

# İKİNCİ ÇEYREK YATIRIMCI BİLGİLENDİRME NOTU

EMLAK KONUT GYO A.Ş. · BIST: EKGYO · 2026 · 2. ÇEYREK

VERİ TARİHİ

30.06.2026

Denetimli finansallar: 30.06.2026

Bu not, sermaye piyasası profesyonellerini ve paydaşlarımızı yarı yıl gelişmeleri hakkında bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. **Belgede yer alan tüm bilgiler daha önce Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) veya kamuya açık mecralarda açıklanmıştır; yeni veya içsel bilgi içermez.**

NET AKTİF DEĞER (NAD)

216,6

milyar TL · 30.06.2026

ULUSLARARASI SUKUK

650

milyon USD · ilk global ihraç

TOPLAM AKTİF

440

milyar TL · 30.06.2026

NET SATIŞLAR

53,3

Milyar TL · 30.06.2026

NET BORÇ / FAVÖK

0,41

% Net Borç: İlgili tarih itibarıyla toplam borçlar ve diğer faiz getirili yükümlülüklerden nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

TAMAMLANAN İHALE

11

adet · gelir paylaşımı

## ÖNEMLİ GELİŞMELER (2Ç2026 VE TEMMUZ DUYURULARI)

21.05.2026

**650 mn USD Uluslararası Sukuk** — Bir Türk GYO'sunun ilk uluslararası sukuk ihracı; 1,85 mlr USD üzeri talep (~2,8x), ~100 kurumsal yatırımcı; London Stock Exchange ISM kotasyonu; 5 yıl vade (2031).

24.06.2026

**Temettü Ödemesi** — 2025 yılı kârından 2,28 milyar TL nakit kâr payı; pay başına brüt=net 0,60 TL.

25-26  
06.2026

**Anahtar Fikirler Zirvesi 2026** — PropTech/ConTech ekosistemi 1.000'i aşkın katılımcıyla İstanbul'da buluştu; EKİP (Emlak Konut İnovasyon Platformu) çatısı altında Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (GSYF) kurulacağı açıklandı.

08.07.2026

**Yabancıya Satış Mutabakatı (Suudi Arabistan)** — Suudi Bakanlar Kurulu'nun Mekke'de yabancı mülk edinim bölgelerini onaylamasının ardından iki ülke bakanlıkları arasında mutabakat: Hayat Mekke villalarının ~%25'i (254 villa) uluslararası yatırımcılara satılabilecek.

09.07.2026

**Hayat Mekke Satış Ofisleri Açıldı (NHC ortaklığı)** — Şirketin ilk yurt dışı projesi: Mekke ve Cidde satış ofisleri törenle açıldı; 1.014 villa · 255 bin m<sup>2</sup> · ~400 mn USD yatırım büyüklüğü.

13.07.2026

**VDMK Programı — 4. ihraç AAA (tr)** — Toplam 2×50 milyar TL tavanlı varlık finansmanı fonu programında dördüncü ihraç; ulusal AAA (tr) derecesiyle.

## ÖZET FİNANSAL BİLGİLER (MİLYON TL)

| KALEM           | 2022   | 2023    | 2024    | 2025    | 2026 2Ç |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Net satışlar    | 8.123  | 28.496  | 31.899  | 99.829  | 53.301  |
| FAVÖK           | 3.353  | 3.857   | 9.363   | 25.217  | 12.782  |
| Dönem kârı      | 2.997  | (4.074) | 13.197  | 6.002   | 2.358   |
| Toplam aktifler | 46.959 | 121.483 | 204.903 | 335.190 | 440.013 |
| Özsermaye       | 18.368 | 57.230  | 95.803  | 129.708 | 152.836 |
| FAVÖK marjı (%) | 41,3   | 13,5    | 29,4    | 25,2    | 24      |

## 2026 HEDEFLERİ VE İKİNCİ ÇEYREK GERÇEKLEŞME (13.01.2026 TARİHLİ KAP AÇIKLAMASI)

## Bağımsız Bölüm Ön Satış

%33,4

Hedef 135,25 mlr TL · Gerçekleşme 45,17 mlr TL

## Bağımsız Bölüm Adedi

%33,3

Hedef 7.801 adet · Gerçekleşme 2.598 adet

## Arsa Satışı

%54,1

Hedef 10,20 mlr TL · Gerçekleşme 5,52 mlr TL

## Toplam Ön Satış

%34,9

Hedef 145,45 mlr TL · Gerçekleşme 50,70 mlr TL

Yıl ortası itibarıyla %33-35 bandında izlenen gerçekleşme oranları, olağan planlamamızla uyumlu bir seyir izlemektedir. Gelir paylaşımı projelerimizin doğası gereği satış takvimimiz genellikle yılın ikinci yarısında yoğunlaşmakta olup, geçmiş dönem performanslarımızda da bu mevsimsel ivmelenme açıkça görülmektedir

