVM            | 61.131.736         |
| 3 ANKARA SARAÇOĞLU         | 35.890.063         |
| 4 BALIKESİR ALTIEYLÜL      | 22.510.303         |
| 5 SARPHAN FİNANSPARK       | 10.476.958         |
| 6 AĞAOĞLU MASLAK 1453      | 6.501.384          |
| 7 ÇINARKÖY EVLERİ          | 690.895            |
| 8 KOMŞU FİNANS EVLERİ      | 611.438            |
| 9 EMLAK KONUT VADİ EVLERİ  | 496.341            |
| 10 ESENLER EMLAK KONUTLARI | 166.978            |
| 11 ARSA                    | 37.496             |
| TOPLAM                     | 206.651.536        |



## FİNANSAL BİLGİLER VE RASYOLAR

01.01.2026 – 30.06.2026 · Konsolide Finansal Rapor

## ÖZET GELİR TABLOSU '000

|                         | 30.06.2026   | 30.06.2025   | DEĞİŞİM |
|-------------------------|--------------|--------------|---------|
| Hasılat                 | 53.300.863   | 63.268.133   | -15,75% |
| Satışların Maliyeti (-) | (37.187.514) | (43.282.224) | -14,08% |
| Brüt Kâr                | 16.113.349   | 19.985.909   | -19,38% |
| Esas Faaliyet Kârı      | 12.440.486   | 19.509.317   | -36,23% |
| FAVÖK                   | 12.781.527   | 19.728.218   | -35,21% |
| Net Dönem Kârı          | 2.357.999    | 12.463.586   | -81,08% |
| Pay Başına Kazanç (TL)  | 0,06213      | 0,32760      | -81,03% |

## ÖZET BİLANÇO '000

|                               | 30.06.2026  | 31.12.2025  | DEĞİŞİM |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------|
| Toplam Varlıklar              | 440.012.804 | 394.719.365 | 11,47%  |
| Stoklar                       | 298.485.532 | 286.670.608 | 4,12%   |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 3.591.800   | 4.688.478   | -23,39% |
| Nakit Ve Nakit Benzerleri     | 40.620.757  | 17.373.743  | 133,81% |
| Toplam Finansal Borç          | 104.025.645 | 64.260.747  | 61,88%  |
| Net Finansal Borç             | 63.404.888  | 46.887.004  | 35,23%  |
| Özkaynaklar                   | 152.835.871 | 152.744.792 | 0,06%   |

## RASYOLAR

|                          | 30.06.2026 | 31.12.2025 | DEĞİŞİM |
|--------------------------|------------|------------|---------|
| Özkaynak / Toplam Varlık | 0,35       | 0,39       | -9,55%  |
| Net Borç / Özkaynak      | 0,41       | 0,31       | 35,15%  |
| Net Borç / FAVÖK         | 4,96       | 1,58       | 213,13% |
| Cari Oran                | 2,10       | 1,94       | 8,09%   |
| Özkaynak Karlılığı (ROE) | 0,06       | 0,05       | 29,66%  |
| Aktif Karlılığı (ROA)    | 0,02       | 0,02       | 0,00%   |
| Brüt Kâr Marjı           | 0,30       | 0,28       | 7,64%   |



## NET AKTİF DEĞER

### TOPLAM VARLIKLAR

**440.012.804.000 TL**

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA  
STOĞU EKSPERTİZ DEĞERİ  
**128.367.940.000 TL**

GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI  
TOPLAM GELİRİ  
**131.518.596.000 TL**

ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA  
MALİYETİ VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ  
**40.967.164.000 TL**

BİNALAR EKSPERTİZ  
DEĞERİ  
**55.896.746.000 TL**

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ  
EKSPERTİZ DEĞERİ  
**10.361.179.000 TL**

ARSA VE KONUT STOKLARI  
MALİYET DEĞERLERİ  
**290.551.982.000 TL**

YATIRIM AMAÇLI VE DİĞER  
GAYRİMENKULLERİN MALİYET DEĞERLERİ  
**4.890.551.000 TL**

YÜKÜMLÜLÜKLER  
**287.176.933.000 TL**

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ  
MALİYET DEĞERLERİ  
**7.933.550.000 TL**

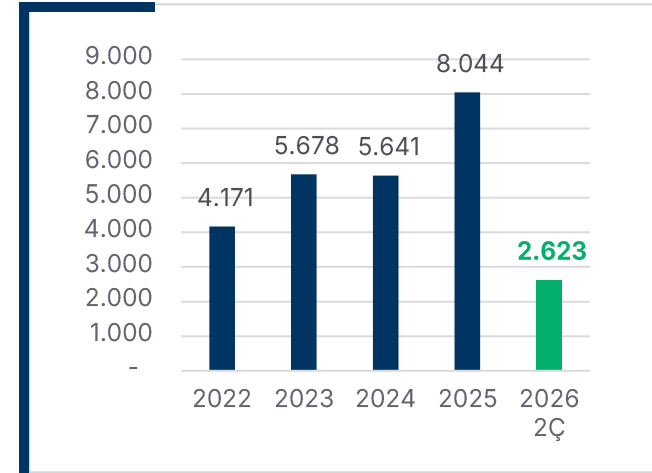
**NET AKTİF DEĞER**  
**216.571.413.000 TL**

## 2026 İLK YARI SATIŞ DURUMU

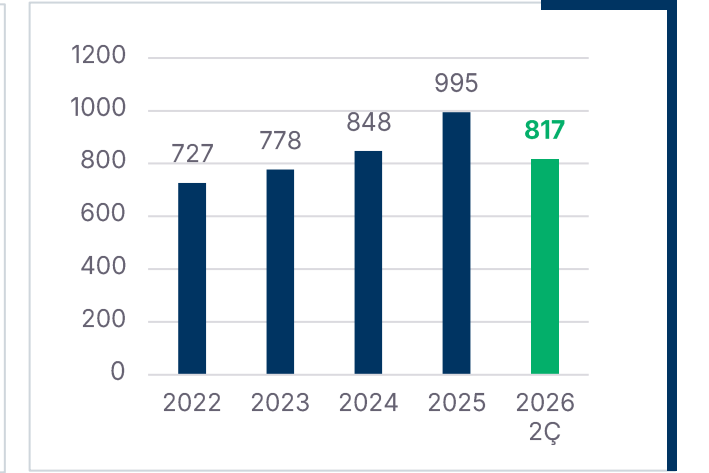
01.01.2026 – 30.06.2026 · Kümülatif

|                | ADET         | BRÜT ALAN (m2) | KDV HARİÇ DEĞER (TL)  | TL/m2   |
|----------------|--------------|----------------|-----------------------|---------|
| Bağımsız bölüm | 2.598        | 353.861        | 45.171.163.737        | 127.652 |
| Arsa satışı    | 25           | 464.130        | 5.524.077.630         | 11.902  |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>2.623</b> | <b>817.991</b> | <b>50.695.241.367</b> |         |

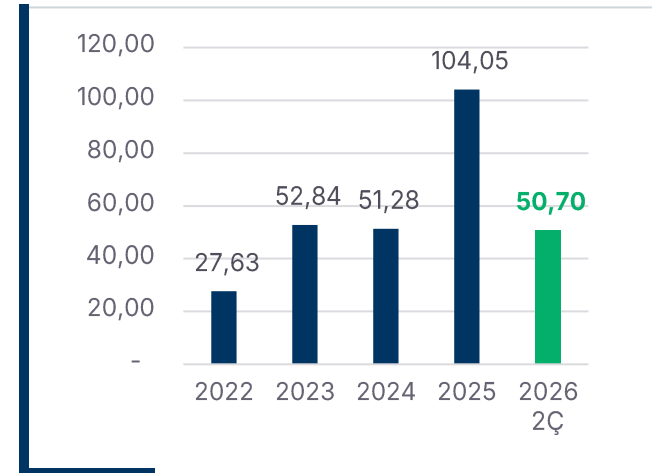
### BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞLARI (ADET)



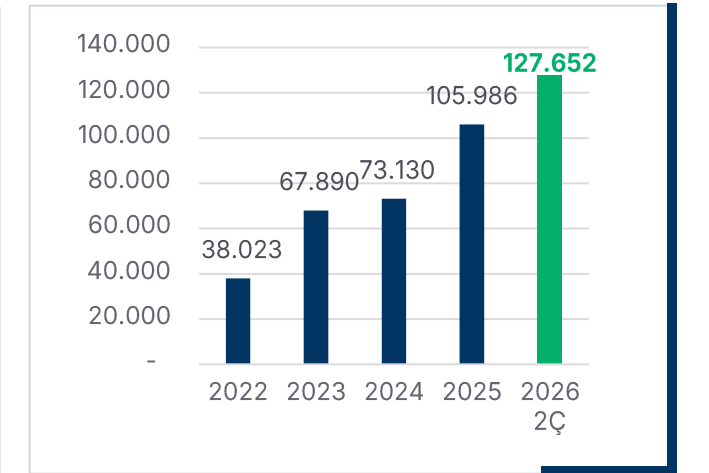
### BRÜT M² SATIŞI ('000)



### TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



### TL/M2 – ARSALAR HARİÇ



Ön satış, müşterinin satış sözleşmesini imzalamasıdır. Talebin öncü göstergesidir ve imza anında gelir tablosuna girmez.

Hasılat, konutun teslim edildiği anda UFRS 15 uyarınca gelir tablosunda tahakkuk eder.

İki büyüklük arasında, projenin inşaat süresi kadar — tipik olarak üç ilâ dört yıl — zaman farkı bulunur.

Cari dönem ön satışları geleceğin hasılatının, cari dönem hasılatı ise geçmiş yılların ön satışlarının göstergesidir.



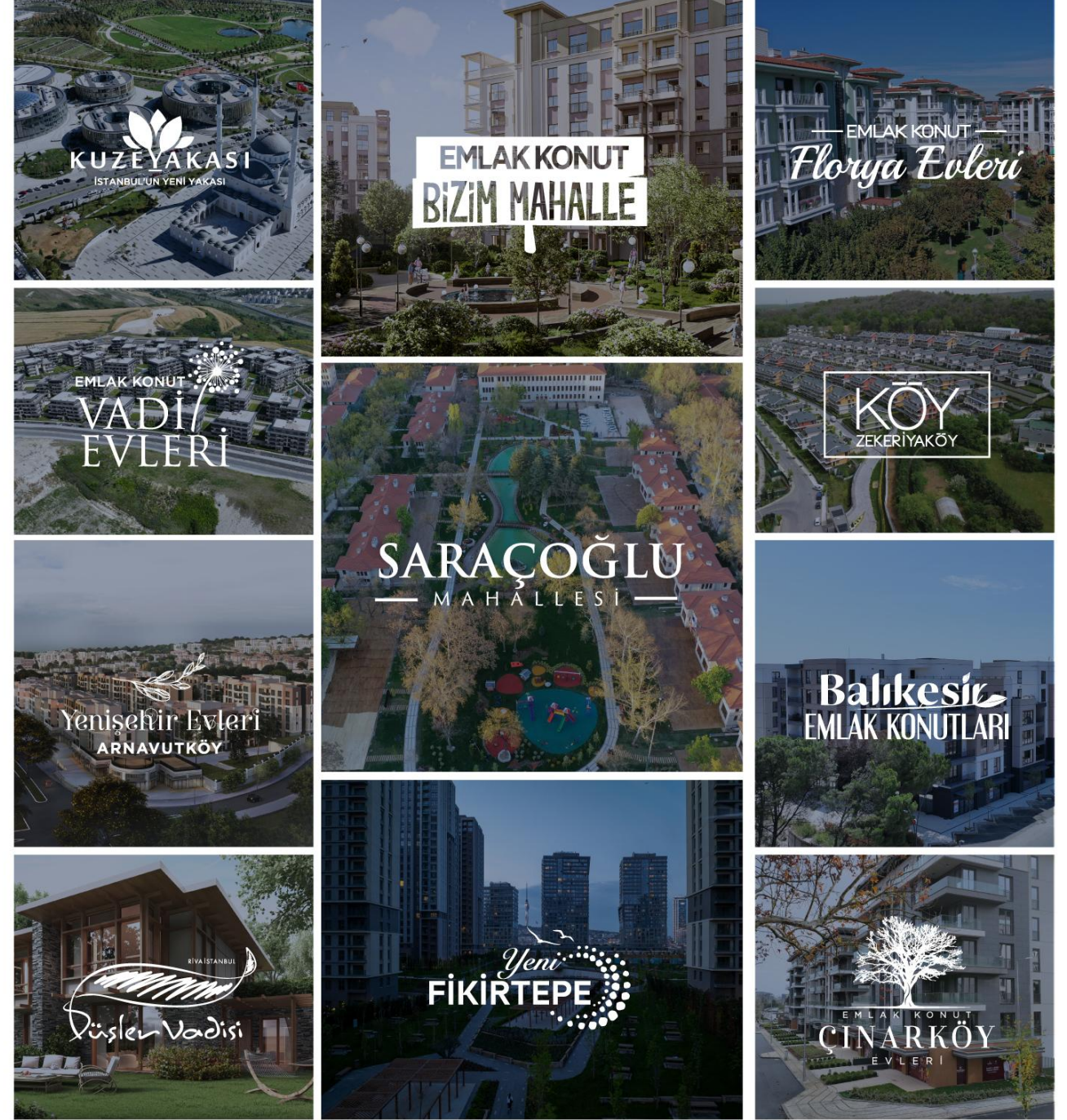
## 2026 HEDEFLERİ VE 2. ÇEYREK GERÇEKLEŞME ORANLARI

13 Ocak 2026'da Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanan hedefler

|                                                                | YIL SONU HEDEFLERİ |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ (TL)</b>                               | <b>%33,4</b>       |
| Yıl Sonu Hedefi 135,25 Milyar TL · 45,17 Milyar TL Gerçekleşme |                    |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ</b>                                    | <b>%33,3</b>       |
| Yıl Sonu Hedefi 7.801 Adet · 2.598 Adet Gerçekleşme            |                    |
| <b>ARSA SATIŞI (EMLAK KONUT + EPP)</b>                         | <b>%54,1</b>       |
| Yıl Sonu Hedefi 10,20 Milyar TL · 5,52 Milyar TL Gerçekleşme   |                    |
| <b>TOPLAM ÖN SATIŞ</b>                                         | <b>%34,9</b>       |
| Yıl Sonu Hedefi 145,45 Milyar TL · 50,70 Milyar TL Gerçekleşme |                    |
| <b>İHALE SAYISI</b>                                            | <b>%45</b>         |
| Yıl Sonu Hedefi 60 Adet · 27 Adet Gerçekleşme                  |                    |
| <b>NET KÂR</b>                                                 | <b>%18</b>         |
| Yıl Sonu Hedefi 13,10 Milyar TL · 2,36 Milyar TL Gerçekleşme   |                    |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞI (m2)</b>                      | <b>%37,15</b>      |
| Yıl Sonu Hedefi 950 bin m2 · Gerçekleşme 353 bin m2            |                    |







