

YATIRIMCI SUNUMU

AĞUSTOS 2026 · 30 HAZİRAN 2026 VERİLERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. · BIST: EKGYO



YASAL UYARI

Bu sunum, yalnızca Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mevcut durumu, hedefleri ve stratejileri hakkında genel bir bakış sunmaktadır. Bu belge, yatırım kararlarınıza temel oluşturmamalıdır. Verilen bilgiler, ilgili raporlar ve kaynaklarda belirtildiği gibidir. İleriye yönelik görüş ve tahmini rakamların gerçekleşmeleri, çeşitli değişkenlere ve varsayımlara bağlı olarak farklılık gösterebilir. Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları, bu bilgilendirme notu kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı hiçbir kayıp ve zarardan sorumlu değildir. Bu belgedeki tüm bilgiler, hazırlanma tarihindeki mevcut bilgilere dayanmaktadır.

01

BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

Kuruluş, ortaklık yapısı, iş modelleri ve gelir paylaşımı modelinin risk mimarisi.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

02 MAKRO VE SEKTÖR

03 PORTFÖY VE PROJELER

04 FİNANSAL GÖSTERGELER

05 SERMAYE PİYASASI

06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

TÜRKİYE’NİN EN BÜYÜK GYO’SU – RİSK TRANSFERİNE DAYALI

Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı · 30.06.2026

TOPLAM AKTİF

440

milyar TL · 30.06.2026

ÖZKAYNAK

152,8

milyar TL · 30.06.2026

NET AKTİF DEĞER

216,6

milyar TL · 30.06.2026

ÖN SATIŞ (ARSA+BAĞIMSIZ BÖLÜM)

50,70

milyar TL · KDV hariç

HALKA AÇIKLIK

%50,6

TOKİ payı %49,4

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİRİM FİYATI

127.652

TL/m² · 2Ç 2026 · +%20,4

ULUSLARARASI SUKUK

650

milyon USD · ilk global ihraç

TAMAMLANAN İHALE

11

adet · gelir paylaşımı

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.

GÜÇLÜ YÖNLER VE DEĞERLEME DİNAMİKLERİ

Her bir beyan; 2026 İlk Yarı Faaliyet Raporu (FR), PwC denetiminden geçen finansallar veya KAP açıklamaları referans alınarak hazırlanmıştır.

REKABET RİSKİ OLMAKSIZIN ARSA TEMİNİ

Arsalar, TOKİ'den bağımsız ekspertiz değerleri üzerinden temin edilmektedir; bu sayede rekabete dayalı yüksek arsa edinim maliyetleri oluşmaz.

RİSK DIŞARI, GELİR İÇERİ

Gelir Paylaşımı Modeli; inşaat, finansman ve pazarlama yükümlülüklerini yüklenici firmalara devreder.

YARATILAN ANCAK HENÜZ YANSIMAYAN DEĞER

Gelirler ancak projelerin teslimat aşamasında muhasebeleştirilmektedir; dolayısıyla gerçekleştirilen ön satışlar, gelir tablosuna henüz yansımamış güçlü bir hasılat birikimi oluşturmaktadır.

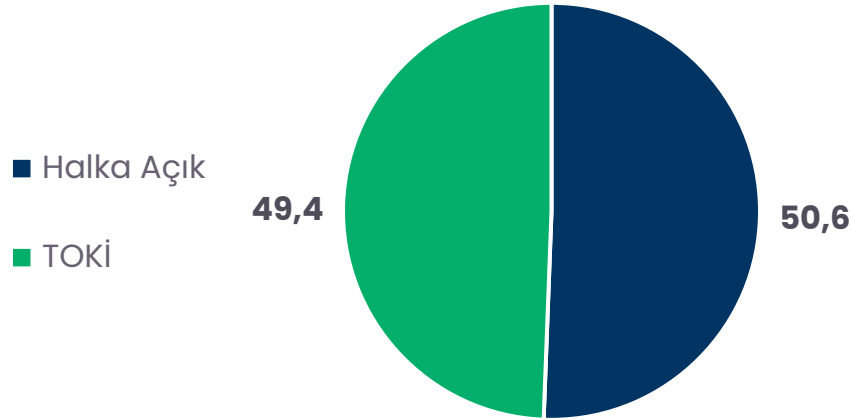
DEĞERLEME POTANSİYELİ

Şirket piyasada ekspertiz Net Aktif Değerinin (NAD) 0,36 çarpanı ile işlem görmektedir.*

*30.06.2026 piyasa değerine göre.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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



Hâkim ortak TOKİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren kamu kuruluşudur.

Arsa devirleri, tamamen bağımsız ve SPK lisanslı değerleme kuruluşlarınca belirlenen rasyonel fiyatlar üzerinden, emsallere uygunluk ilkesine tam uyumla gerçekleşir.

Bu mekanizma azınlık pay sahiplerinin haklarını korurken, yatırımın ilk aşamasında tedarik avantajı sağlar.

İŞ MODELLERİ

Geliştiriciden ekosisteme — beş iş modeli, üç finansman modeli

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ (GPM)

Gelir Paylaşım Modeli'nde Emlak Konut arsayı sağlayıp süreci denetlerken, yüklenici firma finansman, inşaat ve satış gibi tüm yükümlülük ve sorumlulukları üstlenir.

Emlak Konut kendi payını ihaledeki orana göre alır; toplam satış geliri artarsa geliri de aynı oranda artar, gelir beklentinin altında kalsa bile asgari gelir garantisi sayesinde kendi payını her koşulda korumuş olur.

ANAHTAR TESLİM MODELİ

Anahtar Teslim Modeli, gelişime açık bölgelerde gelecekteki GPM projeleri için zemin hazırlamayı hedefler. Bu yöntemde Emlak Konut "ana geliştirici" rolünü üstlenir ve bu model, Şirketin tüm operasyonel sorumlulukları üstlendiği daha geleneksel bir yapıdır.

Bu modelde şirket; hedef bölgeyi cazip bir yaşam alanına dönüştürmek amacıyla nitelikli konutlar inşa etmekte, bunun yanı sıra yol, okul ve park gibi sosyal tesisler ile altyapı çalışmalarını hayata geçirmektedir.

Bu "tohum yatırım", bölgeye değer katarak sonraki RSM projeleri için önemli ölçüde hazırlamaktadır.

TAMAMLAYICI MODELLER

Ana Geliştirici ve Proje Yönetimi: Kamu adına mega projelerin ve dönüşüm programlarının yönetildiği modeldir.

Özel Sektör Ortaklığı: Üçüncü şahıs arsalarında şirketin uzmanlık ve ihale sistematığının kullanıldığı modeldir.

Kentsel Dönüşüm: Dönüşüme hazır projelerin kâr paylaşımıyla yürütüldüğü modeldir.

FİNANSMAN MODELLERİ

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.

ÖN SATIŞ

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

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

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

KREDİ PROFİLİNİN DAYANIKLI OLMASININ ALTI NEDENİ

1

TOKİ İLE STRATEJİK İŞ BİRLİĞİ

Bağımsız ekspertiz fiyatları üzerinden büyük ve değerli arsalarla öncelikli erişim; imar onayları geliştirme süreçlerini hızlandırmaktadır.