## SERMAYE PİYASASI GELİŞMELERİ

| UNSUR                    | DEĞER                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Uluslararası sukuk       | 650 mn USD · 5 yıl (2031) · 21.05.2026                         |
| — talep / kotasyon       | 1,85 mlr USD üzeri (≈2,8x) · ~100 kurumsal yatırımcı · LSE ISM |
| Gayrimenkul sertifikası  | Damla Kent (DMLKT.G) · 2.214 daire                             |
| — asli edim (16.07.2026) | 433 daire · kümülatif ilerleme %19,15                          |
| VDMK programı            | 2x50 mlr TL tavan · 4. ihraç AAA (tr) · 13.07.2026             |
| Analist kapsamı          | 9 kurum · tamamı AL (Ağustos 2026, kamuya açık derlemeler)     |

## PORTFÖY VE GELİR PAYLAŞIMI ÇARPANI

| GÖSTERGE                        | DEĞER                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Tamamlanan — ihaleye esas değer | 8,75 mlr TL                                              |
| Tamamlanan — gerçekleşen değer  | 29,97 mlr TL (3,41x)                                     |
| Devam eden — ihaleye esas değer | 31,65 mlr TL                                             |
| Devam eden — taahhüt edilen     | 122,54 mlr TL (3,87x)                                    |
| 2Ç2026 öne çıkan ihaleler       | Kemerburgaz 3. Etap 36,66 mlr TL · Ümraniye 15,14 mlr TL |
| Yabancıya satış (2Ç2026)        | 42 adet · 624,2 mn TL                                    |

## KURUMSAL YÖNETİM VE İŞ MODELİ

**Yönetim:** 29.04.2026 Olağan Genel Kurulu'nda Yönetim Kurulu Başkanı Ertan Keleş, Başkan Vekili Hakan Gedikli seçilmiştir. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi Yasir Yılmaz'dır.

**Kredi notları:** Fitch BB- / Durağan (teyit 09.01.2026) · JCR Avrasya AAA (tr) / J1+ ulusal, BB uluslararası (teyit 13.06.2026).

**İş modeli:** Gelir paylaşımı modelinde finansman, inşaat, pazarlama ve maliyet riski sözleşmeyle yükleniciye devredilir; asgari şirket payı geliri satış performansından bağımsız taahhüt altındadır.

**Finansman:** Pay senedi, gayrimenkul sertifikası, VDMK, yurt içi ve uluslararası kira sertifikası. Tek bir kanala bağımlılık yoktur.

## YASAL UYARI VE AÇIKLAMALAR

**Veri tarihi ve kaynak:** Bu nottaki bilgiler 30.06.2026 tarihi (aksi belirtilen kalemler hariç) itibarıyla ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin KAP açıklamaları ile kamuya açık kaynaklarından derlenmiştir. Belgedeki tüm bilgiler daha önce kamuya açıklanmıştır; yeni, seçici veya içsel bilgi içermez.

**Yatırım tavsiyesi değildir:** Bu belge yalnızca bilgilendirme amaçlıdır; herhangi bir sermaye piyasası aracının alım-satımına ilişkin teklif, davet veya yatırım danışmanlığı niteliği taşımaz. Yatırım kararları, yatırımcıların kendi değerlendirmelerine dayanmalıdır.

**Geleceğe yönelik ifadeler:** Hedef ve öngörüler açıklandıkları tarihteki varsayımlara dayanır; fiili sonuçlar makro koşullar, faiz/kur, maliyetler ve idari süreçler nedeniyle önemli ölçüde farklılaşabilir.

**Ön satış ≠ hasılat:** Ön satış sözleşme imzasını temsil eder ve öncü göstergedir; gelir tablosuna girmez. Hasılat, teslimde UFRS 15 uyarınca tahakkuk eder (tipik 3-4 yıl fark).

**İletişim:** Yatırımcı ilişkileri — [yatirimciiliskileri@emlakkonut.com.tr](mailto:yatirimciiliskileri@emlakkonut.com.tr) · [emlakkonut.com.tr](http://emlakkonut.com.tr) · [kap.org.tr](http://kap.org.tr) · [@ekgyoas](https://www.ekgyoas.com)