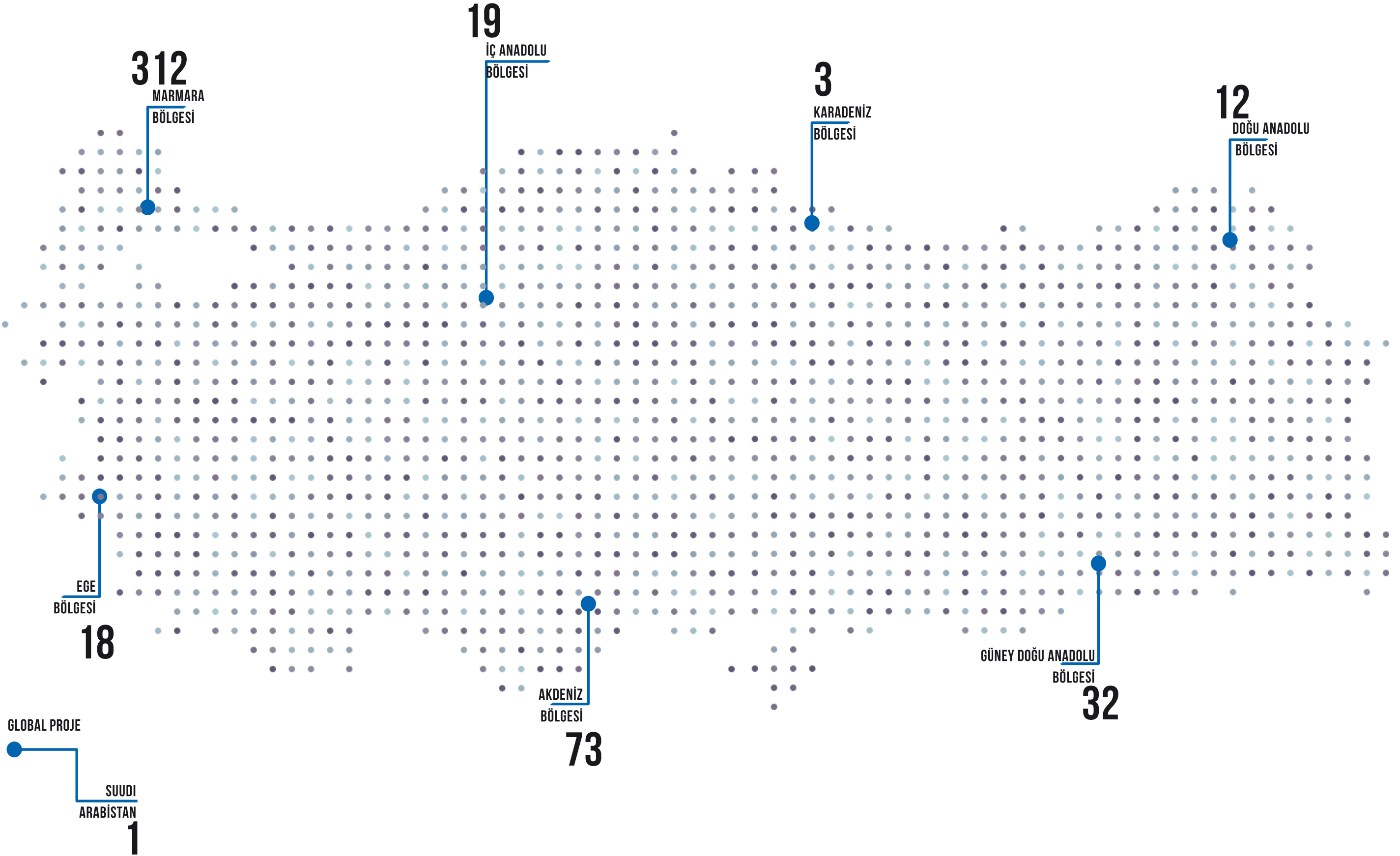
# 03

## PROJELER

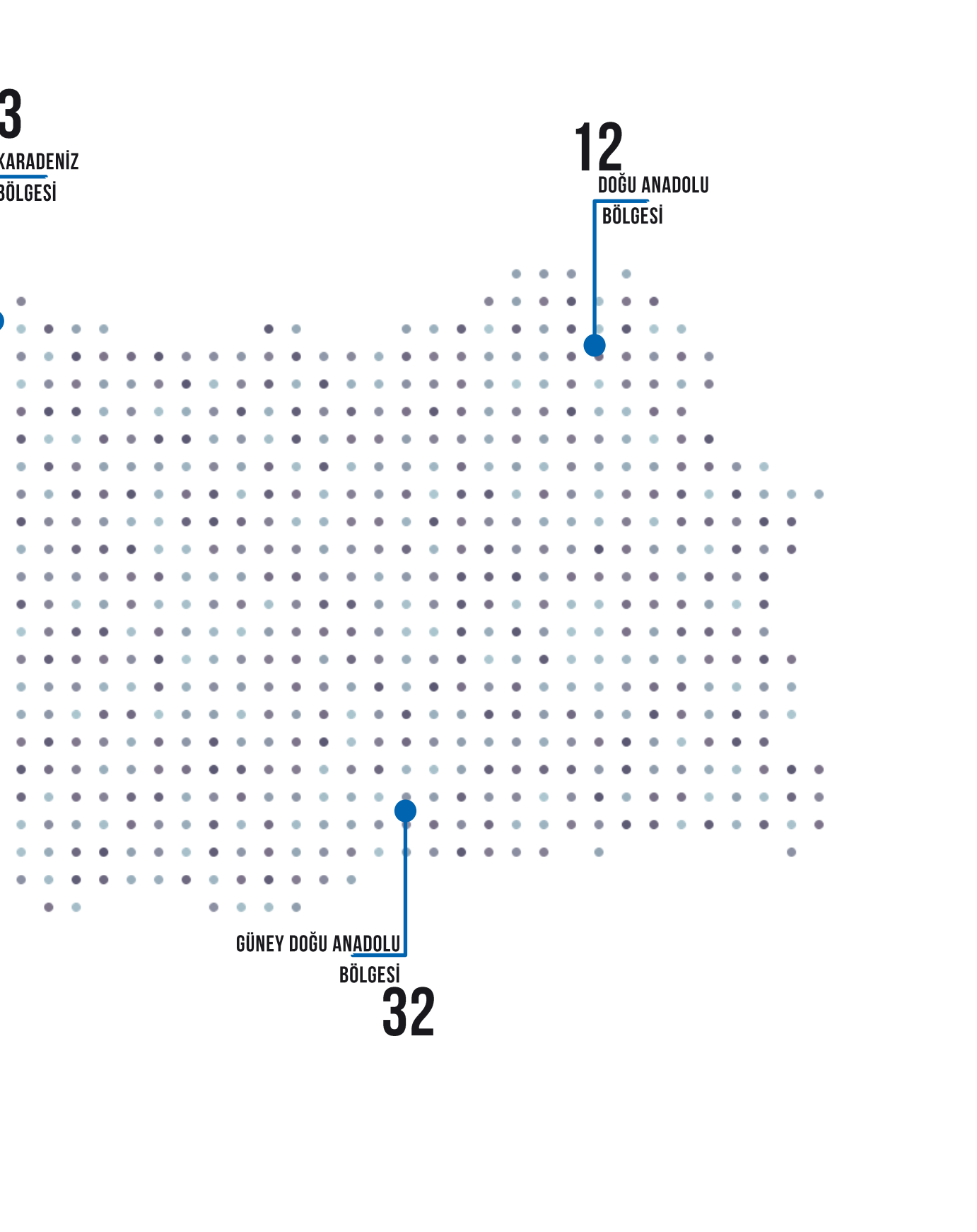
Geleceğin yaşam alanlarına yön veren güçlü proje portföyü.



## BİR BAKIŞTA PROJELER



## PROJE DAĞILIMI





# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

|    | ARSALAR                                 | ADET | M²        | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|----|-----------------------------------------|------|-----------|-----------------|------------------|
| 1  | İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ          | 26   | 1.007.151 | 1.971.621.200   | 5.374.101.294    |
| 2  | İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ            | 3    | 2.381     | 1.758           | 41.789.615       |
| 3  | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ | 11   | 50.843    | 221.619.952     | 566.885.889      |
| 4  | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ | 1    | 39.755    | 773.469.486     | 1.351.665.920    |
| 5  | BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ         | 7    | 415.698   | 20.908.615.540  | 18.976.451.178   |
| 6  | İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ  | 3    | 139.354   | 3.903.295.140   | 3.800.000.000    |
| 7  | İSTANBUL ÇEKMEKÖY – TAŞDELEN PARSELLERİ | 3    | 17.683    | 215.211.105     | 291.860.357      |
| 8  | İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ             | 17   | 634.242   | 36.627.801.424  | 33.312.657.780   |
| 9  | İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ              | 5    | 18.325    | 765.638.737     | 650.177.205      |
| 10 | KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ         | 13   | 172.311   | 10.218.612.359  | 8.779.976.430    |
| 11 | İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ             | 3    | 1.156     | 23.455.463      | 19.072.185       |
| 12 | İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ               | 6    | 6.420     | 142.021.356     | 147.911.775      |
| 13 | İSTANBUL TUZLA AYDINLI PARSELLERİ       | 6    | 160.038   | 2.839.157.171   | 2.411.000.366    |
| 14 | İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ             | 24   | 478.850   | 8.964.286.627   | 11.166.004.308   |
| 15 | İSTANBUL EYÜPSULTAN PARSELLERİ          | 16   | 83.104    | 2.605.294.189   | 4.376.118.732    |
| 16 | İSTANBUL ÜMRANIYE İNKILAP PARSELLERİ    | 1    | 20.000    | 2.268.728.367   | 2.268.728.367    |
| 17 | İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ | 1    | 6.317     | 319.200.391     | 266.375.000      |
| 18 | İSTANBUL BAKIRKÖY ZEYTİNLİK PARSELLERİ  | 6    | 138.048   | 17.663.770.676  | 15.000.000.000   |
|    | İSTANBUL                                | 152  | 3.391.676 | 110.431.800.941 | 108.800.776.401  |

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

|    | ARSALAR                                  | ADET | M²        | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|----|------------------------------------------|------|-----------|-----------------|------------------|
| 19 | AYDIN DİDİM PARSELLERİ                   | 5    | 437.636   | 1.766.540.473   | 1.500.138.763    |
| 20 | İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ             | 5    | 9.670     | 225.845.876     | 146.747.713      |
| 21 | İZMİR URLA PARSELLERİ                    | 1    | 52.998    | 799.525.843     | 678.953.994      |
| 22 | MUĞLA BODRUM PARSELLERİ                  | 24   | 906.396   | 8.513.298.876   | 8.137.348.344    |
| 23 | NEVŞEHİR PARSELLERİ                      | 2    | 25        | 131.244         | 111.452          |
| 24 | TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ                | 4    | 35.923    | 166.585.722     | 235.689.460      |
| 25 | ANTALYA ALANYA PARSELLERİ                | 1    | 110.954   | 1.504.137.222   | 1.277.307.022    |
| 26 | ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ             | 2    | 28.331    | 256.907.223     | 237.980.400      |
| 27 | İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ                   | 9    | 107.012   | 1.570.077.596   | 1.358.094.445    |
| 28 | ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ              | 2    | 9.221     | 142.393.041     | 143.884.516      |
| 29 | MUĞLA MİLAS PARSELLERİ                   | 7    | 49.043    | 309.553.247     | 261.562.901      |
| 30 | GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ | 14   | 118.264   | 1.184.822.664   | 1.031.851.481    |
| 31 | AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ          | 1    | 75.424    | 534.603.077     | 466.123.101      |
| 32 | MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARELLERİ        | 57   | 164.903   | 3.350.887.198   | 2.816.060.780    |
| 33 | ANKARA ETİMESGUT PARSELLERİ              | 3    | 84.754    | 996.676.102     | 888.351.755      |
| 34 | BALIKESİR GÖNEN PARSELLERİ               | 1    | 28.318    | 99.291.564      | 92.033.250       |
|    | DİĞER ŞEHİRLER                           | 138  | 2.218.874 | 21.421.276.966  | 19.272.239.376   |
|    | TOPLAM                                   | 290  | 5.610.550 | 131.853.077.907 | 128.073.015.777  |

|   | ARSA (VARLIK KİRALAMAYA DEVREDİLEN) | ADET | M²      | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|---|-------------------------------------|------|---------|-----------------|------------------|
| 1 | İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ         | 19   | 358.593 | 6.592.426.072   | 8.298.213.888    |
| 2 | İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ         | 4    | 116.947 | 6.028.939.361   | 5.593.433.960    |
|   | TOPLAM                              | 23   | 475.540 | 12.621.365.433  | 13.891.647.848   |

|   | ARSA (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL) | ADET | M²     | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|---|-----------------------------------|------|--------|-----------------|------------------|
| 1 | İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ        | 5    | 18.071 | 289.412.269     | 294.923.850      |
|   | TOPLAM                            | 5    | 18.071 | 289.412.269     | 294.923.850      |



## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

| PROJE                          | EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR | KAYITLI MALİYET       | MİN. GARANTİ EDİLEN KAR |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 MERKEZ ANKARA                | 3.447.848.612                         | 1.834.507.734         | 1.613.340.878           |
| 2 NİDAPARK İSTİNYE             | 9.783.430.704                         | 6.470.203.980         | 3.313.226.725           |
| 3 NİDAPARK KÜÇÜKYALI           | 5.292.396.606                         | 4.977.329.124         | 315.067.481             |
| 4 NEXT LEVEL İSTANBUL          | 7.855.768.703                         | 2.463.184.942         | 5.392.583.761           |
| 5 YENİ LEVENT MODERN           | 6.290.884.621                         | 1.909.802.062         | 4.381.082.559           |
| 6 BATIYAKASI 1. ETAP           | 394.549.284                           | 277.789.069           | 116.760.215             |
| 7 BATIYAKASI 2. ETAP           | 1.899.650.519                         | 2.659.072.273         | -759.421.754            |
| 8 ÇAYYOLU ANKARA               | 486.510.355                           | 270.773.731           | 215.736.624             |
| 9 FUA DENİZ PARK               | 3.473.741.647                         | 1.970.456.115         | 1.503.285.532           |
| 10 ATAŞEHİR   173              | 1.712.499.528                         | 522.532.999           | 1.189.966.529           |
| 11 TUAL GÖLYAKA                | 2.556.695.767                         | 1.275.126.121         | 1.281.569.647           |
| 12 GÖLYAKA İSTANBUL            | 3.521.645.804                         | 1.386.576.485         | 2.135.069.319           |
| 13 PARK YAŞAM ANTALYA          | 3.135.645.721                         | 555.157.308           | 2.580.488.413           |
| 14 MAJÖR GÖLYAKA               | 1.890.427.888                         | 1.370.578.043         | 519.849.844             |
| 15 HAYAT FLORA                 | 7.130.535.932                         | 9.567.046.508         | -2.436.510.576          |
| 16 NEZİHPARK BAHÇEKENT         | 823.779.201                           | 535.937.603           | 287.841.598             |
| 17 VADİ PANORAMA               | 3.344.106.682                         | 2.198.845.110         | 1.145.261.572           |
| 18 PARK YAŞAM ÇINARKÖY         | 6.351.543.182                         | 3.106.466.151         | 3.245.077.032           |
| 19 AVRASYA KONUTLARI CADDE     | 2.075.662.805                         | 1.987.447.287         | 88.215.518              |
| 20 SENFONİ ETİLER              | 3.445.407.894                         | 2.444.003.609         | 1.001.404.285           |
| 21 BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10 ETAP | 1.869.507.426                         | 479.535.643           | 1.389.971.783           |
| 22 MUĞLA MİLAS MEŞELİK         | 562.044.815                           | 330.641.764           | 231.403.051             |
| 23 ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP   | 2.125.084.852                         | 1.867.139.726         | 257.945.125             |
| 24 ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP   | 2.085.434.645                         | 2.003.087.557         | 82.347.088              |
| 25 ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP   | 2.721.319.786                         | 2.658.813.419         | 62.506.367              |
| 26 MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP      | 1.749.181.470                         | 1.349.202.666         | 399.978.804             |
| 27 MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ      | 7.275.619.495                         | 2.946.831.330         | 4.328.788.164           |
| 28 ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP   | 1.706.844.562                         | 2.707.791.316         | - 1.000.946.755         |
| 29 MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP      | 3.042.379.739                         | 1.663.184.439         | 1.379.195.300           |
| 30 AYDIN DİDİM                 | 1.046.186.646                         | 409.361.004           | 636.825.641             |
| 31 İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK    | 2.110.260.895                         | 515.091.434           | 1.595.169.461           |
| 32 TUZLA AYDINLI 1. ETAP       | 2.539.150.491                         | 517.010.180           | 2.022.140.311           |
| 33 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY   | 13.622.696.375                        | 3.263.073.042         | 10.359.623.333          |
| 34 KEMERBURGAZ 1. ETAP         | 2.567.957.329                         | 1.524.369.276         | 1.043.588.053           |
| 35 İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP | 1.621.812.689                         | 997.538.938           | 624.273.751             |
| <b>EMLAK KONUT PROJELERİ</b>   | <b>121.558.212.668</b>                | <b>71.015.507.990</b> | <b>50.542.704.678</b>   |

## DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ – İŞ BİRLİKLERİ

| PROJE                             | MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR | KAYITLI MALİYET       | MİN. GARANTİ EDİLEN KAR |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 36 ALL SANCAK                     | 185.993.914               | 16.934.608            | 169.059.306             |
| 37 İZMİR ÇEŞME DALYAN PROJESİ     | 1.234.954.691             | 89.103                | 1.234.865.589           |
| 38 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY        | 2.986.059.521             | 0,01                  | 2.986.059.521           |
| 39 İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP PROJESİ | 548.880.424               | 0,01                  | 548.880.424             |
| 40 EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP      | 2.693.915.594             | 0,01                  | 2.693.915.594           |
| 41 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY       | 1.899.191.010             | 0,01                  | 1.899.191.010           |
| 42 ÇORUM MERKEZ PROJESİ           | 192.500.000               | 0,01                  | 192.500.000             |
| 43 ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI PROJESİ     | 218.887.885               | 0,01                  | 218.887.885             |
| <b>İŞ BİRLİĞİ PROJELER</b>        | <b>9.960.383.040</b>      | <b>17.023.710</b>     | <b>9.943.359.329</b>    |
| <b>TOPLAM</b>                     | <b>131.518.595.708</b>    | <b>71.032.531.700</b> | <b>60.486.064.008</b>   |

131,5 Milyar TL

MİNİMUM GARANTİ  
EDİLEN GELİR

71 Milyar TL

KAYITLI MALİYET

60,5 Milyar TL

MİNİMUM GARANTİ  
EDİLEN KAR

Tabloda belirtilen Min. Emlak Konut Geliri, fiziki proje ilerlemesine göre daha tamamlanmamış, hak ediş ödemesi yapılmayan kısımlardan taahhüt altına alınmış geliri ifade eder

Enflasyon muhasebesinden kaynaklı gelir ve maliyet güncellemelerinde zaman kaymaları olabilmekte ve yüklenicilerin taahhütlerine bağlı olarak kârlılık durumu değişiklik gösterebilir.

Geçici kabul süreçlerinde, satılmamış bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerleri dikkate alınarak kârlılık yeniden değerlendirilir ve kârlılığın negatif olması beklenmez.



## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### MERKEZ ANKARA

Ankara/Yenimahalle/İstasyon

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | PASİFİK        |
| İHALE TARİHİ        | 08.05.2015     |
| ARSA ALANI          | 124.475        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 1.182.985      |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 3.306          |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 17.840.061.234 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 30             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 5.352.018.370  |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 80,4           |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028           |
| SATIŞ DURUMU        | 2.574          |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### NİDAPARK KÜÇÜKYALI

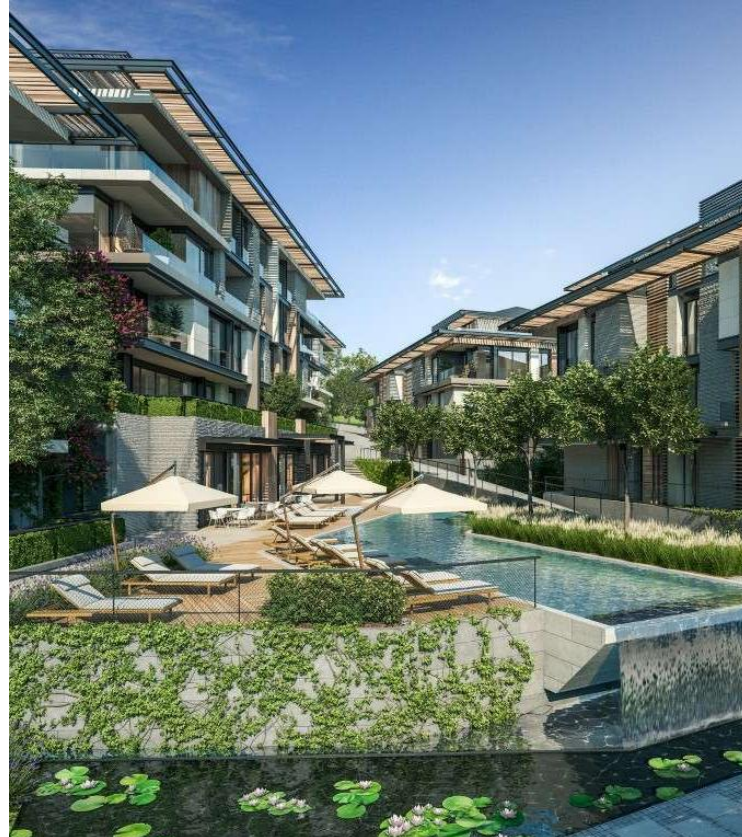
İstanbul/Maltepe/Küçükalyalı

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| YÜKLENİCİ           | TAHİNCİOĞLU & KOZKEN |
| İHALE TARİHİ        | 07.06.2016           |
| ARSA ALANI          | 110.349              |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 632.609              |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 2.244                |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 6.181.075.954        |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 42.00                |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.596.051.901        |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 80,71                |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2026                 |
| SATIŞ DURUMU        | 2.151                |

## NİDAPARK İSTİNYE

İstanbul/Sarıyer/İstinye

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| YÜKLENİCİ           | TAHİNCİOĞLU & NİDA |
| İHALE TARİHİ        | 13.03.2015         |
| ARSA ALANI          | 129.315            |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 295.510            |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 547                |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 11.133.538.164     |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 51.10              |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 5.689.238.002      |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 74,15              |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2026               |
| SATIŞ DURUMU        | 442                |



## NEXT LEVEL İSTANBUL

İstanbul/Beşiktaş/Ortaköy

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | PASİFİK       |
| İHALE TARİHİ        | 11.03.2021    |
| ARSA ALANI          | 17.194        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 101.302       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 205           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 9.006.288.393 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 45,00         |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 4.052.829.776 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 68,11         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2026          |
| SATIŞ DURUMU        | 205           |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### ÇAYYOLU ANKARA

Ankara/Çankaya/Çayyolu

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| YÜKLENİCİ           | TEKFEM      |
| İHALE TARİHİ        | 09.02.2022  |
| ARSA ALANI          | 37.932      |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -           |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 36          |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 426.100.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40.00       |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 170.440.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -           |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2026        |
| SATIŞ DURUMU        | -           |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### YENİ LEVENT

İstanbul/Sarıyer/Ayazağa

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | DAP            |
| İHALE TARİHİ        | 18.03.2021     |
| ARSA ALANI          | 65.047         |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 234.953        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 1.019          |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 13.143.573.276 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 5.257.429.310  |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 93,73          |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2026           |
| SATIŞ DURUMU        | 689            |

### FUA DENİZ PARK

İstanbul/Tuzla/Merkez

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | CEVAHİR       |
| İHALE TARİHİ        | 22.04.2022    |
| ARSA ALANI          | 157.900       |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 51.349        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 226           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 7.027.415.805 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.459.595.532 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 19,21         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | 185           |

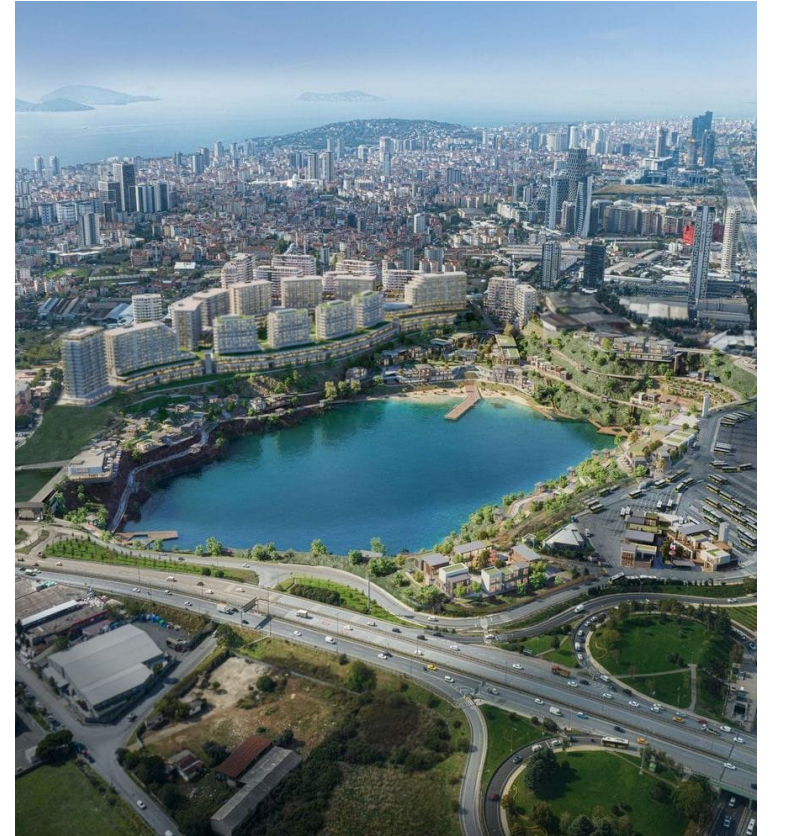


### BATI YAKASI

Veriler 1 ve 2. etap konsolide verileridir. İlerleme oranı 1. Etap verisidir.

İstanbul/Kartal/Esentepe

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | YILDIZLAR     |
| İHALE TARİHİ        | 19.10.2021    |
| ARSA ALANI          | 108.221       |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 465.347       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 2.205         |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 8.918.725.424 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35.05         |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 3.127.872.624 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 94,44         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | 586           |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### ATAŞEHİR | 173

İstanbul/Ataşehir/Küçükbakkalköy

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | DAP           |
| İHALE TARİHİ        | 17.05.2022    |
| ARSA ALANI          | 9.242         |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 31.884        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 173           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 2.236.500.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 894.600.000   |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 21,43         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028          |
| SATIŞ DURUMU        | 42            |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### GÖLYAKA İSTANBUL

İstanbul/Avcılar/Firuzköy

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | ÖZ ER-KA      |
| İHALE TARİHİ        | 02.06.2022    |
| ARSA ALANI          | 94.585        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 171.800       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 831           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 7.221.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.527.350.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 22,01         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028          |
| SATIŞ DURUMU        | 185           |

## TUAL GÖLYAKA

İstanbul/Avcılar/Firuzköy

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | ODM           |
| İHALE TARİHİ        | 02.06.2022    |
| ARSA ALANI          | 62.469        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 171.800       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 537           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 5.115.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.790.250.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 20,36         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028          |
| SATIŞ DURUMU        | 158           |



## PARK YAŞAM ANTALYA

Antalya/Aksu/Altıntaş

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| YÜKLENİCİ           | İZKA & PARK İZMİR |
| İHALE TARİHİ        | 13.06.2022        |
| ARSA ALANI          | 64.108            |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 198.210           |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 1.443             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 8.198.651.775     |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 30                |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.459.595.533     |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 43,15             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027              |
| SATIŞ DURUMU        | 658               |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### MAJÖR GÖLYAKA

İstanbul/Avcılar/Firuzköy

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | CEVAHİR       |
| İHALE TARİHİ        | 22.06.2022    |
| ARSA ALANI          | 187.576       |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 176.890       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 796           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 4.745.714.286 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35.00         |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.661.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 30,43         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | 323           |

### HAYAT FLORA

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | ÖZAK           |
| İHALE TARİHİ        | 06.07.2022     |
| ARSA ALANI          | 102.344        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 308.107        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 1.429          |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 17.340.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 30             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 5.202.000.000  |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 13,32          |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2029           |
| SATIŞ DURUMU        | 142            |



## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### NEZİHPARK BAĞÇEKENT

İstanbul/Başakşehir/Hoşdere

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | AYDUR & NEZİH |
| İHALE TARİHİ        | 11.08.2022    |
| ARSA ALANI          | 67.294        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 111.338       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 679           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 2.870.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 30            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 861.000.000   |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 62,99         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | 379           |

### VADİ PANORAMA

İstanbul/Başakşehir/Kayabaşı

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| YÜKLENİCİ           | BİNBAY&SOM&İSTANBULHAS |
| İHALE TARİHİ        | 01.03.2023             |
| ARSA ALANI          | 29.915                 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 93.248                 |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 306                    |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 6.427.500.000          |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40                     |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.571.000.000          |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 9,92                   |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027                   |
| SATIŞ DURUMU        | 80                     |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### PARK YAŞAM ÇINARKÖY

İstanbul/Çekmeköy/Güngören-Taşdelen

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| YÜKLENİCİ           | İZKA – PARK İSTANBUL |
| İHALE TARİHİ        | 14.03.2023           |
| ARSA ALANI          | 58.970               |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 76.673               |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 956                  |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 12.010.000.000       |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40                   |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 4.804.000.000        |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 10,29                |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028                 |
| SATIŞ DURUMU        | 149                  |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### SENFONİ ETİLER

İstanbul/Beşiktaş/Akat

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| YÜKLENİCİ           | YİĞİT-KUBBA -DBH |
| İHALE TARİHİ        | 05.04.2023       |
| ARSA ALANI          | 12.227           |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 78.498           |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 215              |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 7.052.500.000    |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40               |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.821.000.000    |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 30,6             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028             |
| SATIŞ DURUMU        | 81               |

## AVRASYA KONUTLARI CADDE

İstanbul/Başakşehir/İkitelli

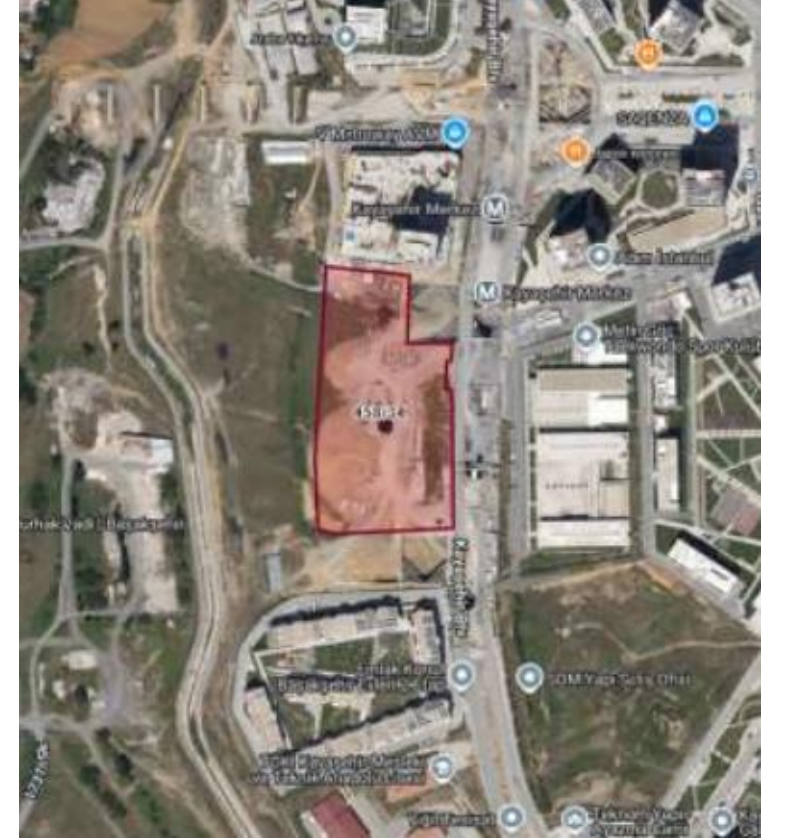
|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | FUZUL         |
| İHALE TARİHİ        | 05.04.2023    |
| ARSA ALANI          | 22.310        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 71.108        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 452           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 4.125.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.650.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 15,10         |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | 147           |



## KAYABAŞI 10. ETAP

İstanbul/Başakşehir/Kayabaşı

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | ISRA          |
| İHALE TARİHİ        | 03.05.2023    |
| ARSA ALANI          | 20.063        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 39.803        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 99            |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 3.755.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.502.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2026          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### MUĞLA MİLAS MEŞELİK

Muğla/Milas/Meşelik

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | BAŞ YAPI      |
| İHALE TARİHİ        | 16.09.2024    |
| ARSA ALANI          | 17.166        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 7.215         |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 30            |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 1.100.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 42            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 462.000.000   |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### ATIŞALANI 2. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalani

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | İNTAYA İNTES  |
| İHALE TARİHİ        | 03.03.2025    |
| ARSA ALANI          | 17.942        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 88.170        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 310           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 5.444.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.905.400.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

### ATIŞALANI 1. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalani

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | ESTA & İNTEK  |
| İHALE TARİHİ        | 16.12.2024    |
| ARSA ALANI          | 16.722        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 87.526        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 303           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 5.230.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.830.500.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |



### ATIŞALANI 3. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalani

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | ESTA İNTEK    |
| İHALE TARİHİ        | 30.05.2025    |
| ARSA ALANI          | 23.812        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 112.590       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 325           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 7.160.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35.00         |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.506.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ

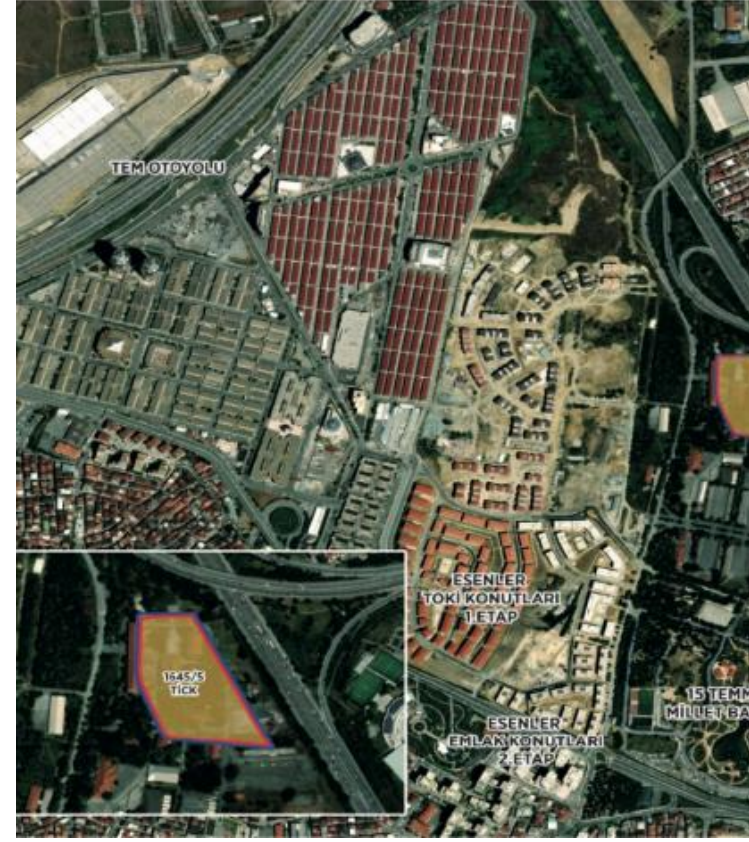


### MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP

Muğla/Bodrum/Ortakent

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | TORKAM        |
| İHALE TARİHİ        | 02.07.2025    |
| ARSA ALANI          | 85.327        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 103           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 4.150.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.660.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | -             |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### ATIŞALANI 4. ETAP