2

STRATEJİK ÖNEME SAHİP OYUNCU

Türkiye'nin sosyal konut platformunun ticari ve vizyoner kolu; portföy değeri ve piyasa değeri bakımından borsada işlem gören en büyük GYO.

3

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ (GPM) ASGARİ GELİRLERİ GARANTİ EDER

Asgari şirket payı geliri ile güvence altına alınmıştır; geliştirme riski yüklenicilere devredilir; enflasyonla uyumlu çarpan - doğal bir riskten korunma sağlar.

4

ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ GELİR AKIŞLARI

Gayrimenkul geliştirme faaliyetlerine ek olarak danışmanlık hizmetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri.

5

İHTİYATLI FİNANSAL POLİTİKA

İlk sukuk ihracı sonrasında net borç/özkaynak oranı %41 (30.06.2026 itibarıyla); nakit ve nakit benzerleri 40,6 milyar TL.

6

İLK ULUSLARARASI SUKUK İHRACI

1 Haziran 2026 tarihinde Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla ihraç edilen 650 milyon ABD Doları tutarında 5 yıllık teminatsız kira sertifikası; 1,85 milyar ABD Doları üzerinde talep (~2,8x); LSE ISM'de (Londra Borsası Uluslararası Menkul Kıymetler Piyasası) işlem görmektedir.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA DÖNÜM NOKTALARI



02

MAKRO VE SEKTÖR

Türkiye konut piyasasının yapısal talebi ve faize düşük duyarlılığı.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

02 MAKRO VE SEKTÖR

03 PORTFÖY VE PROJELER

04 FİNANSAL GÖSTERGELER

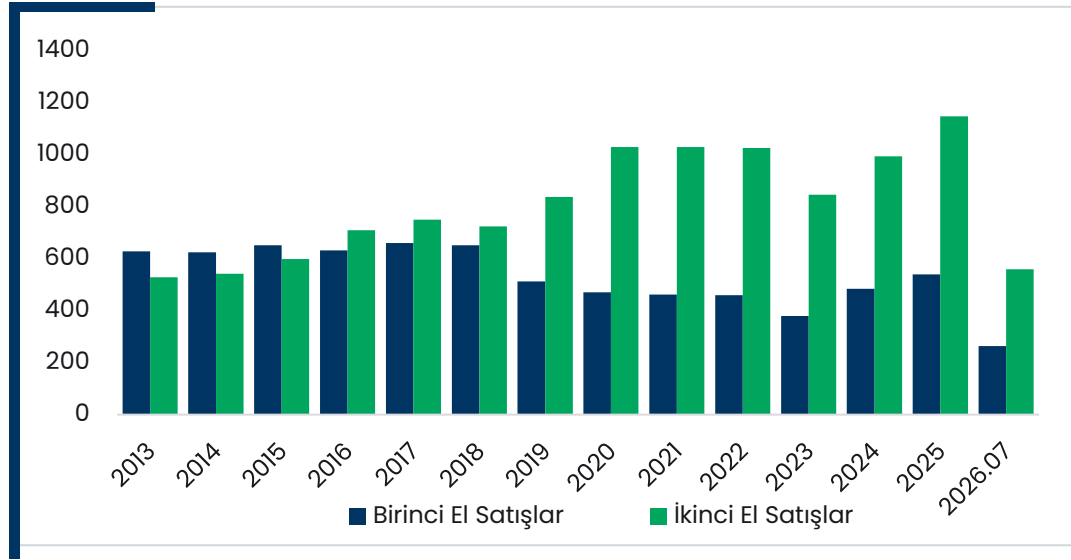
05 SERMAYE PİYASASI

06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

TÜRKİYE KONUT PİYASASI – KONUT SATIŞLARI

Kaynak: TÜİK

İLK EL İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARI



YIL	İLK EL	İKİNCİ EL	TOPLAM	YAPI RUHSATI
2020	470	1030	1500	563 733
2021	462	1030	1492	742 364
2022	460	1026	1486	721 597
2023	380	846	1226	924 822
2024	484	994	1478	854 052
2025	540	1148	1688	1 187 924
2026 2Ç	264	560	824	232 252*

*2026 1. Çeyrek verisidir.

Organik talep: Hanehalkı sayısındaki artış, evlilikler ve iç göç nedeniyle yılda yaklaşık 800 bin yeni konut ihtiyacı doğmaktadır.

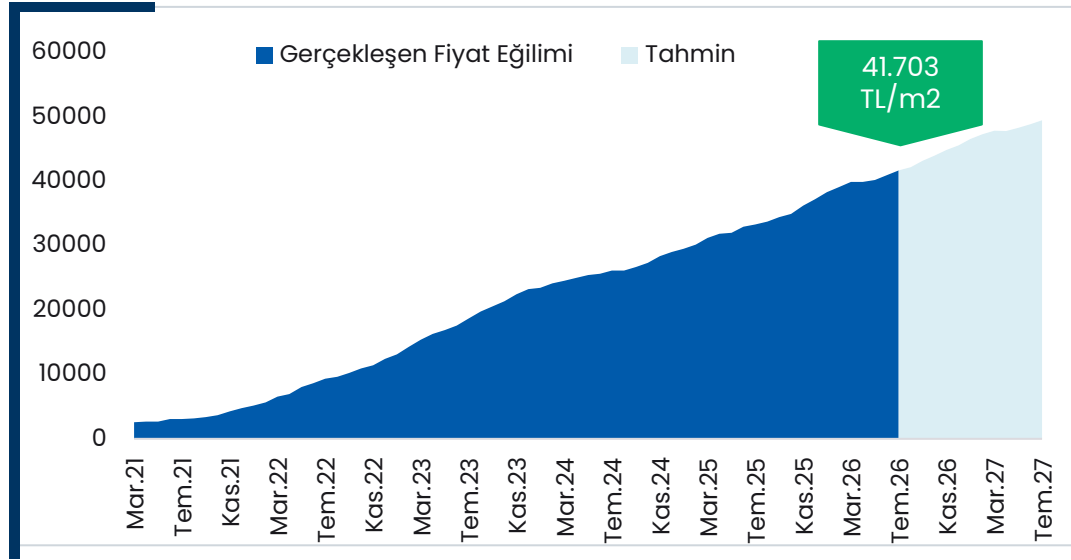
Yüksek likidite :Tarihsel ortalamada yılda 1,5 milyon üzerinde konut el değiştirmektedir.

Faize düşük duyarlılık: Satışlar ağırlıklı peşin veya geliştirici finansmanıyla (ön satış) gerçekleşmektedir; ipotekli satış payı gelişmiş ekonomilere göre düşüktür.

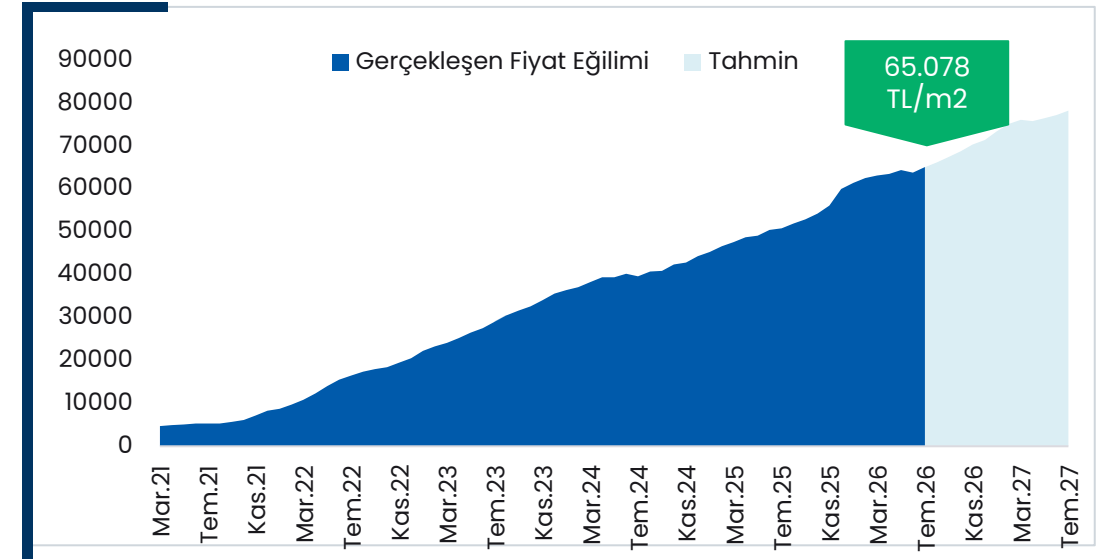
TÜRKİYE KONUT PİYASASI – SATILIK KONUT M² BİRİM FİYATLARI

Kaynak: Endeksa

TÜRKİYE



İSTANBUL



Türkiye genelinde ve özellikle İstanbul'da konut birim fiyatlarında gözlenen istikrarlı ve yukarı yönlü trend, gayrimenkul sektörünün güçlü temel dinamiklerini ve cazip bir yatırım aracı olma niteliğini sürdürdüğünü göstermektedir. Bu piyasa dinamiği, şirketimizin portföy değer artış potansiyelini ve projelerinin kârlılığını doğrudan desteklemektedir.

03

PORTFÖY VE PROJELER

Arsa portföyü, ihale performansı, ön satış sonuçları ve kira geliri üreten varlıklar.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

02 MAKRO VE SEKTÖR

03 PORTFÖY VE PROJELER

04 FİNANSAL GÖSTERGELER

05 SERMAYE PİYASASI

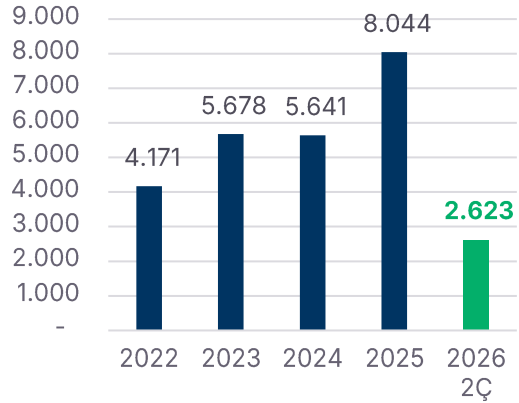
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

2026 İKİNCİ ÇEYREK ÖN SATIŞ SONUÇLARI

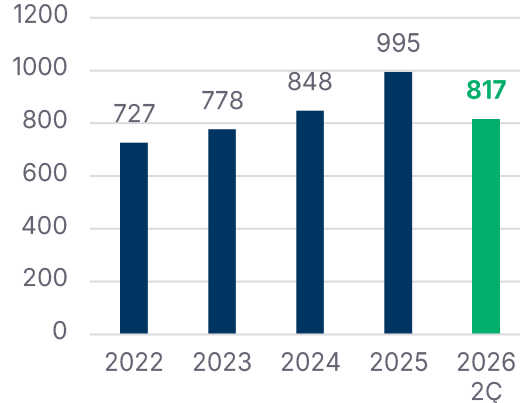
01.01.2026 – 30.06.2026 · kümülatif · KAP 17.07.2026

	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
TOPLAM	2.623	817.991	50.695.241.367	

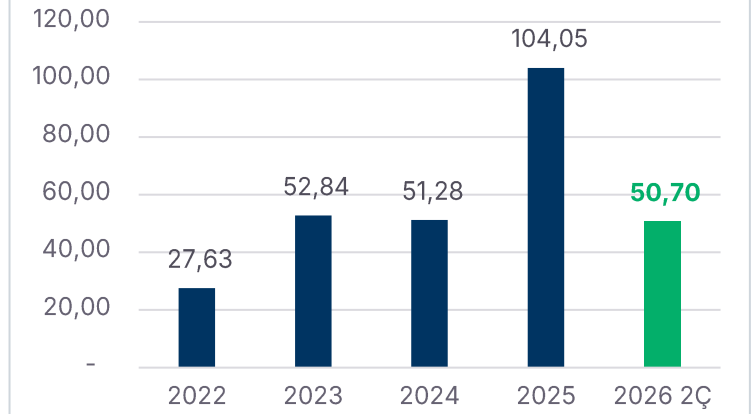
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞLARI (ADET)



BRÜT M² SATIŞI ('000)



ÖN SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



YABANCI UYRUKLULARA SATIŞ

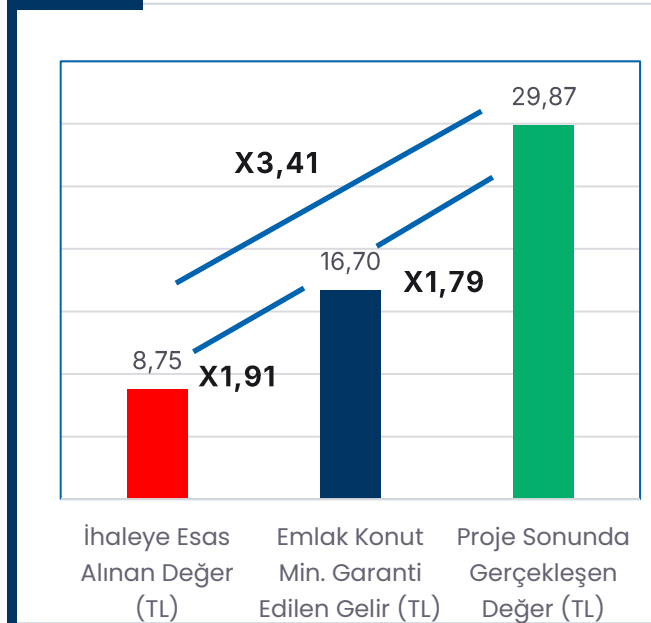
624

milyon TL · 42 bağımsız bölüm

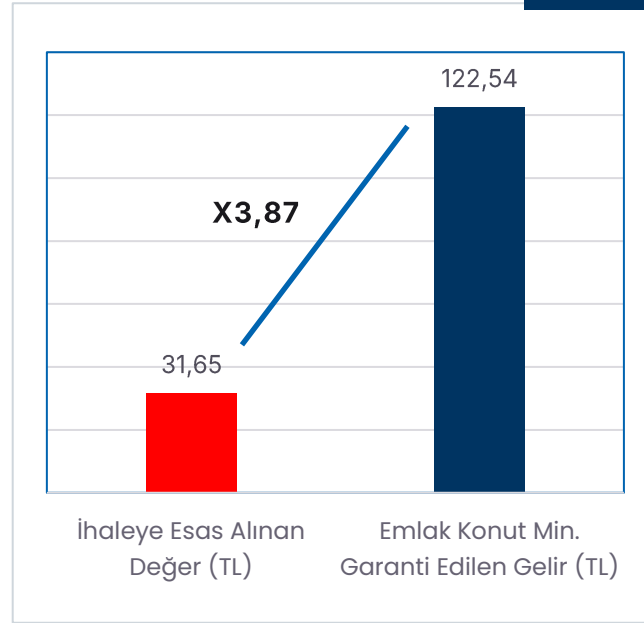
GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