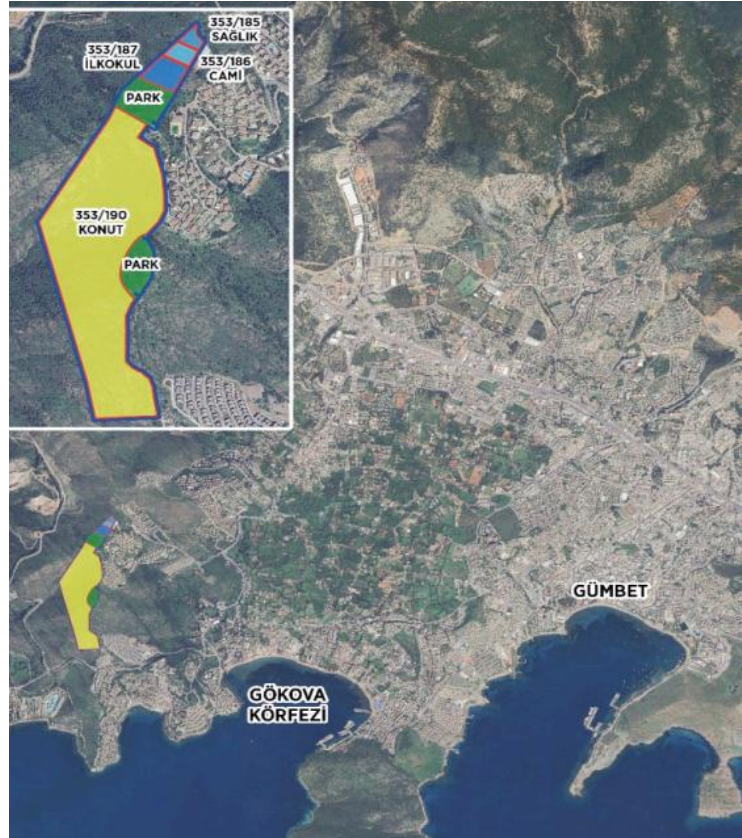
İstanbul/Esenler/Atışalani

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | BAŞYAPI       |
| İHALE TARİHİ        | 22.10.2025    |
| ARSA ALANI          | 24.250        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 4.700.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35.00         |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.645.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

### MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ

Muğla/Bodrum/Ortakent

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| YÜKLENİCİ           | ILGIN - PARKVEMA |
| İHALE TARİHİ        | 14.08.2025       |
| ARSA ALANI          | 175.004          |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 42.928           |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 184              |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 17.530.000.000   |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 45               |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 7.012.000.000    |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -                |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028             |
| SATIŞ DURUMU        | -                |



### MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP

Muğla/Bodrum/Ortakent

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | EN-EZ - SRL   |
| İHALE TARİHİ        | 04.11.2025    |
| ARSA ALANI          | 113.113       |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 7.061.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.824.400.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2028          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### AYDIN DIDİM FEVZİPAŞA

Aydın/Didim/Fevzipaşa

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | DAĞ           |
| İHALE TARİHİ        | 21.11.2025    |
| ARSA ALANI          | 78.014        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 15.602        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 3.075.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 30            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 922.500.000   |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | -             |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### TUZLA AYDINLI 1. ETAP

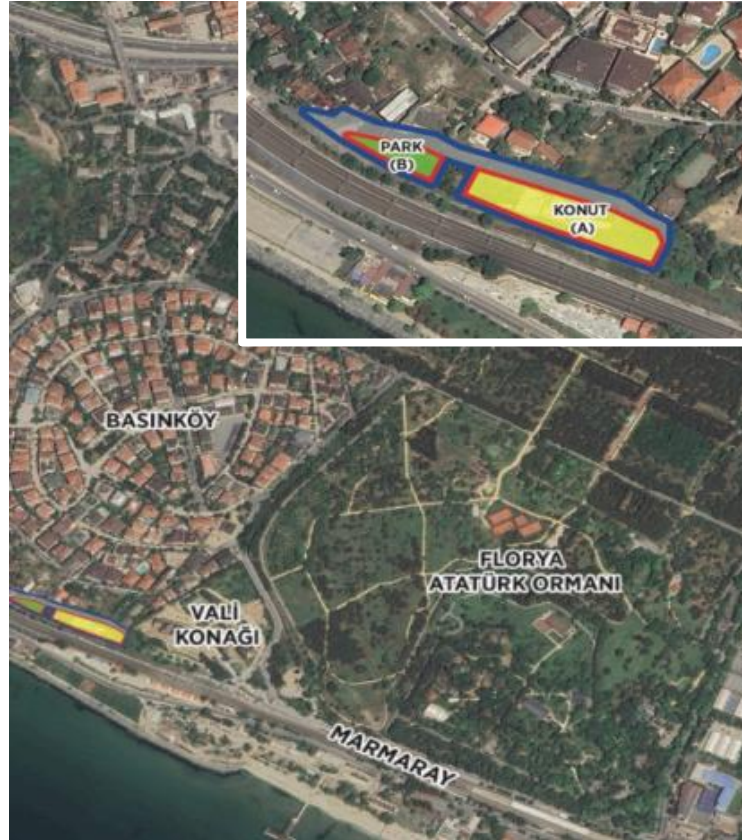
İstanbul/Tuzla/Aydınli

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | DAĞ           |
| İHALE TARİHİ        | 17.12.2025    |
| ARSA ALANI          | 35.566        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 8.350.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 30            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.505.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | -             |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

## BAKIRKÖY ŞENLİK

İstanbul/Bakırköy/Şenlik

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | LEDA- MR GROUP |
| İHALE TARİHİ        | 16.12.2025     |
| ARSA ALANI          | 4.155          |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -              |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -              |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 4.565.000.000  |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 45             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.054.250.000  |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -              |
| BİTİŞ TARİHİ        | -              |
| SATIŞ DURUMU        | -              |



## BAŞAKŞEHİR GÜNEY

İstanbul/Başakşehir/Güney

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | PEKERLER       |
| İHALE TARİHİ        | 23.12.2025     |
| ARSA ALANI          | 136.101        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -              |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -              |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 37.500.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 36             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 13.500.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -              |
| BİTİŞ TARİHİ        | -              |
| SATIŞ DURUMU        | -              |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



### KEMERBURGAZ 1. ETAP

İstanbul/Eyüpsultan/Kemerburgaz

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| YÜKLENİCİ           | KAVASAN - FİBEY-BİROĞLU |
| İHALE TARİHİ        | 19.02.2026              |
| ARSA ALANI          | 51.432                  |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -                       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -                       |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 31.250.000.000          |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40                      |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 12.500.000.000          |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -                       |
| BİTİŞ TARİHİ        | -                       |
| SATIŞ DURUMU        | -                       |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



### ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI

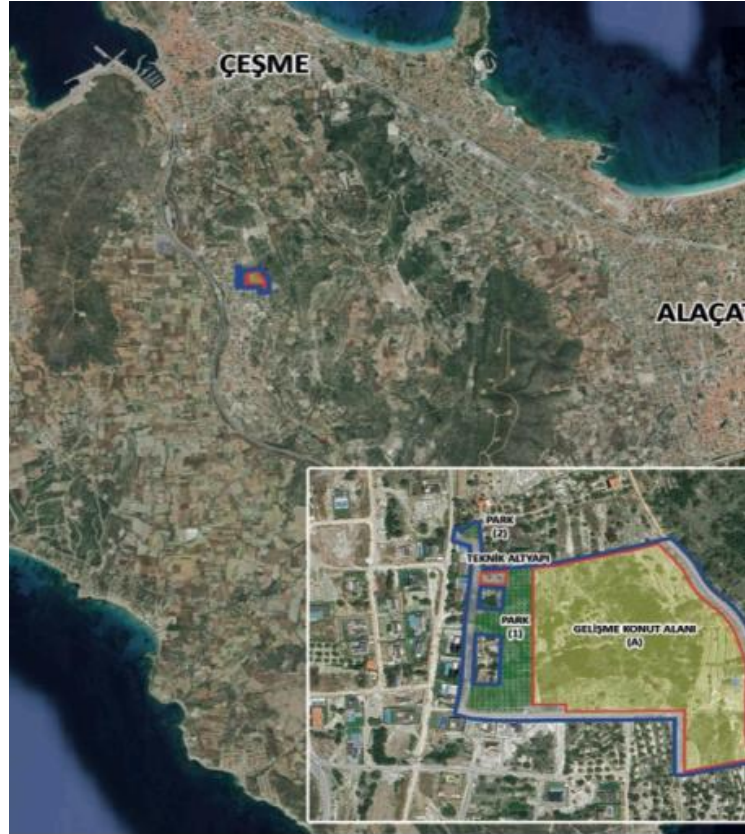
İstanbul/Ataşehir/Kayışdağı

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | PEKERLER      |
| İHALE TARİHİ        | 30.12.2025    |
| ARSA ALANI          | 21.250        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 81.428        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 405           |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 9.261.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 3.704.400.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | -             |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

### ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP

İzmir/Çeşme/Musalla

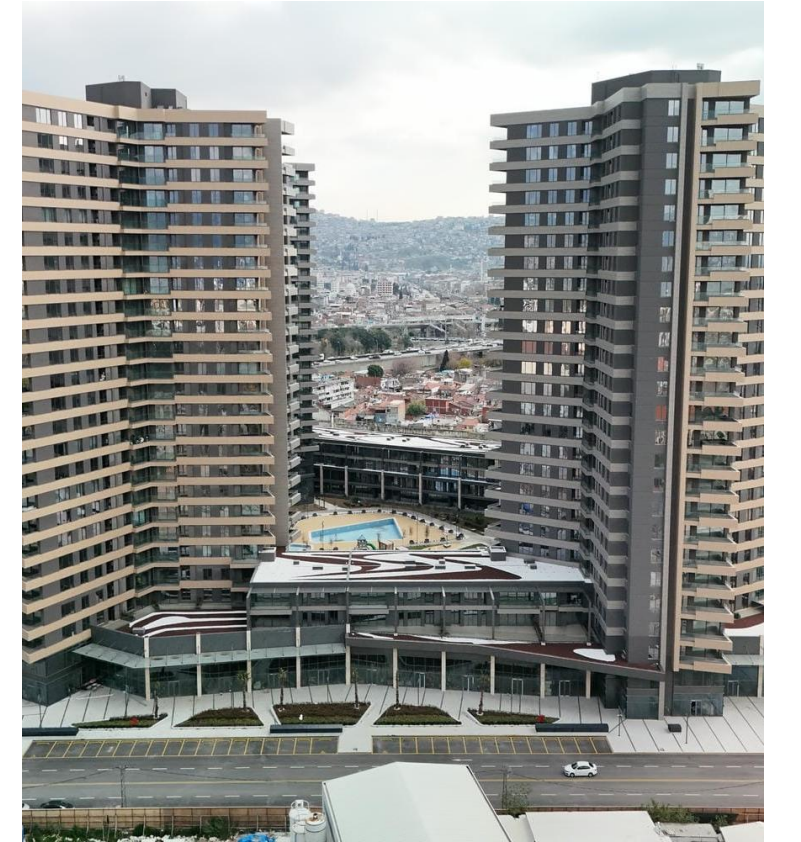
|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | YP İNŞAAT     |
| İHALE TARİHİ        | 25.12.2025    |
| ARSA ALANI          | 54.335        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 4.000.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.600.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | -             |
| SATIŞ DURUMU        | -             |



### ALLSANCAK

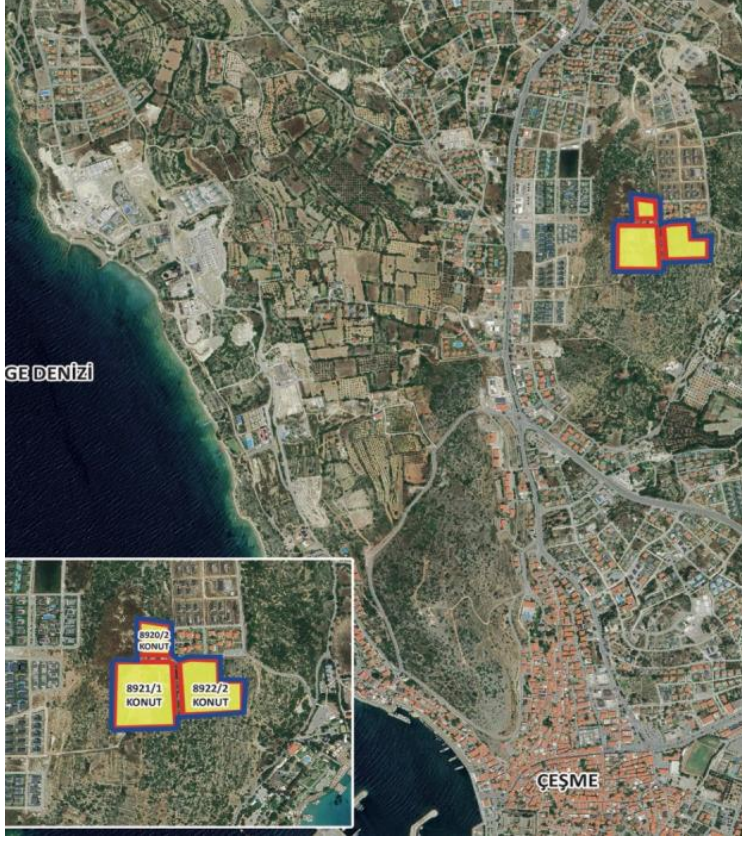
İzmir/Konak/Umurbey

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| YÜKLENİCİ           | PEKİNTAŞ & BURAKCAN |
| İHALE TARİHİ        | 21.06.2017          |
| ARSA ALANI          | 73.210              |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 208.041             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 1.469               |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 5.986.275.881       |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 33                  |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 1.975.471.041       |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | 83,80               |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2026                |
| SATIŞ DURUMU        | 998                 |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



### ÇEŞME DALYAN

İzmir/Çeşme/Dalyan

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| YÜKLENİCİ           | MESA MESKEN - CABA |
| İHALE TARİHİ        | 13.03.2025         |
| ARSA ALANI          | 35.106             |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -                  |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 94                 |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 10.525.000.000     |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 50                 |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 5.262.000.000      |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -                  |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2027               |
| SATIŞ DURUMU        | -                  |

## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



### İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP

İzmir/Bayraklı/Bayraklı

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ           | EN-EZ SRL     |
| İHALE TARİHİ        | 26.12.2025    |
| ARSA ALANI          | 72.500        |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -             |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 6.161.061.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40            |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 2.464.424.400 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -             |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2029          |
| SATIŞ DURUMU        | -             |

## KÜÇÜKBAKKALKÖY

İstanbul/Ataşehir/Küçükbakkalköy

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | UNDT-DURMAZ    |
| İHALE TARİHİ        | 23.01.2026     |
| ARSA ALANI          | 26.247         |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 134.300        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 381            |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 30.020.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 45             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 13.509.000.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -              |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2029           |
| SATIŞ DURUMU        | -              |



## HASDAL 1. ETAP

İstanbul/Eyüpsultan/Hasdal

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | DBH            |
| İHALE TARİHİ        | 29.01.2026     |
| ARSA ALANI          | 46.135         |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -              |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -              |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 32.533.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 40             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 13.013.200.000 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -              |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2030           |
| SATIŞ DURUMU        | -              |





## GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



### DİKİLİTAŞ GÜNEY

**İstanbul/Beşiktaş/Dikilitaş**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | LEDA - MR      |
| İHALE TARİHİ        | 21.01.2026     |
| ARSA ALANI          | 15.407         |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -              |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | 94             |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 17.461.000.000 |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 50             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 8.730.500.000  |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -              |
| BİTİŞ TARİHİ        | 2030           |
| SATIŞ DURUMU        | -              |

### ÇORUM MERKEZ

**Çorum/Merkez/Bahçelievler**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ           | MAKİMSAN-ŞAMLI |
| İHALE TARİHİ        | 28.04.2026     |
| ARSA ALANI          | 27.592         |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | -              |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM      | -              |
| TOPLAM SATIŞ GELİRİ | 2.750.000.000  |
| ŞİRKET PAYI ORANI % | 35             |
| ŞİRKET PAYI GELİRİ  | 962.500.000    |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME  | -              |
| BİTİŞ TARİHİ        | -              |
| SATIŞ DURUMU        | -              |





## ANAHTAR TESLİM PROJELER



### YENİŞEHİR EVLERİ

*İstanbul/Arnavutköy/Dursunköy*

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| YÜKLENİCİ                  | MUHTELİF       |
| ARSA ALANI                 | 816.006        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM             | 8.107          |
| GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ     | 39.811.019.914 |
| KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ | 27.839.013.872 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME         | 85,36          |
| BİTİŞ TARİHİ               | 2028           |
| SATIŞ DURUMU               | 8.107          |

### BİZİM MAHALLE

*İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı*

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ                  | YÜKSEKDAĞ     |
| ARSA ALANI                 | 39.820        |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM             | 513           |
| GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ     | 3.377.000.000 |
| KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ | 2.657.582.824 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME         | 31,75         |
| BİTİŞ TARİHİ               | 2027          |
| SATIŞ DURUMU               | [...]         |



## ANAHTAR TESLİM PROJELER

|   | ARSALAR                            | M²               | KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ |
|---|------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| 1 | İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY PROJESİ   | 93.793           | 2.461.108.930                      |
| 2 | ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ       | 1.001.257        | 31.274.970.341                     |
| 3 | KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE PROJESİ | 39.820           | 4.014.950.759                      |
| 4 | ESENLER ORUÇREİS PROJESİ           | 51.364           | 2.794.510.641                      |
| 5 | DİĞER                              | -                | 421.624.037                        |
|   | <b>TOPLAM</b>                      | <b>1.186.234</b> | <b>40.967.164.708</b>              |