Arsa değerinin şirkete taahhüt edilen gelire dönüşüm katsayısı

TAMAMLANAN PROJELER



DEVAM EDEN PROJELER



Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

İhaleye Esas Alınan Ekspertiz Değer Şirketimizin geçmiş dönemde almış olduğu arsanın 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.

8,75
MİLYAR TL
TAMAMLANAN
İHALEYE ESAS DEĞER

16,7
MİLYAR TL
TAMAMLANAN MİN.
GARANTİ EDİLEN GELİR

29,87
MİLYAR TL
PROJE SONU
GERÇEKLEŞEN DEĞER

31,65
MİLYAR TL
DEVAM EDEN
İHALEYE ESAS DEĞER

122,54
MİLYAR TL
DEVAM EDEN MİN.
GARANTİ EDİLEN GELİR

2026 HEDEFLERİ VE GERÇEKLEŞME

13.01.2026 tarihli KAP açıklamasında duyurulan hedefler

YIL SONU HEDEFLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ(TL)

%33,4

Yıl Sonu Hedefi 135,25 Milyar TL · 45,17 Milyar TL Gerçekleşme

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ

%33,3

Yıl Sonu Hedefi 7.801 Adet · 2.598 Adet Gerçekleşme

ARSA SATIŞI (EMLAK KONUT + EPP)

%54,1

Yıl Sonu Hedefi 10,20 Milyar TL · 5,52 Milyar TL Gerçekleşme

TOPLAM ÖN SATIŞ

%34,9

Yıl Sonu Hedefi 145,45 Milyar TL · 50,70 Milyar TL Gerçekleşme

İHALE SAYISI

%45

Yıl Sonu Hedefi 60 Adet · 27 Adet Gerçekleşme

NET KÂR

%18

Yıl Sonu Hedefi 13,10 Milyar TL · 2,36 Milyar TL Gerçekleşme

BAĞIMSIZ BÖLÜM (m2)

%37,15

Yıl Sonu Hedefi 950 bin m2 · Gerçekleşme 353 bin m2

GERÇEKLEŞME ORANININ AÇIKLAMASI

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

2026 GELİR PAYLAŞIMI İHALELERİ

İki aşamalı ihale · birinci aşamada teknik ve mali yeterlilik, ikinci aşamada davetli teklif

PROJE	İHALE TARİHİ	ASGARİ ŞİRKET PAYI	TOPLAM SATIŞ GELİRİ	ÇARPAN	KATILIMCI
1 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY*	21.01.2026	8.730.500.000	17.461.000.000	1.93	18
2 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY*	23.01.2026	13.509.000.000	30.020.000.000	4.38	12
3 EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP *	29.01.2026	13.013.200.000	32.533.000.000	3.52	19
4 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 1. ETAP	19.02.2026	12.500.000.000	31.250.000.000	3.93	15
5 ANKARA GÖLBAŞI TAŞPINAR	03.04.2026	8.050.200.000	23.000.000.000	2.06	6
6 ÇORUM MERKEZ BAHÇELİEVLER*	28.04.2026	962.500.000	2.750.000.000	3.12	1
7 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 2. ETAP	15.05.2026	7.080.000.000	17.700.000.000	2.19	13
8 ÜMRANIYE TEPE ÜSTÜ	16.06.2026	6.057.600.000	15.144.000.000	2.75	17
9 HALKALI BATI 1.ETAP	29.06.2026	2.726.150.000	7.789.000.000	1.63	5
10 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 3. ETAP	01.07.2026	15.397.620.000	36.661.000.000	1.80	11
11 ANKARA YENİMAHALLE MACUNKÖY	03.07.2026	7.387.200.000	20.520.000.000	1.22	10
TOPLAM		95.413.970.000	234.828.000.000	2,36	11,5

* Protokol kapsamında gerçekleştirilen ihalelerde, sözleşmelerde belirlenen paylaşım oranı doğrultusunda asgari şirket payı elde edilmekte olup, tabloda yer alan tutarlar ihalede elde edilen toplam tutarları göstermektedir.

KATILIMCI sütunundaki 11,5 değeri ihale başına ortalama katılımcı sayısıdır.

Rapor tarihi itibarıyla yıl içinde sonuçlandırılan toplam ihale sayısı 27'dir: 11 gelir paylaşımı · 9 kentsel dönüşüm · 4 deprem bölgesi · 2 müşavirlik · 1 inşaat yapım işi.

Başakşehir (26.01.2026), Ankara Alacaatlı (10.04.2026), Esenler Kuzey (22.01.2026) ve Adana Yüreğir (15.01.2026) gelir paylaşımı ihaleleri, en uygun koşullarda yeniden değerlendirilmek ve ihale edilmek üzere iptal edilmiştir.

(1) Yatırımcı Sunumu yayın tarihine kadar

2026⁽¹⁾ YILI İHALELERİ

**95,4
MİLYAR TL**

ASGARİ ŞİRKET PAYI
GELİRİ

**234,8
MİLYAR TL**

TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2,36X

ÇARPAN

2025 YILI İHALELERİ

**68,2
MİLYAR TL**

ASGARİ ŞİRKET PAYI
GELİRİ

**170,9
MİLYAR TL**

TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2,92X

ÇARPAN

2024 YILI İHALELERİ

**2,3
MİLYAR TL**

ASGARİ ŞİRKET PAYI
GELİRİ

**6,5
MİLYAR TL**

TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2,03X

ÇARPAN

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM	(%) SATILAN	(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ
1	MERKEZ ANKARA	3.447.848.612	1.834.507.734	1.613.340.878	3306	2574	78	80,4	2026
2	NİDAPARK İSTİNYE	9.783.430.704	6.470.203.980	3.313.226.725	547	442	81	74,15	2026
3	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	5.292.396.606	4.977.329.124	315.067.481	2.244	2151	96	80,71	2026
4	NEXT LEVEL İSTANBUL	7.855.768.703	2.463.184.942	5.392.583.761	205	205	100	68,11	2026
5	YENİ LEVENT	6.290.884.621	1.909.802.062	4.381.082.559	1.019	689	68	93,73	2026
6	ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	486.510.355	270.773.731	215.736.624	-	Satışta Değil	-	-	2026
7	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP	1.869.507.426	479.535.643	1.389.971.783	-	Satışta Değil	-	-	2026
8	ALLSANCAK*	185.993.914	16.934.608	169.059.306	1104	998	90	81,73	2026
	2026 TOPLAM	35.212.340.941	18.422.271.824	16.790.069.117	8.425	7.059	84		
9	BATI YAKASI 1. ETAP	394.549.284	277.789.069	116.760.215	774	586	76	94,44	2027
10	BATI YAKASI 2. ETAP	1.899.650.519	2.659.072.273	759.421.754	-	Satışta Değil	-	-	2027
11	FUA DENİZ PARK	3.473.741.647	1.970.456.115	1.503.285.532	226	185	82	19,21	2027
12	PARK YAŞAM ANTALYA	3.135.645.721	555.157.308	2.580.488.413	1443	658	46	43,15	2027
13	MAJÖR GÖLYAKA	1.890.427.888	1.370.578.043	519.849.844	796	323	41	30,43	2027
14	NEZİHPARK BAĞÇEKENT	823.779.201	535.937.603	287.841.598	679	379	56	62,99	2027
15	VADİ PANAROMA	3.344.106.682	2.198.845.110	1.145.261.572	306	80	26	9,92	2027
16	AVRASYA KONUTLARI CADDE	2.075.662.805	1.987.447.287	88.215.518	452	147	33	15,1	2027
17	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	562.044.815	330.641.764	231.403.051	-	Satışta Değil	-	-	2027
18	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	2.125.084.852	1.867.139.726	257.945.125	-	Satışta Değil	-	-	2027
19	ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	2.085.434.645	2.003.087.557	82.347.088	-	Satışta Değil	-	-	2027
20	İZMİR ÇEŞME DALYAN PROJESİ*	1.234.954.691	89.103	1.234.865.589	-	Satışta Değil	-	-	2027
	2027 TOPLAM	23.045.082.749	15.756.240.957	7.288.841.792	4.676	2.358	50	-	-

*Protokol kapsamında gerçekleştirilen ihalelerde, sözleşmelerde belirlenen paylaşım oranı doğrultusunda asgari şirket payı tabloda yer almaktadır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM	(%) SATILAN	(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ
21	ATAŞEHİR 173	1.712.499.528	522.532.999	1.189.966.529	173	42	24	21,43	2028
22	TUAL GÖLYAKA	2.556.695.767	1.275.126.121	1.281.569.647	537	158	29	20,36	2028
23	GÖLYAKA İSTANBUL	3.521.645.804	1.386.576.485	2.135.069.319	253	185	73	22,01	2028
24	HAYAT FLORA	7.130.535.932	9.567.046.508	-2.436.510.576	852	142	17	15,85	2028
25	PARK YAŞAM ÇINARKÖY	6.351.543.182	3.106.466.151	3.245.077.032	250	149	60	10,29	2028
26	SENFONİ ETİLER	3.445.407.894	2.444.003.609	1.001.404.285	215	81	38	30,6	2028
27	ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	2.721.319.786	2.658.813.419	62.506.367	-	Satışta Değil	-	-	2028
28	MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP	1.749.181.470	1.349.202.666	399.978.804	-	Satışta Değil	-	-	2028
29	MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ	7.275.619.495	2.946.831.330	4.328.788.164	-	Satışta Değil	-	-	2028
30	ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP	1.706.844.562	2.707.791.316	- 1.000.946.755	-	Satışta Değil	-	-	2028
31	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK	2.110.260.895	515.091.434	1.595.169.461	-	Satışta Değil	-	-	2028
	2028 TOPLAM	40.281.554.314	28.479.482.039	11.802.072.276	2.280	757	33%	-	
32	MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP	3.042.379.739	1.663.184.439	1.379.195.300	-	Satışta Değil	-	-	2029
33	AYDIN DİDİM PROJESİ	1.046.186.646	409.361.004	636.825.641	-	Satışta Değil	-	-	2029
34	İSTANBUL TUZLA AYDINLI 1. ETAP	2.539.150.491	517.010.180	2.022.140.311	-	Satışta Değil	-	-	2029
35	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY	13.622.696.375	3.263.073.042	10.359.623.333	-	Satışta Değil	-	-	2029
36	İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP	1.621.812.689	997.538.938	624.273.751	-	Satışta Değil	-	-	2029
37	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY*	2.986.059.521	0,01	2.986.059.521	-	Satışta Değil	-	-	2029
38	İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP*	548.880.424	0,01	548.880.424	-	Satışta Değil	-	-	2029
39	ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI PROJESİ*	218.887.885	0,01	218.887.885	-	Satışta Değil	-	-	2029
	2029 TOPLAM	25.626.053.770	6.850.167.603	18.775.886.166					
40	KEMERBURGAZ 1. ETAP	2.567.957.329	1.524.369.276	1.043.588.053	-	Satışta Değil	-	-	2030
41	EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP*	2.693.915.594	0,01	2.693.915.594	-	Satışta Değil	-	-	2030
42	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY*	1.899.191.010	0,01	1.899.191.010	-	Satışta Değil	-	-	2030
43	ÇORUM MERKEZ PROJESİ*	192.500.000	0,01	192.500.000	-	Satışta Değil	-	-	2030
	2030 TOPLAM	7.353.563.933	1.524.369.276	5.829.194.657	-				
	TOPLAM	131.518.595.708	71.032.531.700	60.486.064.008	15.381	10.174	66%		

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

ARSALAR	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	26	1.007.151	1.971.621.200	5.374.101.294
2 ATAŞEHİR PARSELLERİ	3	2.381	1.758	41.789.615
3 BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	221.619.952	566.885.889
4 BAŞAKŞEHİR TATARCİK 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 BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	3	139.354	3.903.295.140	3.800.000.000
7 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 ÜMRANIYE İNKILAP PARSELLERİ	1	20.000	2.268.728.367	2.268.728.367
17 BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ	1	6.317	319.200.391	266.375.000
18 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

ARSALAR	ADET	M ²	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 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

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

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

04

FİNANSAL GÖSTERGELER

Gelir tablosu, bilanço, rasyolar, borç yapısı ve bilanço dışı büyüklükler.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

02 MAKRO VE SEKTÖR

03 PORTFÖY VE PROJELER

04 FİNANSAL GÖSTERGELER

05 SERMAYE PİYASASI

06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

NET AKTİF DEĞER

TOPLAM VARLIKLAR
440.012.804.000 TL

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA STOĞU EKSPERTİZ DEĞERİ + 128.367.940.000 TL	ARSA VE KONUT STOKLARI MALİYET DEĞERLERİ 290.551.982.000 TL
GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ + 131.518.596.000 TL	YATIRIM AMAÇLI VE DİĞER GAYRİMENKULLERİN MALİYET DEĞERLERİ 4.890.551.000 TL
ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA MALİYETİ VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ + 40.967.164.000 TL	
BİNALAR EKSPERTİZ DEĞERİ + 55.896.746.000 TL	YÜKÜMLÜLÜKLER 287.176.933.000 TL
BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ EKSPERTİZ DEĞERİ + 10.361.179.000 TL	BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ MALİYET DEĞERLERİ 7.933.550.000 TL
NET AKTİF DEĞER 216.571.413.000 TL	