# GAYRİMENKUL SERTİFİKASI — DAMLA KENT

Sermaye piyasası aracının tapuya dönüştüğü model



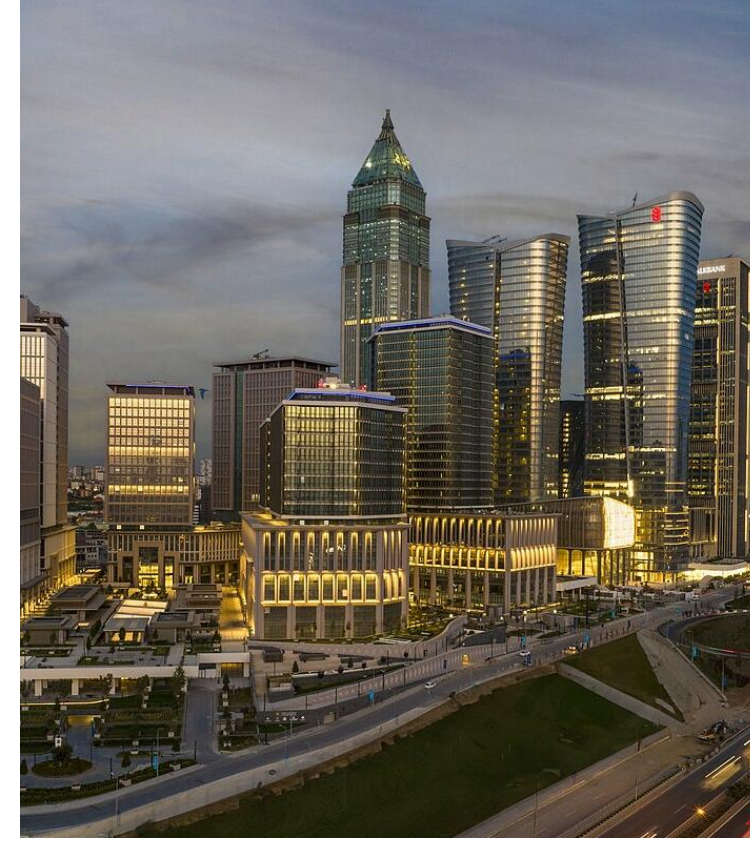
## DAMLA KENT

İstanbul/ Başakşehir-Esenler

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| YÜKLENİCİ                             | MUHTELİF      |
| İHALE TARİHİ                          | 11.11.2025    |
| ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )          | 379.232       |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | 521.000       |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM                        | 2.214         |
| Toplam Sertifika Sayısı               | 2.820.593.495 |
| FİZİKİ GERÇEKLEŞME (%)                | 19,15         |
| SÖZLEŞMEYE GÖRE BİTİŞ TARİHİ          | 2029          |
| ASLİ EDİM DURUMU (ADET)               | 433           |



# PROJELER



## İSTANBUL FİNANS MERKEZİ

İstanbul Finans Merkezi projesinde Emlak Konut, ana geliştirici ve proje yönetimi modeli kapsamında kamu kurumları adına proje yönetim ofisi olarak kritik bir rol üstlenmektedir.

Bu model sayesinde şirket, bilanço yapısında fiziksel sermaye riski taşımadan operasyonlarını yürütürken, projeden elde ettiği kazançlar Yi-ÜFE endeksli danışmanlık ve müşavirlik geliri niteliği taşımaktadır.

Böylece Emlak Konut, risk yönetimi ve finansal sürdürülebilirliği ön planda tutarak bu devasa projede yüksek katma değerli ve güvenli bir yapı kurmaktadır.

## YENİ FİKİRTEPE

Yeni Fikirtepe projesinde Emlak Konut, kentsel dönüşüm odaklı ortaklık modeli çerçevesinde süreç yönetimi ve uzmanlık rolünü üstlenmektedir.

Bilanço yapısı bakımından herhangi bir mali yükümlülük üstlenilmeyen bu yapı sayesinde, şirketin elde ettiği gelirler doğrudan satış hasılatından pay niteliği taşımaktadır.

Böylece Emlak Konut, risk yönetimi ilkelerine bağlı kalarak kentsel dönüşüm sürecine stratejik katkı sunmaktadır.





# ULUSLARARASI FAALİYETLER

Emlak Konut Global LLC ve Hayat Mekke

## EMLAK KONUT GLOBAL LLC

Emlak Konut Global'in kuruluşu, Şirketimizin uluslararası büyüme stratejisinde önemli bir dönüm noktasını temsil etmektedir. Türkiye'de yıllar içinde edinilen proje geliştirme deneyimi ve kurumsal birikimin yurt dışı pazarlara taşınmasını hedefleyen bu adım; gelir kaynaklarının çeşitlendirilmesi, döviz bazlı gelir elde edilmesi, kur riskinin etkin yönetimi ve markamızın uluslararası bilinirliğinin artırılması açısından stratejik önem taşımaktadır.

Emlak Konut'un ilk uluslararası geliştirme projesi olan Hayat Mekke, Suudi Arabistan Belediyeler ve Konut Bakanlığı'na bağlı National Housing Company ile stratejik ortaklık çerçevesinde yürütülmektedir. Proje, gelir paylaşımı ve anahtar teslim modellerinin hibrit bir kurgusudur: arsa maliyeti karşı taraf tarafından karşılanmakta, inşaat süreçleri yüklenicilerimizce yürütülmekte, satış operasyonu Emlak Konut tarafından yönetilmektedir.

TL ağırlıklı bir bilançoya sahip olan şirketimiz, ABD doları cinsinden gerçekleştirdiği borçlanmalarda kur riskini etkin bir şekilde yönetmek için iki katmanlı bir strateji uygulamaktadır. İhraç anında uluslararası standartlara uygun türev araçlar (çapraz kur takası) kullanılarak kur riski izole edilirken, Hayat Mekke projesinden elde edilecek döviz cinsi satış gelirleri ile kira ve işletme gelirlerinden oluşan uzun vadeli döviz akışı sukukun anapara ve kâr payı ödemeleriyle eşleştirilerek doğal bir korunma sağlanmaktadır.

## HAYAT MEKKE PROJESİ

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Proje Alanı            | 255.336 m <sup>2</sup>   |
| Toplam Villa Sayısı    | 1.014                    |
| Villa Tipi Sayısı      | 3                        |
| Villa Net Alan Aralığı | 304-323 m <sup>2</sup>   |
| Park ve Yürüyüş Alanı  | 738.000 m <sup>2</sup>   |
| Entegre Yaşam Alanı    | 5.000.000 m <sup>2</sup> |
| Ticari Tesis           | 16                       |
| Okul                   | 10                       |
| Sağlık Merkezi         | 2                        |
| Büyük Cami             | 10                       |



# İHALE PERFORMANSI

Arsa değerinin taahhüt edilen şirket payı gelirine dönüşüm katsayısı

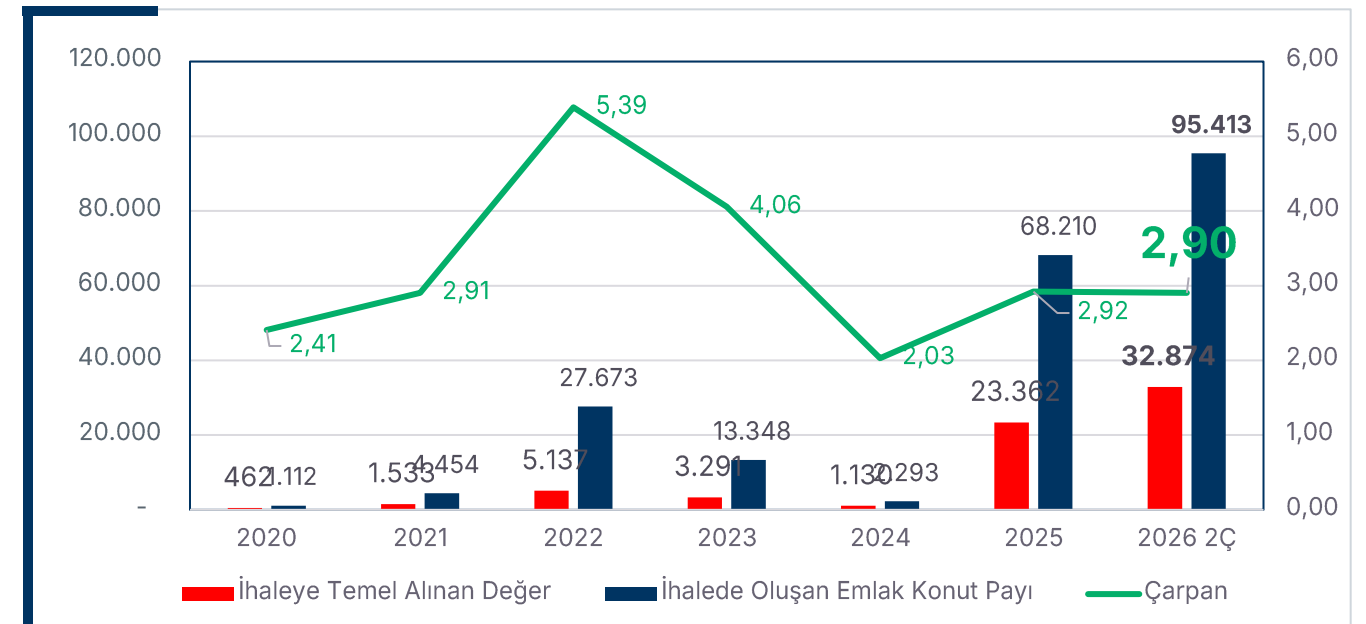
## 2026 İHALELERİ

| PROJE                             | İHALE TARİHİ | ASGARİ ŞİRKET PAYI    | TOPLAM SATIŞ GELİRİ    | KATILIMCI   |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| 1 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY*       | 21.01.2026   | 8.730.500.000         | 17.461.000.000         | 18          |
| 2 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY*        | 23.01.2026   | 13.509.000.000        | 30.020.000.000         | 12          |
| 3 EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP *     | 29.01.2026   | 13.013.200.000        | 32.533.000.000         | 19          |
| 4 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 1. ETAP  | 19.02.2026   | 12.500.000.000        | 31.250.000.000         | 15          |
| 5 ANKARA GÖLBAŞI TAŞPINAR         | 3.04.2026    | 8.050.200.000         | 23.000.000.000         | 6           |
| 6 ÇORUM MERKEZ BAHÇELİEVLER*      | 28.04.2026   | 962.500.000           | 2.750.000.000          | 1           |
| 7 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 2. ETAP  | 15.05.2026   | 7.080.000.000         | 17.700.000.000         | 13          |
| 8 ÜMRANIYE TEPE ÜSTÜ              | 16.06.2026   | 6.057.600.000         | 15.144.000.000         | 17          |
| 9 HALKALI BATI 1.ETAP             | 29.06.2026   | 2.726.150.000         | 7.789.000.000          | 5           |
| 10 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 3. ETAP | 01.07.2026   | 15.397.620.000        | 36.661.000.000         | 11          |
| 11 ANKARA YENİMAHALLE MACUNKÖY    | 03.07.2026   | 7.387.200.000         | 20.520.000.000         | 10          |
| <b>TOPLAM</b>                     |              | <b>95.413.970.000</b> | <b>234.828.000.000</b> | <b>11,5</b> |

Şirketimizin büyüme stratejileri ve operasyonel planlamaları doğrultusunda, Başakşehir (26.01.2026), Ankara Alacaatlı (10.04.2026), Esenler Kuzey (22.01.2026 ve 27.07.2026) ile Adana Yüreğir (15.01.2026) Gelir Paylaşımı projelerimiz, en uygun koşullarda yeniden değerlendirilmek ve ihale edilmek üzere iptal edilmiştir.

\*İhaleler protokol kapsamında gerçekleştirilmiş olup, sözleşmede belirlenen paylaşım oranı üzerinden Emlak Konut asgari şirket payı elde edecektir. Tabloda yazan rakamlar toplam geliri ifade etmektedir.

## GELİR PAYLAŞIM MODELİ İHALE PERFORMANSI



- 2 MÜŞAVİRLİK
- 1 İNŞAAT YAPIM İŞİ
- 11 GELİR PAYLAŞIMI
- 9 KENTSEL DÖNÜŞÜM
- 4 DEPREM BÖLGESİ





# 04

## SERMAYE PİYASASI

Çeşitlenen finansman yapısı, güçlenen sermaye piyasası konumu.



# ULUSLARARASI SUKUK İHRACI

Uluslararası kira sertifikası · 21 Mayıs 2026 · Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.

| UNSUR                     | AÇIKLAMA                                | NOT                              |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| İhraççı Yapı              | Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.        | Özel Amaçlı Kuruluş (SPV)        |
| Tutar                     | 650 Milyon ABD Doları                   | Tavan                            |
| Vade                      | 5 Yıl                                   | —                                |
| Teminat Durumu            | Teminatsız                              | Portföyde İpotek/Takyidat Yoktur |
| Toplanan Talep            | 1,85 Milyar ABD Doları                  | İhraç Büyüklüğünün ~2,8x         |
| Körfez Bölgesi Ön Plasman | 270 Milyon ABD Doları                   | İhraç Öncesi                     |
| Kâr Payı Oranı            | 7,75                                    | —                                |
| İtfa Tarihi               | 01.06.2031                              | —                                |
| Kullanım Amacı            | Vade Uzatımı Ve Üstyapı Finansmanı      | Arsa Maliyetine Yönelmez         |
| Kotasyon                  | London Stock Exchange ISM               | Kupon 1 Aralık/1 Haziran         |
| Tahsisat                  | %55 Körfez-OD/%23 UK/%15 Avrupa/%7 Asya | ~100 kurumsal yatırımcı          |

## İHRACIN GEREKÇESİ

| YÜKÜMLÜLÜK YÖNETİMİ                                                                                              | VADE UZATIMI                                                                   | YATIRIMCI TABANI                                                                                                                                        | DÜZENLİ İHRAÇCI                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vadesi kısalan yurt içi kredi ve kira sertifikası portföyü, uzun vadeli bir kaynakla yeniden yapılandırılmıştır. | Beş yıllık vade, proje yaşam döngüleriyle daha uyumlu bir borç profili sağlar. | Katılım finansı fon havuzlarına ve Körfez kurumsal yatırımcılarına erişim. Sermayeye erişim kanalının genişlemesi başlı başına stratejik bir varlıktır. | Uluslararası piyasalarda düzenli ihraççı olmak, ihtiyaç doğduğunda daha hızlı ve uygun koşullarla kaynağa erişim demektir. |

# GAYRİMENKUL SERTİFİKASI İHRACI

DMLKT.G – 14 Ağustos 2025

## GAYRİMENKUL SERTİFİKASI NEDİR ?

Gayrimenkul sertifikası, geliştirilmekte olan bir projedeki belirli bir bağımsız bölümü veya alan birimini temsil eden, Borsa İstanbul'da işlem gören bir sermaye piyasası aracıdır. Emlak Konut'un Damla Kent projesi dayanaklı ihracı, Türkiye sermaye piyasalarında bu modelin en büyük ölçekli uygulamasıdır.

## MODELİN ÜÇ HAKKI

Asli edim: Yatırımcı, belirli sayıda sertifika biriktirerek karşılık gelen bağımsız bölümün mülkiyetini talep edebilir. Tali edim: Proje tamamlandıktan sonra ilgili bağımsız bölümün açık artırmayla satışından elde edilen hasılatattan pay alma hakkı. İkincil piyasa: Sertifika, vade beklenmeden Borsa İstanbul'da alınıp satılabilir; piyasa yapıcılığı mekanizmasıyla likidite desteklenir.

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Proje                                    | Damla Kent   |
| Sertifikaya Konu Bağımsız Bölüm          | 2.214 Adet   |
| Asli Edime Dönüştürülen Bağımsız Bölüm   | 433 Adet     |
| Kalan Daire                              | 1.781 Adet   |
| Toplanan Talep                           | 27 Milyar TL |
| Asli Edim Döneminde Kullanılan Sertifika | 499.676.207  |
| İnşaat Fiziki Gerçekleşme                | %19          |
| Sertifika Kapanış Fiyatı                 | 6,03 TL      |

## BORSA FİYATLAMASI VE EKSPERTİZ DEĞERİ KARŞILAŞTIRMASI

| BAĞIMSIZ BÖLÜM  | SERTİFİKA ADEDİ | BORSA SATIŞ FİYATI (16.07.26) | EKSPERTİZ DEĞERİ (16.07.26) |
|-----------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1+1 Örnek Daire | 697.541         | 4.206.172,23 TL               | 5.929.653,70 TL             |
| 2+1 Örnek Daire | 908.136         | 5.476.060,08 TL               | 7.719.879,28 TL             |
| 3+1 Örnek Daire | 1.508.418       | 9.095.760,54 TL               | 12.822.758,73 TL            |
| 4+1 Örnek Daire | 2.064.790       | 12.450.683,70 TL              | 17.552.360,27 TL            |
| <b>FARK</b>     | <b>%40,97</b>   | <b>31.228.676,55 TL</b>       | <b>44.024.651,98 TL</b>     |

|                                               |                                             |                           |                                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| TOPLAM BORSA SATIŞ DEĞERİ<br>31.228.676,55 TL | TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ<br>44.024.651,98 TL | DEĞERLEME FARKI<br>%40,97 | POTANSİYEL MARJ<br>12.795.975,43 TL |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|

Bağımsız Değerleme Raporuna linkten ulaşabilirsiniz:  
<https://www.kap.org.tr/tr/api/file/download/4028328d9f52dddc019f715bb13e401d>



# KREDİ DERECELENDİRME NOTU VE PAY PERFORMANSI

## KREDİ DERECELENDİRME NOTLARI

|                                                                                                 |                                                               |                                                                                                  |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <br>13.05.2026 | ULUSAL UZUN VADELİ KREDİ NOTU<br>AA+ (tr)                     | <br>13.06.2026 | U.V. ULUSLARARASI YABANCI PARA KURUM KREDİ RATING NOTU<br>BB / (Durağan) |
|                                                                                                 | YEREL PARA CİNSİNDEN UZUN VADELİ İHRAÇCI TEMERRÜT NOTU<br>BB- |                                                                                                  | U.V. ULUSLARARASI YEREL PARA KURUM KREDİ RATING NOTU<br>BB / (Durağan)   |
|                                                                                                 | UZUN VADELİ İHRAÇCI TEMERRÜT NOTU<br>BB-                      |                                                                                                  | UZUN VADELİ ULUSAL KURUM KREDİ RATING NOTU<br>AAA (tr) / (Durağan)       |

## HİSSE PERFORMANSI

| GÖSTERGE                       | 2026 2. ÇEYREK         |
|--------------------------------|------------------------|
| Pay kodu / borsa               | EKGYO / Borsa İstanbul |
| Dönem sonu kapanış fiyatı      | 20,68                  |
| Dönem içi en yüksek / en düşük | 25.49/ 17,90           |
| Piyasa değeri                  | 78,9 Milyar TL         |
| Ortalama günlük işlem hacmi    | 2.89 Milyar TL         |

Kaynaklar:

<https://www.fitchratings.com/entity/emlak-konut-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-as-96485562>

<https://www.jcrer.com.tr/en/rating/reports/credit-rating/emlak-konut-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>



# yıldır

HER GÜN DAHA İYİSİ İÇİN ÇALIŞIYORUZ.

Hedeflerimize ulaşmak için her yıl bir önceki yıldan daha fazla gayret gösteriyor, çalışmalarımıza aynı istikrarla devam ediyoruz.

Gücümüzü bu topraklara olan sevgimizden alıyoruz.





HALKALI MİLLET BAHÇESİ



KUZAY ADALAR KARTAL



EMLAK KONUT ÇINARKÖY İLKOKULU



ÇINARKÖY EVLERİ



YENİ FİKİRTEPE



BATI ATAŞEHİR EVLERİ

# 05

## FAALİYETLER

Değer yaratma yolculuğumuzu güçlendiren faaliyetlerimiz.



## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Emlak Konut olarak, faaliyetlerimizi yürütürken çevresel etkileri en aza indirmeyi öncelikli hedefimiz haline getiriyoruz ve bu doğrultuda sürdürülebilir çözümler üretiyoruz. Operasyonlarımızın doğaya olan etkilerini sürekli izliyoruz ve iyileştirme odaklı projelerle çevre performansımızı geliştirmeye odaklanıyoruz.

İklim değişikliği, günümüzün en acil küresel sorunlarından biri olarak karşımızda duruyor; bu nedenle sektör özelinde elde ettiğimiz verileri kullanarak enerji ve kaynak verimliliğimizi artıracak çalışmalar yapıyor, yerleşim alanlarımızı daha az kaynak tüketen ve yenilenebilir enerjiye entegre çözümlerle tasarlıyoruz.

Karbon emisyonlarımızı ölçerek, çevresel ayak izimizi yönetmeye başladık ve geleceğe dönük olarak çevresel etkilerimizi azaltacak yenilikçi uygulamaları hayata geçirmeye devam edeceğiz. Amacımız, hem bugün hem de gelecek nesiller için daha sürdürülebilir bir yaşam alanı inşa etmektir.

### SIFIR ATIK RAPORUMUZ

Şirket Binamızda 2019 yılından 2025 Aralık Ayına kadar toplam 82.306 kg değerlendirilebilir atık toplanmıştır.

**10.285** Kg  
Plastik

**15.234** Kg  
Cam

**55.483** Kg  
Kâğıt

**1.304** Kg  
Metal

**82.306** Kg  
Toplam



Bu atıkların dönüşümünden;

**287.710,87 kWh enerji tasarrufu** elde ettik.

**10.531,94 kg sera gazı emisyonunu** önledik.

Metal ve Cam geri dönüşümünden **10.33 ton hammadde tasarrufu** sağladık.

Atık Kağıtların ayrıştırılması ile **944,01 adet ağacın** kesilmesini önledik.

Atık Kağıtların ayrıştırılması ile **1.590,44 m3 su tasarrufu** sağladık.

Atık Plastiklerin geri kazandırılması ile **26.198,64 lt petrol** tüketiminin önüne geçtik.

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

### LEED SERTİFİKASI OLAN PROJELER



### ENERJİ KİMLİK BELGESİ A OLAN PROJELER



Şirketimizin sürdürülebilirlik vizyonu doğrultusunda Mart 2026 itibarıyla imzaladığı YeS-TR protokolü, gelecek nesillere daha yaşanabilir bir çevre bırakma kararlılığımızın en somut göstergelerinden biridir. Bu taahhüt kapsamında, tüm yapım süreçlerimizi ulusal ve uluslararası yeşil bina standartları olan YeS-TR ve YeS-INT kılavuzlarına uygun olarak; projelendirme aşamasından işletmeye alma evresine kadar bütüncül bir yaklaşımla yöneteceğiz.

Uzman ekiplerimiz ve stratejik planlamalarımız aracılığıyla, projelerimizin niteliğine uygun sertifika derecelerini hedefleyerek enerji verimliliği yüksek, çevre dostu ve modern yaşam alanları inşa etmeye devam ederek sektördeki öncü rolümüzü pekiştirmeyi amaçlıyoruz.



# MÜŞAVİRLİK PROJELERİ

Atatürk Millet Bahçesi



Basketbol Gelişim Merkezi



Darülaceze



Marmara Üniversitesi  
Recep Tayyip Erdoğan Külliyesi



Trabzon Akyazı  
Şenol Güneş Spor Kompleksi



Tual Asya



Kuzey Adalar



Batı Ataşehir



## FAALİYETLER

## BAĞLI ORTAKLIKLAR

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 faaliyet göstermiştir. Bu dönemde Bahçeşehir Uydukent başta olmak üzere birçok projenin proje yönetimi, pazarlama, konut teslimi ve satış sonrası hizmetlerini yürütmüştür.

2001 yılında şirket hisselerinin %49'u Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiş, 2004 yılından itibaren ise yatırımcı kimliğiyle proje geliştirme faaliyetlerine ağırlık vermiştir. Şirket, 27.12.2018 tarihinden itibaren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tek pay sahibi olduğu bir bağlı ortaklık olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

### COP 31 PROJESİ

Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (UNFCCC) kapsamında düzenlenen COP31, 9-20 Kasım 2026 tarihleri arasında Antalya'da gerçekleştirilecektir.

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP) ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İklim Değişikliği Başkanlığı arasında 24.04.2026 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında, konferans alanında yer alacak Blue Zone ve Green Zone bölgelerindeki geçici yapıların yapımı, altyapı ve üstyapı imalatları, mekanik, elektrik ve bilgi iletişim (ICT) sistemlerinin kurulumu, çevre düzenleme çalışmaları, yüklenici ve alt yüklenicilerin koordinasyonu, iş programı yönetimi ile yapım sürecine ilişkin proje yönetimi ve organizasyon faaliyetlerinin yürütülmesi EPP tarafından üstlenilmiştir. Ayrıca Ulusal ve uluslararası ölçekte stratejik öneme sahip bu proje kapsamında EPP, kamu kurumları, yükleniciler ve uluslararası paydaşlar arasında koordinasyonu sağlayacaktır.

**181.357 m2**  
Toplam  
Alan

**2.017**  
Kişilik  
İstihdam

### DEVAM EDEN VE TAMAMLANAN İŞLER

#### EPP İDARI İŞLERİ

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| TOPLAM PROJE           | 26                |
| TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM  | 18.151            |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI    | 2.660.684,58 m2   |
| TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ | 59.658.101.488 TL |

#### MÜŞAVİRLİK İŞLERİ

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| TOPLAM PROJE           | 207                |
| TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM  | 127.976            |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI    | 17.397.634 m2      |
| TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ | 367.789.813.754 TL |



## BAĞLI ORTAKLIKLAR

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.

Üretim tesisimizde yürütülen belgelendirme süreçleri kapsamında; Türk Standartları Enstitüsü (TSE) tarafından gerçekleştirilen denetimler sonucunda 5 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi, 8 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ise ISO 46001 Su Verimliliği Yönetim Sistemi sertifikalarını almaya hak kazandık.

### ULUSLARARASI PROJELER

Şirketimiz, Batı Afrika’daki projelerine yenilerini ekleyerek küresel alandaki etkinliğini artırmaya devam etmektedir. Bu kapsamda, Sierra Leone’nin ana ulaşım merkezi Freetown International Airport’ta bulunan Hilton Garden Inn Otel projesinde asansör tedariği, montajı, test ve devreye alma süreçleri ile servis ve bakım hizmetleri üstlenilmiştir. Ayrıca Nijerya Lagos’taki Polaris Bank Merkez Ofisi projesine de asansör tedariği gerçekleştirilmiştir.

### TÜRKİYE’NİN KRITİK PROJELERİNDE GÜVENLİ MOBİLİTE

Türkiye’nin ulaşım ve sağlık altyapısının stratejik projelerinde, güvenli, konforlu ve sürdürülebilir dikey ulaşım çözümleri hayata geçirilmektedir. Yüksek kalite standartları ve mühendislik gücüyle Altunizade – Bosna Bulvarı Raylı Sistem Metro Hattı, Bayburt – Gümüşhane Havaalanı ve Rize Şehir Hastanesi gibi ülkenin prestijli projelerine değer katılarak güvenli mobilitate geleceğe taşınmaktadır.



**660  
ADET  
ASANSÖR  
SEVKİ**

**737  
ADET  
ASANSÖR  
ÜRETİMİ**

**1,73  
MİLYAR TL  
SATIŞ**  
EKA ENERJİ VE TEKNOLOJİ A.Ş. DAHİLDİR

**633  
ADET  
SATIŞ**



**EKA**

EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.  
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR



## BAĞLI ORTAKLIKLAR

18 Şubat 2025 tarihinde kurulan EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş. olarak; yenilikçi mühendislik yaklaşımlarını ileri dijital dönüşüm stratejileriyle buluşturarak sürdürülebilir bir geleceğin inşasına katkı sunuyoruz. Tüm operasyonlarımızı uçtan uca entegre bir yapıda yürütüyor; teknolojiyi, enerji ve gayrimenkul sektörlerinin ortak paydasında değere dönüştürüyoruz.

E-mobilité alanında geliştirdiğimiz finansal fizibilite platformları ve akıllı şarj altyapılarıyla enerji yönetimini yeniden tasarlıyor; sektörel işbirlikleri ile daha güçlü çözümler sunmaya hazırlanıyoruz. Yapay zekâ destekli Tesis Yönetim Yazılımlarımız, konut ve ticari alanların tüm yönetim süreçlerini dijitalleştirirken; güvenli yazılım mimarilerimiz operasyonel verimliliği en üst düzeye taşıyor. Veri merkezi kurulumu ve işletmesini de kapsayan teknoloji yatırımlarımızla dijital altyapıların güvenliğini ve sürdürülebilirliğini güvence altına alıyoruz.

Açık inovasyon yaklaşımımızla PropTech ve ConTech ekosistemini destekliyor; PoC (Konsept Kanıtlama) odaklı girişimci destek programımızla yenilikçi teknolojilerin hızla hayata geçmesine öncülük ediyoruz.

### COP 31 ZİRVESİ

2026 yılı 3. çeyreğinde, Kasım 2026'da Antalya'da düzenlenecek Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Konferansı (COP31) kapsamındaki çalışmalara ilişkin anlaşma imzalanmıştır.

COP31 etkinliği kapsamında B100 (%100 biyodizel) yakıt kullanımı gerçekleştirilecektir.

Araç şarj istasyonlarımızda kullanılan enerjinin yenilenebilir kaynaklardan üretildiği, EPIAŞ tarafından düzenlenen YEK-G (Yenilenebilir Enerji Kaynak Garantisi) belgesi ile sertifikalandırılmıştır.

PoC odaklı girişimci destek programı ile PropTech ve ConTech ekosistemine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.



**1.491 ADET**  
Aktif Şarj Soketi  
Altyapısı

**250 MWh**  
YEK-G Sertifikalı  
Tüketim





## ANAHTAR FİKİRLER ZİRVESİ

25-26 Haziran 2026 tarihlerinde gerçekleştirdiğimiz Anahtar Fikirler Zirvesi 2026 ile gayrimenkul, girişimcilik ve inovasyon ekosisteminin paydaşlarını bir araya getirerek sektörün geleceğine yön verecek fikirlerin, teknolojilerin ve iş birliklerinin geliştirilmesine katkı sağladık. Yapay zekâdan akıllı şehirlere uzanan geniş bir gündem çerçevesinde düzenlediğimiz zirvede 2.581 kayıtlı katılımcıyı ağırladık; 8 oturum kapsamında 5 protokol konuşmacısı, 14 ulusal ve 3 uluslararası konuşmacının bilgi ve deneyimlerini katılımcılarla buluşturduk. Zirve hazırlık çalışmaları kapsamında 40'a yakın üniversite, teknopark ve TEKMER paydaşımız ile iş birliği protokolü imzaladık.

Zirvede 56 girişime stant alanında görünürlük ve iş geliştirme fırsatı sağlarken, 23 girişimin Demo Day sahnesinde yenilikçi ürün ve çözümlerini geniş bir kitleyle paylaşmasına imkân sunduk. Ayrıca Zirve boyunca toplam 205 planlı iş birliği görüşmesine aracılık ederek iş geliştirme ve yatırım fırsatlarının oluşmasına zemin hazırladık. Emlak Konut İnovasyon Platformu (EKİP) çatısı altında bir girişim sermayesi yatırım fonu kurma kararımızı paylaşarak, sektörümüzün teknoloji ve girişimcilik ekosistemine yatırım yapma vizyonumuzu ortaya koyduk.

Zirve kapsamında İstanbul, Ankara, İzmir, Konya ve Kahramanmaraş olmak üzere 5 şehirde yürüttüğümüz Ideathon programlarıyla 700'ün üzerinde başvuru aldık, 56 projeyi geliştirme sürecine dahil ettik ve seçilen 15 finalist Anahtar Fikirler Zirvesi'ne davet ederek Genç Yetenek Sahnesi'nde projelerini sunma fırsatı sağladık. Bu kapsamda Anahtar Fikirler Zirvesi 2026 ile yenilikçi fikirlerin gelişimini destekledik, yeni iş birliklerinin kurulmasına katkı sunduk ve sektörün dönüşümüne liderlik etme hedefimizi daha da güçlendirdik.

### EMLAK KONUT PROPTech & CONTECH HIZLANDIRMA PROGRAMI

PropTech & ConTech Hızlandırma Programı ile gayrimenkul teknolojileri (PropTech) ve inşaat teknolojileri (ConTech) alanlarında çözüm üreten girişimlerin büyüme ve ölçeklenme süreçlerini destekledik. Program kapsamında girişimcilere eğitim, atölye çalışması, mentörlük, ofis desteği ve iş birliği fırsatları sunarken, Emlak Konut'un sektörel bilgi birikimi ve saha deneyimiyle gerçek projeler üzerinde ürün ve çözümlerini test etme imkânı sağladık. Program kapsamında 162 girişim başvurusu aldık, yapılan değerlendirmeler sonucunda 31 girişimi programa kabul ettik ve 29 girişim Hızlandırma programımızdan mezun oldu. Program süresince girişimlerin yetkinliklerini geliştirmek amacıyla 15 eğitim, 6 atölye çalışması ve 373 mentörlük oturumu gerçekleştirdik.

262  
DEĞERLENDİRİLMESİ  
YAPILAN GİRİŞİM

49  
KABUL

26  
BAŞLATILAN POC

22  
TAMAMLANAN POC

11  
TOPLAM ÇÖZÜM ORTAĞI





# EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ

Kulübümüz Emlak Konut GYO A.Ş. sponsorluğunda, 2017 yılında bir sosyal sorumluluk projesi kapsamında Emlak Konut Spor Kulübü Derneği olarak kurulmuştur. Kuruluşundan bu yana tescillenen marka ve logosu ile Türk sporuna hizmet etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin en büyük sosyal sorumluluk projesi olarak çıkan yoldaki temel amaç; sadece başarılı sporcular yetiştirmek değil, aynı zamanda insani yönü kuvvetli, topluma faydalı, özgüvenli ve Türk kimliğini dünyanın her alanında en iyi şekilde temsil edebilecek genç sporcular kazandırmaktır.



## ALTYAPI VE TAKIM YAPILANMASI

### ALTYAPI TAKIMLARI

9-18 yaş aralığında, liglerde mücadele eden 8 takım ve 156 lisanslı sporcu bulunmaktadır.

### MINİK C TAKIMI

Taramalar sonucu oluşturulan, liglerde mücadele etmeyen 30 sporcumuz yer almaktadır.