440,0 MLR TL AKTİF, 2,1X CARİ ORAN

Bin TL · 30 Haziran 2026 sınırlı denetimden geçmiş · 31 Aralık 2025 bağımsız denetimden geçmiş · tam set: KAP

Bin TL	30.06.2026	31.12.2025
Nakit Ve Nakit Benzerleri	40.620.757	17.373.743
Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	53.032.819	42.472.026
Stoklar	298.485.532	286.670.608
Diğer Dönen Varlıklar	16.873.277	9.929.990
Dönen Varlıklar	409.012.385	356.446.367
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.591.800	4.688.478
Diğer Duran Varlıklar	27.408.619	33.584.520
Toplam Varlıklar	440.012.804	394.719.365
Borçlanmalar (Kısa Vadeli, Diğer Fin. Yük. Dahil)	42.250.626	33.195.663
Ertelenmiş Gelirler (Kısa Vadeli)	113.618.005	103.472.007
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	38.928.877	46.803.787
Kısa Vadeli Yükümlülükler	194.797.508	183.471.457
Borçlanmalar (Uzun Vadeli, Diğer Fin. Yük. Dahil)	83.183.324	56.275.484
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.196.101	2.227.632
Uzun Vadeli Yükümlülükler	92.379.425	58.503.116
Toplam Özkaynaklar	152.835.871	152.744.792

Bin TL	30.06.2026	30.06.2025
Hasılat	53.300.863	63.268.133
Satışların Maliyeti (-)	(37.187.514)	(43.282.224)
Brüt Kâr	16.113.349	19.985.909
Faaliyet Giderleri Ve Diğer, Net	(3.672.863)	(476.592)
Esas Faaliyet Karı	12.440.486	19.509.317
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net	(8.404.598)	(4.222.878)
Parasal Kazanç/(Kayıp) Ve Yatırım	5.201.124	1.903.455
Vergi (Gideri)/Geliri	(6.879.013)	(4.726.308)
Net Dönem Karı	2.357.999	12.463.586
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	0,06213	0,32760

ÖN SATIŞ TAHSİLATLARI

Bin TL · 1 Ocak – 30 Haziran

Bin TL	30.06.2026	30.06.2025
İşletme Sermayesi Değişimleri Öncesi Net Nakit	10.496.954	8.749.711
İşletme Sermayesi Değişimleri Ve Diğer	(24.451.123)	(19.188.711)
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışı	(13.954.169)	(10.439.000)
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışı	(602.791)	(915.439)
— Bunun İçinde Borçlanmadan Nakit Girişleri	71.649.073	27.375.657
— Bunun İçinde Geri Ödeme Ve Faizler, Net	(32.102.738)	(17.925.919)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışı	39.546.335	9.449.738
Nakit Üzerindeki Enflasyon Etkisi	(2.669.600)	(1.626.359)
Nakitteki Net Artış/(Azalış)	22.319.775	(3.531.060)
Dönem Sonu Nakit (Nakit Akış Tablosu)	31.597.645	6.703.564

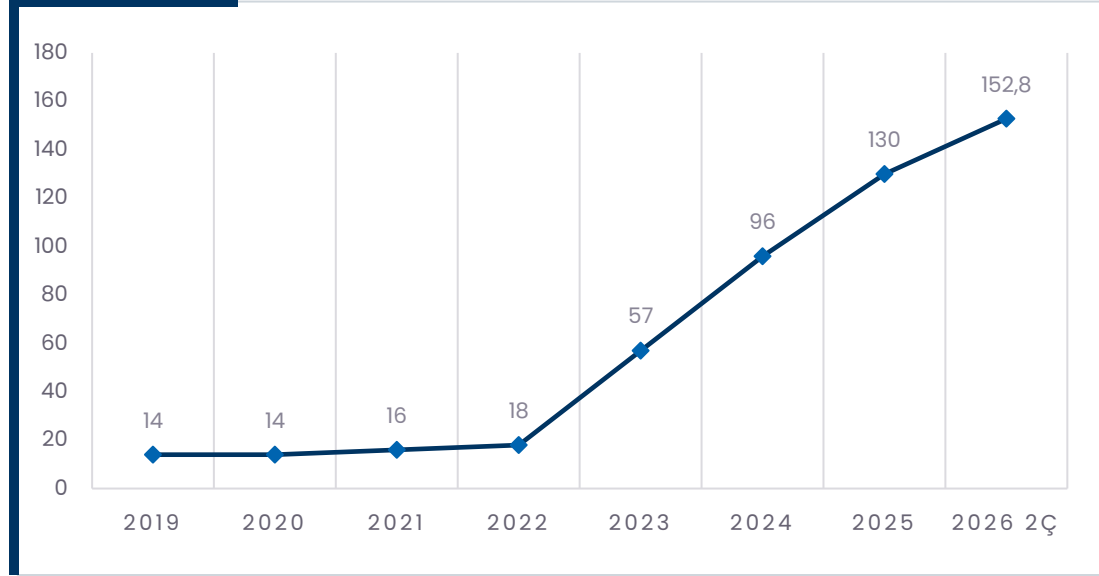
Bin TL	TİCARİ ALACAKLAR	BİLANÇO DIŞI ERTELENMİŞ GELİRLER	TOPLAM
1 yıl	20.073.671	18.104.921	38.178.592
2 yıl	5.722.615	7.485.277	13.207.892
3 yıl	2.917.353	4.585.924	7.503.277
4 yıl	1.614.313	3.254.827	4.869.140
5 yıl ve üzeri	1.142.905	770.001	1.912.906
Toplam	31.470.857	34.200.950	65.671.807

Bin TL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 2Ç
Net Satışlar	4.731	6.738	8.123	28.496	31.899	99.829	53.300
FAVÖK (1)*	1.089	1.738	3.353	3.857	9.363	25,217	12.781,5
FAVÖK Marjı (%) (2)*	23	25,8	41,3	13,5	29,4	25,2	24,0
Dönem Karı	837	1.332	2.997	(4.074)	13.197	6.002	2.358,0
Toplam Varlıklar	28.644	30.760	46.959	121.483	204.903	335.190	440.013
Özkaynaklar	14.494	15.747	18.368	57.230	95.803	129.708	152.836
Hisse Başına Kar	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,1581	0,0621
Özkaynak Karlılığı	0,058	0,083	0,163	(0,007)	0,068	0,142	0,06
Nakit Akım	1.122	3.088	5.284	14.870	6.640	7,878	31.598
Temettü	83	390	908	-	1.520	2.280	-