### GELİŞİM TAKIMI

Türkiye Kadınlar Basketbol Ligi'nde mücadele eden ve tamamı altyapıdan yetişen genç

### A TAKIM

Halkbank Kadınlar Basketbol Süper Ligi'nde mücadele etmektedir.

## SOSYAL SORUMLULUK VE TESİS FAALİYETLERİ

Deprem Yardımları: Hatay merkezli 6 Şubat depremlerinde kulüp bünyesindeki tüm tekstil, hijyen malzemeleri, bebek mamaları ve erzaklar ivedilikle bölgeye ulaştırılmış; antrenör ve sporcular Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yardım faaliyetlerine destek vermiştir.

Tesis ve Revizyon: Bayrampaşa'daki spor salonunda gerçekleştirilen antrenman ve faaliyet alanları, altyapı sporcularına profesyonel bir disiplin sağlayacak ve diğer ülkelerin altyapıları ile yarışabilecek seviyeye gelmelerini sağlayacak şekilde revize edilmiştir.

Tarama Faaliyetleri: İstanbul Valiliği iş birliğiyle Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa ve Esenler ilçelerinde 15 antrenör görevlendirilmiş; 20 okulda 100'ü aşkın çocuğa tarama yapılmıştır. Ayrıca Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün Sportif Yetenek Taramaları da takip edilmektedir.

## BURS VE KONAKLAMA OLANAKLARI

Eğitim Bursu: Kazandırılan yetenekli kız sporculardan 30 tanesine çeşitli özel eğitim kurumlarında %100 eğitim bursu sağlanmaktadır.

Konaklama Desteği: Gelişim ve BGL takımlarında oynayan, ailesi şehir dışında olan 9 sporcuya Emlak Konut A.Ş. bünyesindeki kulüp evlerinde konaklama imkânı tanınmaktadır.

Maddi Destek: Altyapı takımlarındaki maddi durumu elverişsiz 20 sporcuya kulüp tarafından belirli tutarlarda burs verilmektedir.







## FAALİYETLER

# EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ

## A TAKIM'IN TARİHÇESİ VE GELİŞİM SÜRECİ

- 2018–2020:** 2018 yılında kurulan Kadın Basketbol A Takımı, aynı sezonda Kadınlar Basketbol Bölgesel Ligi'nden Türkiye Kadınlar Basketbol Ligi'ne (TKBL) yükselmiştir.
- 2019–2020:** Sezonunu pandemi öncesinde ilk 2 içerisinde tamamlamıştır.
- 2020–2021:** Sezon başında düzenlenen Kadınlar Federasyon Kupası'nın şampiyonu olmuş ve TKBL'de Play-Off finali oynamıştır.
- 2021–2022:** TKBL'de oynadığı 30 maçın 29'unu kazanarak şampiyon olmuş ve Basketbol Süper Ligi'ne çıkmaya hak kazanmıştır.
- 2022–2023:** ING Kadınlar Basketbol Süper Ligi'ndeki ilk sezonunda normal sezonu 5. sırada tamamlayarak Play-Off oynamış ve Avrupa kupalarına katılım hakkı elde etmiştir.
- 2023–2024:** Avrupa'nın ikinci büyük kupası olan EuroCup Women'da mücadele ederek ülkemizi temsil etmiştir.
- 2024–2025:** Kadınlar Basketbol Süper Liginde normal sezonu 4.sırada tamamlayarak, Türkiye Kupasını finalist olarak tamamlamıştır.
- 2025–2026:** Kadınlar Basketbol Süper Ligi'ni 3. olarak tamamlayarak, Euroleague ön elemesi oynamaya hak kazanmıştır.

## MILLİ TAKIM TEMSİL RAPORU VE İSTATİSTİKLERİ

- Türkiye A Milli Takım / Dünya Kupası Elemeleri:** Oyuncu: 2 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 2 kişi
- Yabancı Milli Takımlar (Çek Cumhuriyeti, Nijerya, İspanya, Belçika):** Oyuncu: 4 kişi
- 18 Yaş Milli Takımlar (Ocak ve Nisan 2026):** Oyuncu: 3 kişi
- 16 Yaş Milli Takımlar (Ocak ve Nisan 2026):** Oyuncu: 5 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 2 kişi
- 15 Yaş Milli Takımlar (Mart ve Nisan 2026):** Oyuncu: 1 kişi (farklı dönemlerde yer alan isim)
- 14 Yaş Milli Takımlar (FIBA Altyapı Gelişim Projesi):** Oyuncu: 3 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 1 kişi
- 3x3 Büyük Kadın Milli Takım:** Oyuncu: 1 kişi
- 3x3 U23 Milli Takım (Haziran ve Temmuz 2026 kamp/müsabaka hazırlıkları):** Oyuncu: 2 kişi
- 20 Yaş Ümit Milli Takım:** Oyuncu: 2 kişi
- FIBA Kadınlar Dünya Kupası (Almanya):** Oyuncu: 3 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 2 kişi



# GELİŞMELER

## DÖNEM İÇİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

### Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhaleleri

Şirketimiz, portföyündeki taşınmazları üretime kazandırma ve değer yaratma stratejisi doğrultusunda yılın ilk yarısında dokuz gelir paylaşımı ihalesini sonuçlandırmıştır. Bu ihalelerin toplam beklenen satış geliri 177,6 milyar TL'dir; Temmuz başında sonuçlanan iki ihaleyle birlikte rapor tarihi itibarıyla ulaşılan büyüklük 234,8 milyar TL'ye yükselmiştir.

İstanbul'da; Beşiktaş Dikilitaş Güney (21 Ocak, 17.461 milyon TL), Ataşehir Küçükbakkalköy (23 Ocak, 30.020 milyon TL), Ümraniye Tepeüstü (16 Haziran, 15.144 milyon TL) ve Halkalı Batı 1. Etap (29 Haziran, 7.789 milyon TL) ihaleleri tamamlanmıştır. Şirketimizin en yoğun proje geliştirdiği Eyüpsultan aksında Hasdal 1. Etap (29 Ocak, 32.533 milyon TL), Kemerburgaz 1. Etap (19 Şubat, 31.250 milyon TL) ve Kemerburgaz 2. Etap (15 Mayıs, 17.700 milyon TL) üretim programına alınmıştır. Ankara'da Gölbaşı Taşpınar (3 Nisan, 23.000 milyon TL), Çorum'da ise Merkez Bahçelievler (28 Nisan, 2.750 milyon TL) ihaleleri sonuçlandırılmış; portföyün coğrafi çeşitliliği güçlendirilmiştir.

Aynı dönemde Adana Yüreğir 1. Etap ihalesi iptal edilmiş; Esenler Atışalanı Kuzey 1. Etap için yeniden ihale süreci başlatılmıştır. İhale programının bütününe ilişkin ayrıntılar raporun ilgili bölümünde sunulmaktadır.

### Ek Protokoller

Yürüyen projelerde imzalanan ek protokollerle asgari şirket payı toplam gelirlerinde önemli artışlar sağlanmıştır: Başakşehir Hoşdere 7. Etap (Nezihpark Bahçekent) projesinde bu tutar 861,0 milyon TL'den 1.340,7 milyon TL'ye; Sarıyer Ayazağa (Yeni Levent) projesinde 3.792,5 milyon TL'den 7.218,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

### Finansman Faaliyetleri ve Varlık Kiralama Şirketi

Finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi stratejisi kapsamında, kira sertifikası ihraçlarında kullanılmak üzere Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. 13 Nisan 2026'da kurulmuştur.

Yılın ilk yarısında, ortalama 95 gün vadeli toplam 37.441 milyon TL tutarında yurt içi kira sertifikası ihraç edilmiş; aynı dönemde 30.605 milyon TL tutarındaki kira sertifikalarının getiri ödemeleri ve itfaları takviminde tamamlanmıştır. Dönemin belirleyici işlemi ise 21 Mayıs'ta talep toplaması tamamlanan ve 1 Haziran'da kapanışı gerçekleşen 650 milyon ABD Doları tutarındaki ilk uluslararası kira sertifikası (sukuk) ihracıdır: beş yıl vadeli ve teminatsız işleme gelen talep ihraç büyüklüğünün yaklaşık 2,8 katına ulaşmış, sertifikalar Londra Borsası'nın Uluslararası Menkul Kıymetler Piyasası'nda kote edilmiştir.

Kısa vadeli ihtiyaçlar için dönem içinde 9.665 milyon TL kredi kullanılmış; vadesi gelen 1.637 milyon TL tutarındaki krediler geri ödenmiştir.

### Genel Kurul ve Kâr Payı Dağıtımı

2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Nisan 2026'da yapılmıştır. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan Keleş, Başkan Vekilliği'ne Hakan Gedikli; üyeliklere Mustafa Levent Sungur ve Yasir Yılmaz, bağımsız üyeliklere ise Hakkı Alp, Aytaç Yüksel ve Mehmet Buğra Elkıran seçilmiştir.

Aynı toplantıda, 2025 yılı net dönem kârından 2.280 milyon TL birinci temettünün nakden dağıtılması kararlaştırılmış; pay başına brüt 0,60 TL tutarındaki kâr payı ödemeleri 26 Haziran 2026 itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

# GELİŞMELER

## Diğer Gelişmeler

JCR Avrasya, 13 Haziran 2026 tarihli değerlendirmesinde Şirketimizin uzun vadeli ulusal notunu AAA (tr), kısa vadeli notunu J1+ olarak teyit etmiştir. 25-26 Haziran'da ikincisi düzenlenen Anahtar Fikirler Zirvesi, bini aşkın katılımcıyla gayrimenkul ve inşaat teknolojileri ekosistemini İstanbul'da buluşturmuş; zirvede Emlak Konut İnovasyon Platformu (EKİP) çatısı altında Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kurulacağı açıklanmıştır. Haziran ayı sonunda Suudi Arabistan Bakanlar Kurulu'nun yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin bölge kararları, Şirketimizin Hayat Mekke projesinin uluslararası satış potansiyeli bakımından önemli bir eşik oluşturmuştur.

## DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Temmuz başında iki gelir paylaşımı ihalesi daha sonuçlandırılmıştır: Eyüpsultan Kemerburgaz 3. Etap (1 Temmuz) 36.661 milyon TL toplam satış geliri ve %42 oranıyla 15.398 milyon TL asgari şirket payı; Ankara Yenimahalle Macunköy (3 Temmuz) 20.520 milyon TL toplam satış geliri ve %36 oranıyla 7.387 milyon TL asgari şirket payı büyüklüğüne ulaşmıştır. Böylece rapor tarihi itibarıyla yıl içinde sonuçlandırılan gelir paylaşımı ihalesi sayısı 11'e, toplam beklenen satış geliri 234,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Esenler Atışalanı Kuzey 1. Etap ihalesi 27 Temmuz'da sonuçlanmış; Konya Meram ihale süreci başlatılmıştır.

Sarıyer Ayazağa (Yeni Levent) projesinde 2 Temmuz itibarıyla kısmi kabul süreci başlamıştır.

Suudi Arabistan'da, 8 Temmuz 2026'da iki ülkenin ilgili bakanlıkları arasında imzalanan mutabakat zaptı ile Hayat Mekke projesindeki villaların yaklaşık dörtte birinin uluslararası alıcılara satışına ilişkin çerçeve belirlenmiş; projenin Mekke ve Cidde satış ofisleri faaliyete geçmiştir.

Varlık finansmanı programı kapsamında dördüncü VDMK ihracı 13 Temmuz'da ulusal ölçekte AAA (tr) derecesiyle gerçekleştirilmiştir. Damla Kent gayrimenkul sertifikasında 16 Temmuz tarihli bildirimle asli edim gerçekleşmeleri kamuya açıklanmış; 17 Temmuz'da yayımlanan satış raporuyla yılın ilk yarısına ilişkin 50,70 milyar TL tutarındaki satış verileri Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur.

Dönem sonrasında ortaya çıkan ve finansal tabloları önemli ölçüde etkileyebilecek başka bir husus bulunmamaktadır.





# 06

## RİSKLER

Güçlü risk yönetimiyle sürdürülebilir büyümeye güvence.



## RİSK YÖNETİMİ YAKLAŞIMI

Emlak Konut GYO kapsamında risklerin gerçekleşme olasılıkları, şirketin faaliyet alanına ve portföyüne özgü veriler ışığında belirlenmektedir.

Bu süreçte hem makroekonomik verilerden hem de mevcut ve geçmiş projelerden elde edilen operasyonel, finansal ve teknik veriler analiz edilir. Ardından, uzman görüşleri alınarak riskin gerçekleşme ihtimali değerlendirilir; bu adım, verinin sınırlı veya belirsiz olduğu durumlarda karar almayı destekler.

Elde edilen bilgiler, risklerin karşılaştırılabilir ve ölçülebilir olması için standartlaştırılmış olasılık skalası ile eşleştirilir: Belirlenen olasılık seviyeleri, ilgili birimler tarafından gözden geçirilir ve gerekirse revize edilerek Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne sunulur.

### RİSKİN ERKEN SAPTANMASI VE RİSK YÖNETİMİ

Komite şirketin varlığını ve hedeflerini tehlikeye düşürebilecek her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, kurumsal risk profiline uygun olarak yönetilmesi ve iç kontrol sistemlerinin oluşturulması konularında Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunmak amacıyla faaliyet gösterir. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen icracı olmayan üyelerin ağırlıkta olduğu bağımsız bir yapıyla oluşan komite, iki ayda bir raporlama yaparak mevcut ve muhtemel riskler ile alınacak önlemleri Yönetim Kurulu ve ilgili mercilere sunar.

#### KOMİTE ÜYELERİ

29 Nisan 2026 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında komitede görev almak üzere Yönetim Kurulu Başkanı Ertan KELEŞ'in ve Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Levent SUNGUR'un Komite Üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Hakkı ALP'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

#### KOMİTE TOPLANTILARI

Komite dönem içerisinde 5 adet toplantı gerçekleştirmiştir. Bu toplantılarda Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi, Piyasa Riski (Kur Riski, Faiz Oranı Riski, Kredi Riski, Likidite Riski), Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski, Operasyonel Risk, Stratejik ve Dış Çevre Risklerinin değerlendirilmesini içeren çalışmalar yapılmıştır.

Ayrıca, risk olasılıklarını piyasa dinamikleri, regülasyon değişiklikleri ve makroekonomik faktörlerdeki gelişmelere göre periyodik olarak güncelleyerek güncel ve gerçekçi bir risk değerlendirmesi sağlamaktadır.

Bu yaklaşım sayesinde, risk olasılık skalası veri analizi, uzman görüşü, standart metodoloji ve kurumsal onay kombinasyonu ile belirlenmektedir.

Finansal etki büyüklüğü, farklı risk ve fırsat türlerini tek bir standart ölçek üzerinden değerlendirebilmek amacıyla şirketin toplam varlık değeri üzerinden hesaplanmıştır. Bu yöntem, yıllık değişken göstergeler (FAVÖK, gelir, gider vb.) yerine şirketin uzun vadeli değerini esas alması nedeniyle, stratejik risk yönetimi ve yatırımcı beklentileriyle daha uyumlu bir yaklaşım sunmaktadır.

## RİSK DEĞERLENDİRMESİ

### OLASILIK SKALASI

| Seviye          | Tanım                                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.Nadir</b>  | Riskin gerçekleşme olasılığı %0–10. Sadece istisnai veya öngörülemeyen durumlarda ortaya çıkar. |
| <b>2.Düşük</b>  | Riskin gerçekleşme olasılığı %10–25. Zaman zaman veya belirli senaryolarda görülebilir.         |
| <b>3.Orta</b>   | Riskin gerçekleşme olasılığı %25–50. Büyük ihtimalle gerçekleşmesi beklenen durumlar.           |
| <b>4.Yüksek</b> | Riskin gerçekleşme olasılığı %50–70. Acil önlem gerektirir.                                     |
| <b>5.Kritik</b> | Riskin gerçekleşme olasılığı %70–100. Neredeyse kesin etki direkt aksiyon almayı gerektirir.    |

### FİNANSAL ETKİ BÜYÜKLÜĞÜ

| Seviye               | Tanım                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.Düşük</b>       | İlgili dönem toplam varlık değerinin %0,5'i ve altında kalan finansal etki. |
| <b>2.Orta</b>        | İlgili dönem toplam varlık değerinin %0,5- %1 'i arasında finansal etki.    |
| <b>3.Orta Yüksek</b> | İlgili dönem toplam varlık değerinin %1- %1,5 'i arasında finansal etki.    |
| <b>4.Yüksek</b>      | İlgili dönem toplam varlık değerinin %1,5- %2 arasında finansal etki.       |
| <b>5.Çok Yüksek</b>  | İlgili dönem toplam varlık değerinin %2'si veya üstünde olan finansal etki. |

### RİSK SKORU

|                         | Nadir (1)                  | Düşük (2)                | Orta (3)                   | Yüksek(4)                  | Kritik(5)                      |
|-------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Düşük (1)               | <b>Önemsiz</b><br><b>1</b> | <b>Düşük</b><br><b>2</b> | <b>Düşük</b><br><b>3</b>   | <b>Düşük</b><br><b>4</b>   | <b>Düşük</b><br><b>5</b>       |
| Orta (2)                | <b>Düşük</b><br><b>2</b>   | <b>Düşük</b><br><b>4</b> | <b>Düşük</b><br><b>6</b>   | <b>Orta</b><br><b>8</b>    | <b>Orta</b><br><b>10</b>       |
| Orta Yüksek (3)         | <b>Düşük</b><br><b>3</b>   | <b>Düşük</b><br><b>6</b> | <b>Orta</b><br><b>9</b>    | <b>Orta</b><br><b>12</b>   | <b>Yüksek</b><br><b>15</b>     |
| Yüksek (4)              | <b>Düşük</b><br><b>4</b>   | <b>Orta</b><br><b>8</b>  | <b>Orta</b><br><b>12</b>   | <b>Yüksek</b><br><b>16</b> | <b>Yüksek</b><br><b>20</b>     |
| Çok Yüksek / Kritik (5) | <b>Düşük</b><br><b>5</b>   | <b>Orta</b><br><b>10</b> | <b>Yüksek</b><br><b>15</b> | <b>Yüksek</b><br><b>20</b> | <b>Çok Yüksek</b><br><b>25</b> |





# 07

## STOK DURUMU

Varlık portföyümüzün bugünü ve gelecekteki potansiyeli.



# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

| ARSALAR                                     | ADET | M²        | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|---------------------------------------------|------|-----------|-----------------|------------------|
| 1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ            | 26   | 1.007.151 | 1.971.621.200   | 5.374.101.294    |
| 2 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ              | 3    | 2.381     | 1.758           | 41.789.615       |
| 3 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ   | 11   | 50.843    | 221.619.952     | 566.885.889      |
| 4 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ   | 1    | 39.755    | 773.469.486     | 1.351.665.920    |
| 5 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ  | 7    | 415.698   | 20.908.615.540  | 18.976.451.178   |
| 6 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ    | 3    | 139.354   | 3.903.295.140   | 3.800.000.000    |
| 7 İSTANBUL ÇEKMEKÖY – TAŞDELEN PARSELLERİ   | 3    | 17.683    | 215.211.105     | 291.860.357      |
| 8 İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ               | 17   | 634.242   | 36.627.801.424  | 33.312.657.780   |
| 9 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ                | 5    | 18.325    | 765.638.737     | 650.177.205      |
| 10 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ | 13   | 172.311   | 10.218.612.359  | 8.779.976.430    |
| 11 İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ              | 3    | 1.156     | 23.455.463      | 19.072.185       |
| 12 İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ                | 6    | 6.420     | 142.021.356     | 147.911.775      |
| 13 İSTANBUL TUZLA AYDINLI PARSELLERİ        | 6    | 160.038   | 2.839.157.171   | 2.411.000.366    |
| 14 İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ              | 24   | 478.850   | 8.964.286.627   | 11.166.004.308   |
| 15 İSTANBUL EYÜPSULTAN PARSELLERİ           | 16   | 83.104    | 2.605.294.189   | 4.376.118.732    |
| 16 İSTANBUL ÜMRANIYE İNKILAP PARSELLERİ     | 1    | 20.000    | 2.268.728.367   | 2.268.728.367    |
| 17 İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ  | 1    | 6.317     | 319.200.391     | 266.375.000      |
| 18 İSTANBUL BAKIRKÖY ZEYTİNLİK PARSELLERİ   | 6    | 138.048   | 17.663.770.676  | 15.000.000.000   |
| İSTANBUL                                    | 152  | 3.391.676 | 110.431.800.941 | 108.800.776.401  |

# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

| ARSALAR                                     | ADET | M²        | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|---------------------------------------------|------|-----------|-----------------|------------------|
| 19 AYDIN DİDİM PARSELLERİ                   | 5    | 437.636   | 1.766.540.473   | 1.500.138.763    |
| 20 İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ             | 5    | 9.670     | 225.845.876     | 146.747.713      |
| 21 İZMİR URLA PARSELLERİ                    | 1    | 52.998    | 799.525.843     | 678.953.994      |
| 22 MUĞLA BODRUM PARSELLERİ                  | 24   | 906.396   | 8.513.298.876   | 8.137.348.344    |
| 23 NEVŞEHİR PARSELLERİ                      | 2    | 25        | 131.244         | 111.452          |
| 24 TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ                | 4    | 35.923    | 166.585.722     | 235.689.460      |
| 25 ANTALYA ALANYA PARSELLERİ                | 1    | 110.954   | 1.504.137.222   | 1.277.307.022    |
| 26 ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ             | 2    | 28.331    | 256.907.223     | 237.980.400      |
| 27 İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ                   | 9    | 107.012   | 1.570.077.596   | 1.358.094.445    |
| 28 ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ              | 2    | 9.221     | 142.393.041     | 143.884.516      |
| 29 MUĞLA MİLAS PARSELLERİ                   | 7    | 49.043    | 309.553.247     | 261.562.901      |
| 30 GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ | 14   | 118.264   | 1.184.822.664   | 1.031.851.481    |
| 31 AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ          | 1    | 75.424    | 534.603.077     | 466.123.101      |
| 32 MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARELLERİ        | 57   | 164.903   | 3.350.887.198   | 2.816.060.780    |
| 33 ANKARA ETİMESGUT PARSELLERİ              | 3    | 84.754    | 996.676.102     | 888.351.755      |
| 34 BALIKESİR GÖNEN PARSELLERİ               | 1    | 28.318    | 99.291.564      | 92.033.250       |
| Diğer                                       | 138  | 2.218.874 | 21.421.276.966  | 19.272.239.376   |
| TOPLAM                                      | 290  | 5.610.550 | 131.853.077.907 | 128.073.015.777  |

| ARSA (VARLIK KİRALAMAYA DEVREDİLEN) | ADET | M²      | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|-------------------------------------|------|---------|-----------------|------------------|
| 1 İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ       | 19   | 358.593 | 6.592.426.072   | 8.298.213.888    |
| 2 İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ       | 4    | 116.947 | 6.028.939.361   | 5.593.433.960    |
| TOPLAM                              | 23   | 475.540 | 12.621.365.433  | 13.891.647.848   |

| ARSA (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL) | ADET | M²     | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|-----------------------------------|------|--------|-----------------|------------------|
| 1 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ      | 5    | 18.071 | 289.412.269     | 294.923.850      |
| TOPLAM                            | 5    | 18.071 | 289.412.269     | 294.923.850      |



İHALE EDİLMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

| PROJE                       | EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR | KAYITLI MALİYET | MİN. GARANTİ EDİLEN KAR |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1MERKEZ ANKARA              | 3.447.848.612                         | 1.834.507.734   | 1.613.340.878           |
| 2NİDAPARK İSTİNYE           | 9.783.430.704                         | 6.470.203.980   | 3.313.226.725           |
| 3NİDAPARK KÜÇÜKYALI         | 5.292.396.606                         | 4.977.329.124   | 315.067.481             |
| 4NEXT LEVEL İSTANBUL        | 7.855.768.703                         | 2.463.184.942   | 5.392.583.761           |
| 5YENİ LEVENT MODERN         | 6.290.884.621                         | 1.909.802.062   | 4.381.082.559           |
| 6BATIYAKASI 1. ETAP         | 394.549.284                           | 277.789.069     | 116.760.215             |
| 7BATIYAKASI 2. ETAP         | 1.899.650.519                         | 2.659.072.273   | -759.421.754            |
| 8ÇAYYOLU ANKARA             | 486.510.355                           | 270.773.731     | 215.736.624             |
| 9FUA DENİZ PARK             | 3.473.741.647                         | 1.970.456.115   | 1.503.285.532           |
| 10ATAŞEHİR   173            | 1.712.499.528                         | 522.532.999     | 1.189.966.529           |
| 11TUAL GÖLYAKA              | 2.556.695.767                         | 1.275.126.121   | 1.281.569.647           |
| 12GÖLYAKA İSTANBUL          | 3.521.645.804                         | 1.386.576.485   | 2.135.069.319           |
| 13PARK YAŞAM ANTALYA        | 3.135.645.721                         | 555.157.308     | 2.580.488.413           |
| 14MAJÖR GÖLYAKA             | 1.890.427.888                         | 1.370.578.043   | 519.849.844             |
| 15HAYAT FLORA               | 7.130.535.932                         | 9.567.046.508   | -2.436.510.576          |
| 16NEZİHPARK BAHÇEKENT       | 823.779.201                           | 535.937.603     | 287.841.598             |
| 17VADİ PANORAMA             | 3.344.106.682                         | 2.198.845.110   | 1.145.261.572           |
| 18PARK YAŞAM ÇINARKÖY       | 6.351.543.182                         | 3.106.466.151   | 3.245.077.032           |
| 19AVRASYA KONUTLARI CADDE   | 2.075.662.805                         | 1.987.447.287   | 88.215.518              |
| 20SENFONİ ETİLER            | 3.445.407.894                         | 2.444.003.609   | 1.001.404.285           |
| 21KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ | 1.869.507.426                         | 479.535.643     | 1.389.971.783           |
| 22MUĞLA MİLAS MEŞELİK       | 562.044.815                           | 330.641.764     | 231.403.051             |
| 23ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP | 2.125.084.852                         | 1.867.139.726   | 257.945.125             |
| 24ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP | 2.085.434.645                         | 2.003.087.557   | 82.347.088              |
| 25ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP | 2.721.319.786                         | 2.658.813.419   | 62.506.367              |
| 26MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP    | 1.749.181.470                         | 1.349.202.666   | 399.978.804             |
| 27MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ    | 7.275.619.495                         | 2.946.831.330   | 4.328.788.164           |
| 28ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP | 1.706.844.562                         | 2.707.791.316   | -1.000.946.755          |
| 29MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP    | 3.042.379.739                         | 1.663.184.439   | 1.379.195.300           |
| 30AYDIN DİDİM PROJESİ       | 1.046.186.646                         | 409.361.004     | 636.825.641             |

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

| PROJE                            | EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR | KAYITLI MALİYET  | MİN. GARANTİ EDİLEN KAR |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------|
| 31İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK       | 2.110.260.895                         | 515.091.434      | 1.595.169.461           |
| 32İSTANBUL TUZLA AYDINLI 1. ETAP | 2.539.150.491                         | 517.010.180      | 2.022.140.311           |
| 33İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY      | 13.622.696.375                        | 3.263.073.042    | 10.359.623.333          |
| 34KEMERBURGAZ 1. ETAP            | 2.567.957.329                         | 1.524.369.276,36 | 1.043.588.053           |
| 35İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP    | 1.621.812.689                         | 997.538.938      | 624.273.751             |
| EMLAK KONUT PROJELERİ            | 121.558.212.668                       | 71.015.507.990   | 50.542.704.678          |
| 36ALL SANCAC                     | 185.993.914                           | 16.934.608       | 169.059.306             |
| 37İZMİR ÇEŞME DALYAN             | 1.234.954.691                         | 89.103           | 1.234.865.589           |
| 38ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY        | 2.986.059.521                         | 0,01             | 2.986.059.521           |
| 39İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP         | 548.880.424                           | 0,01             | 548.880.424             |
| 40EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP      | 2.693.915.594                         | 0,01             | 2.693.915.594           |
| 41BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY       | 1.899.191.010                         | 0,01             | 1.899.191.010           |
| 42ÇORUM MERKEZ                   | 192.500.000                           | 0,01             | 192.500.000             |
| 43ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI             | 218.887.885                           | 0,01             | 218.887.885             |
| İŞ BİRLİĞİ PROJELER              | 9.960.383.040                         | 17.023.710       | 9.943.359.329           |
| TOPLAM                           | 131.518.595.708                       | 71.032.531.700   | 60.486.064.008          |



BİNA STOKLARI

| BİNALAR                            | ADET  | M²      | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|------------------------------------|-------|---------|-----------------|------------------|
| 1 AYAZMA EMLAK KONUTLARI           | 1     | 134     | 6.643.886       | 9.355.500        |
| 2 KUZEY YAKASI                     | 206   | 23.777  | 2.522.840.864   | 2.548.459.977    |
| 3 KOMŞU FİNANS EVLERİ              | 71    | 9.536   | 927.012.393     | 917.562.478      |
| 4 SEMT BAHÇEKENT 1-2               | 5     | 897     | 44.058.579      | 71.113.243       |
| 5 BİZİM MAHALLE 1-1/2              | 23    | 3.822   | 432.736.082     | 482.311.745      |
| 6 SARAÇOĞLU MAHALLESİ              | 52    | 16.431  | 1.878.290.366   | 1.679.573.228    |
| 7 EVORA DENİZLİ 2.ETAP             | 2     | 581     | 20.386.521      | 17.312.148       |
| 8 KÖYCEĞİZ GÖL EVLERİ              | 48    | 5.988   | 229.505.349     | 203.288.636      |
| 9 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL     | 66    | 21.130  | 1.656.296.483   | 1.406.520.029    |
| 10 BÜYÜKYALI İSTANBUL              | 1     | 530     | 66.922.826      | 132.759.125      |
| 11 KARAT 34                        | 1     | 101     | 5.121.250       | 4.348.944        |
| 12 NİDAPARK İSTİNYE                | 10    | 2.695   | 886.996.269     | 952.495.734      |
| 13 SARPHAN FİNANS PARK             | 21    | 2.477   | 264.001.143     | 224.188.664      |
| 14 İDEALİST CADDE / KORU           | 3     | 682     | 45.758.716      | 38.858.110       |
| 15 MEYDAN BAŞAKŞEHİR               | 37    | 6.786   | 558.257.826     | 815.487.552      |
| 16 EBRULİ KAYAŞEHİR                | 39    | 7.079   | 586.848.740     | 575.347.228      |
| 17 BİZİM MAHALLE 1-3               | 13    | 3.439   | 510.023.983     | 590.928.775      |
| 18 BİZİM MAHALLE 1-4               | 8     | 2.317   | 256.399.487     | 398.117.418      |
| 19 BALIKESİR EMLAK KONUTLARI       | 23    | 2.603   | 195.480.652     | 180.061.100      |
| 20 ÇINARKÖY EVLERİ                 | 50    | 8.401   | 819.611.442     | 751.885.952      |
| 21 EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP | 13    | 2.571   | 195.170.912     | 250.406.952      |
| 22 EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP | 11    | 2.589   | 155.013.118     | 135.077.021      |
| 23 NİŞANTAŞI KORU                  | 15    | 4.020   | 1.383.379.320   | 1.318.118.842    |
| 24 YENİ FİKİRTEPE                  | 1.040 | 154.771 | 15.497.704.828  | 13.520.705.429   |
| TOPLAM                             | 1.759 | 283.357 | 29.144.461.036  | 27.224.283.832   |

BİNA STOKLARI

| VERİLEN AVANSLAR     | ADET | M²     | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|----------------------|------|--------|-----------------|------------------|
| 1 NİDAPARK KÜÇÜKYALI | 156  | 46.493 | 8.214.154.282   | 8.540.970.701    |
| 2 NİDAPARK İSTİNYE   | 66   | 16.773 | 9.104.099.367   | 6.386.329.026    |
| 3 DÜŞLER VADİSİ 2-1  | 12   | 2.775  | 236.493.268     | 199.780.433      |
| TOPLAM               | 234  | 66.041 | 17.554.746.918  | 15.127.080.160   |

| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER  | ADET | M²     | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|--------------------------------|------|--------|-----------------|------------------|
| 1 ESENLER EMLAK KONUTLARI      | 3    | 372    | 11.941.236      | 25.760.000       |
| 2 ÇINARKÖY EVLERİ              | 5    | 412    | 52.356.521      | 53.853.076       |
| 3 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL | 6    | 2.993  | 407.489.605     | 319.962.617      |
| 4 BÜYÜKYALI İSTANBUL           | 122  | 26.698 | 693.746.173     | 7.410.736.425    |
| 5 İSTMARİNA                    | 238  | 60.879 | 2.158.640.719   | 3.797.809.103    |
| 6 SARPHAN FİNANS PARK          | 123  | 7.005  | 551.911.192     | 546.057.089      |
| TOPLAM                         | 497  | 98.358 | 3.876.085.447   | 12.154.178.310   |

| SABİT KIYMET - BİNALAR | ADET | M²    | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|------------------------|------|-------|-----------------|------------------|
| 1 YALI ATAÖY           | 1    | 214   | 41.484.142      | 38.520.000       |
| 2 NİDAKULE ATAŞEHİR    | 1    | 295   | 58.776.591      | 92.800.313       |
| 3 VARYAP MERİDİAN      | 1    | 69    | 1.892.361       | 7.912.000        |
| 4 ANKARA SARAÇOĞLU     | 1    | 3.512 | 385.985.145     | 4.563.503.087    |
| TOPLAM                 | 4    | 4.090 | 488.138.239     | 4.702.735.400    |

| VARLIK KİRALAMA A.Ş. BİNALAR | ADET | M²     | KAYITLI MALİYET | EKSPERTİZ DEĞERİ |
|------------------------------|------|--------|-----------------|------------------|
| 1 GENEL MÜDÜRLÜK B BLOK      | 1    | 15.834 | 810.612.761     | 2.786.722.684    |
| TOPLAM                       | 1    | 15.834 | 810.612.761     | 2.786.722.684    |



## YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2026 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.



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B · Ataşehir / İstanbul

**yatirimciiliskileri@emlakkonut.com.tr · emlakkonut.com.tr · kap.org.tr · @ekgyoas**

Bu rapor yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Geleceğe yönelik açıklamalar, açıklandıkları tarihteki beklentileri yansıtır ve gerçekleştirmeleri farklılık gösterebilir.