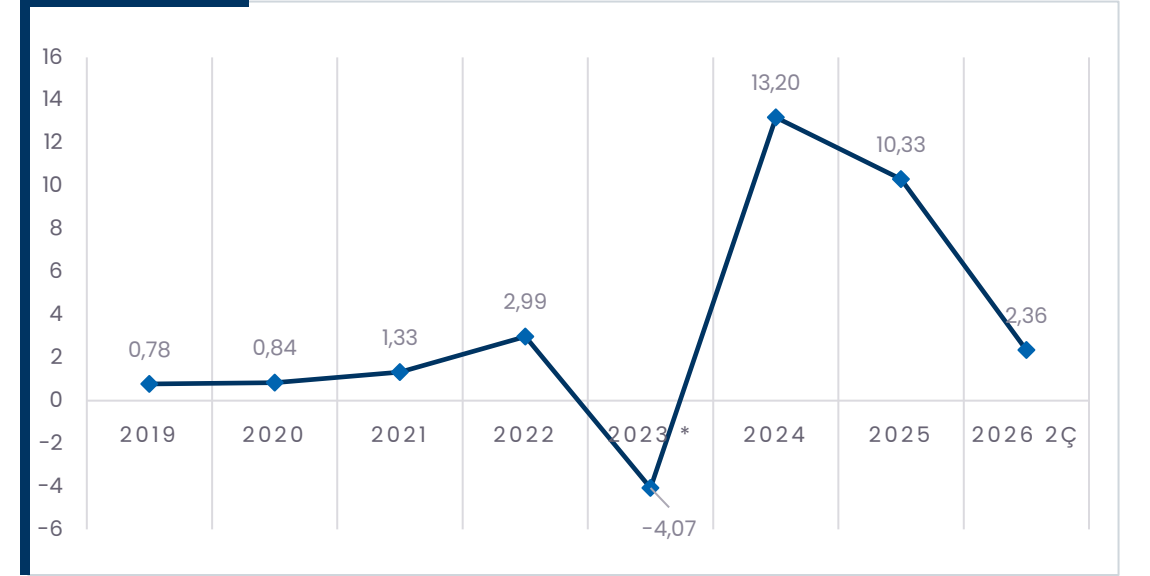
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

1 Ocak – 30 Haziran

ÖZKAYNAKLAR (MİLYAR TL)



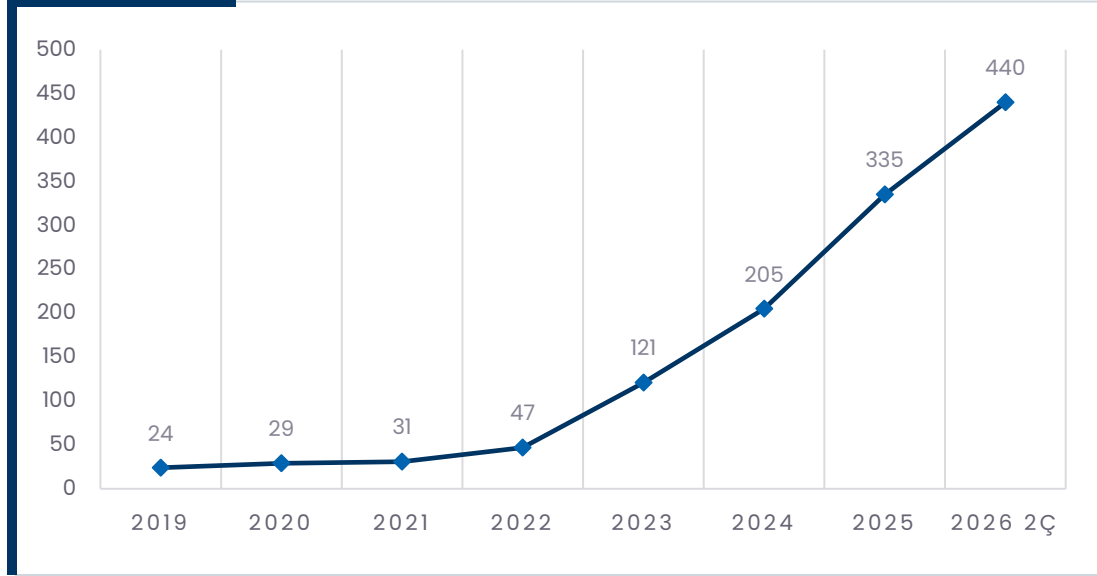
NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



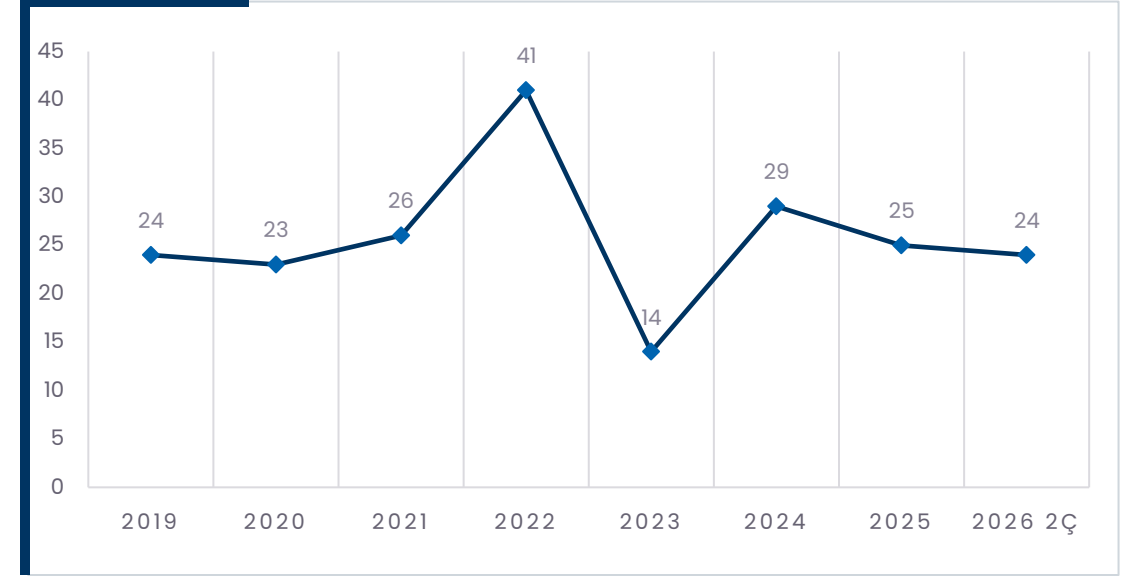
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

1 Ocak – 30 Haziran

TOPLAM VARLIKLAR (MİLYAR TL)



YILLIK FAVÖK MARJİ (%)



RASYOLAR

1 Ocak – 30 Haziran

NET SATIŞLAR

53,301

Milyar TL · 30.06.2026

ÖZKAYNAK KARLILIĞI

0.06

30.06.2026

ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM
VARLIKLAR

0.35

30.06.2026

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

40,621

Milyar TL · 30.06.2026
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri

NET BORÇ / ÖZKAYNAK

0,41

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

TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KAR BEKLENTİLERİ

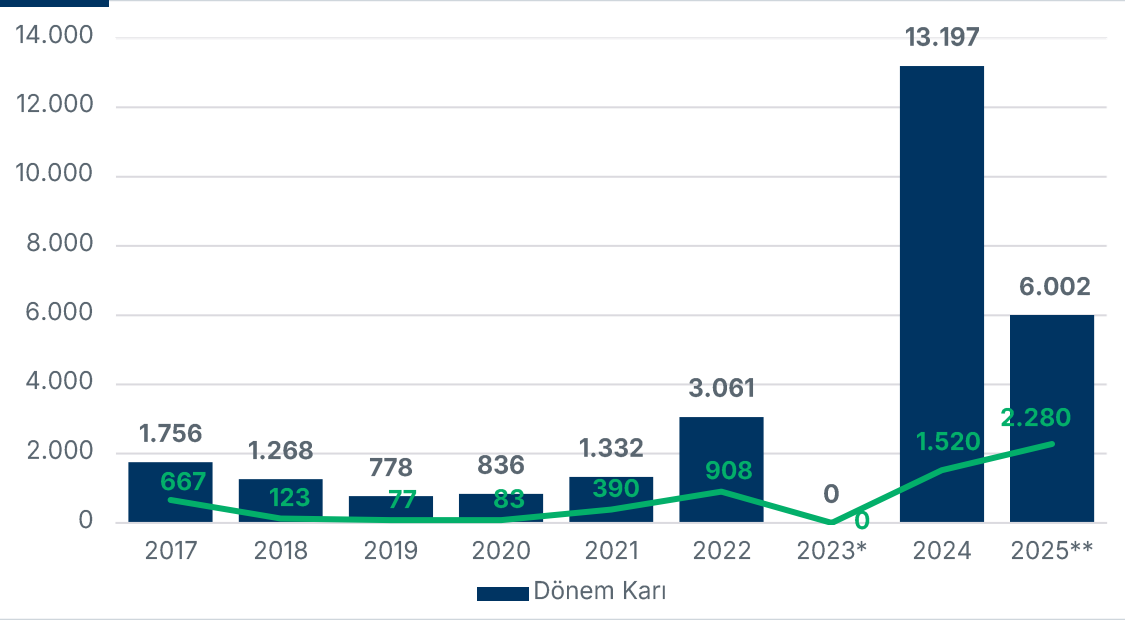
2025 TEMETTÜ PERFORMANSI

2,28
MİLYAR TL
2025 dağıtılan
TEMETTÜ

7,75
MİLYAR TL
Toplam dağıtılan
TEMETTÜ

6
MİLYAR TL
Net kar

0,60
TL
Pay başına
TEMETTÜ



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 dağıtılabılır net dönem karının %40'ına kadarını nakit veya bedelsiz pay olarak (ya da ikisini birlikte) dağıtılabılır.

*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 24.06.2026 tarihinde yapılması, Hususlarını 29.04.2026 tarihli Genel Kurulumuzda onaylanmıştır.

05

SERMAYE PİYASASI

Uluslararası sukuk ihracı, gayrimenkul sertifikası ve kredi derecelendirme notları.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

02 MAKRO VE SEKTÖR

03 PORTFÖY VE PROJELER

04 FİNANSAL GÖSTERGELER

05 SERMAYE PİYASASI

06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

FINANSMAN KANALLARININ GENİŞLEMESİ

Pay senedi (2010) → ikincil arz (2013) → gayrimenkul sertifikası (2025) → uluslararası sukuk (2026)

ULUSLARARASI SUKUK - 21.05.2026	DEĞER
İhraççı yapı	Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.
Tutar	650 milyon ABD doları
Vade	5 yıl
Teminat durumu	Teminatsız
Toplanan talep	1,85 milyar ABD doları (~2,8x)
Körfez ön plasmanı	270 milyon ABD doları · tahsisat: %55 Körfez · %23 UK · %15 Avrupa · %7 Asya
Kâr payı oranı	%7,75
İtfa tarihi	01.06.2031

NEDEN BORÇLANILDI

Mevcut projeler özkaynak ve ön satış tahsilatlarıyla finanse edilmektedir; borçlanma inşaat riskine değil stratejik arsa alımına yönelmiştir.

İşlem kısa vadeli likidite ihtiyacının değil; vade uzatımı, yükümlülük yönetimi optimizasyonu ve uluslararası piyasalarda düzenli ihraççı olma iradesinin sonucudur.

Bir şirket için asıl kıymetli olan, kaynağa ihtiyaç duyduğunda değil, ihtiyaç duymadığında piyasaya erişebilmesidir.

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI - 16.07.2026	DEĞER
Proje / kod	Damla Kent · İstanbul Başakşehir · DMLKT.G
Garantör ve arsa sahibi	TOKİ
Toplam daire	2.214 adet
Gerçekleşen asli edim	433 adet
— A etabı / B etabı	314 / 119 adet
Kalan daire	1.781 adet
Üstyapı inşaatları	%16,04
Proje geneli kümülatif ilerleme	%19,15

SERTİFİKA BİR BORÇLANMA ARACI DEĞİLDİR

Gayrimenkul sertifikası bilançoda finansal borç olarak sınıflandırılmaz; borçluluk rasyolarına sukukla aynı şekilde yansımaz. Modelin başarısı toplanan talep büyüklüğüyle değil, kaç adedinin tapuya dönüştüğüyle ölçülür. 433 asli edim, aracın uçtan uca çalıştığının kanıtıdır.

06

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Çevresel performans, yönetim yapısı ve uluslararası faaliyetler.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

02 MAKRO VE SEKTÖR

03 PORTFÖY VE PROJELER

04 FİNANSAL GÖSTERGELER

05 SERMAYE PİYASASI

06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

ÇEVRESEL PERFORMANS VE ULUSLARARASI FAALİYETLER

tCO ₂ eq	2025		2024	
	Kapsam 1	Kapsam 2	Kapsam 1	Kapsam 2
Emlak Konut	1.000,952 Ton CO ₂ e	770,904 Ton CO ₂ e	1.681,5 Ton CO ₂ e	846,117 Ton CO ₂ e
EPP	867,886 Ton CO ₂ e	97,049 Ton CO ₂ e	220,867 Ton CO ₂ e	65,857 Ton CO ₂ e
EKA ve EKA Enerji	810,28 Ton CO ₂ e	50,61 Ton CO ₂ e	1.473,61 Ton CO ₂ e	419,21 Ton CO ₂ e
Toplam	2.679,118 Ton CO ₂ e	918,563 Ton CO ₂ e	3.376,05 Ton CO ₂ e	1.331,18 Ton CO ₂ e

Hayat Mekke · Suudi Arabistan

Değer

Ortak

National Housing Company (NHC)

Villa sayısı

1.014 adet

Arsa alanı

255.336 m²

Hedeflenen satış geliri

400 milyon ABD doları

Çerçeve

Vision 2030

Dönem sonrası gelişme

08.07.2026 mutabakat zaptı · %25 (254 villa) yabancıya satış · Mekke ve Cidde satış ofisleri

%20,64
oranında azalma

Kapsam 1

%31,00
oranında azalma

Kapsam 2

%23,57
oranında azalma

Kapsam 1-2

DÖVİZ RİSKİ — İKİ KATMANLI KORUNMA

1) Finansal korunma: İhraç anında çapraz kur takası ile kur riski izole edilir.

2) Doğal korunma: Hayat Mekke'den elde edilecek döviz cinsi satış gelirleri doğal koruma sağlar.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

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

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