YATIRIMCI SUNUMU

EKİM 2026 · 30 HAZİRAN 2026 VERİLERİ
ÖN SATIŞ: 30 EYLÜL 2026

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

BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

TÜRKIYE'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)

62,33

milyar TL · KDV hariç

HALKA AÇIKLIK

%50,6

TOKİ payı %49,4

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİRİM FİYATI

129.273

TL/m² · 9A 2026 · +%22,0

ULUSLARARASI SUKUK

650

milyon USD · ilk global ihraç

TAMAMLANAN İHALE

14

adet · gelir paylaşımı

2026 yılı bugüne kadar üç başlıkla tanımlandı — on dört 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 129.273 TL'ye ulaşarak bir önceki yılın ortalamasının %22,0 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.

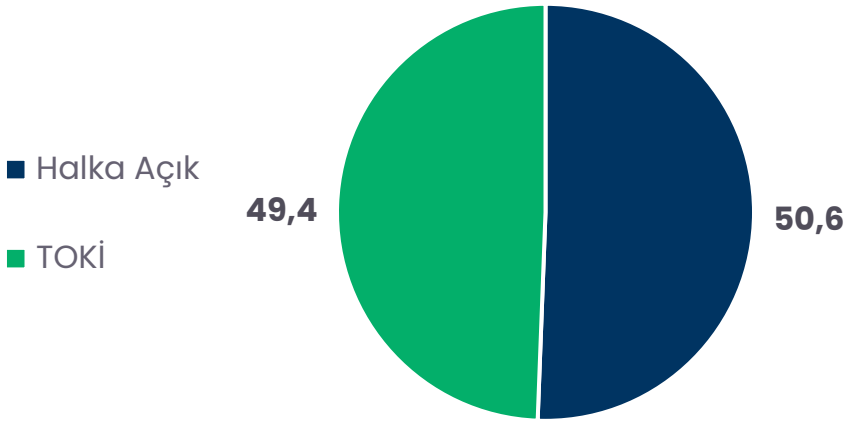
DEĞERLEME POTANSİYELİ

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 İzni 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 sistematiğinin 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 arsalara 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

1953
Ankara İmar ile Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLO) kuruldu

2002
Hisselerin T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ'ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması

2010
HALKA ARZ — %25 sermaye artırımı · 1,73 milyar USD

2013
İKİNCİL HALKA ARZ — 1,9 milyar USD · halka açıklık %50,6

2017
TOKİ tarafından gerçekleştirilen Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Sertifikası İhracı

2025
GAYRİMENKUL SERTİFİKASI — Damla Kent İhracı

2026
ULUSLARARASI SUKUK — 650 milyon USD · 5 yıl · teminatsız

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

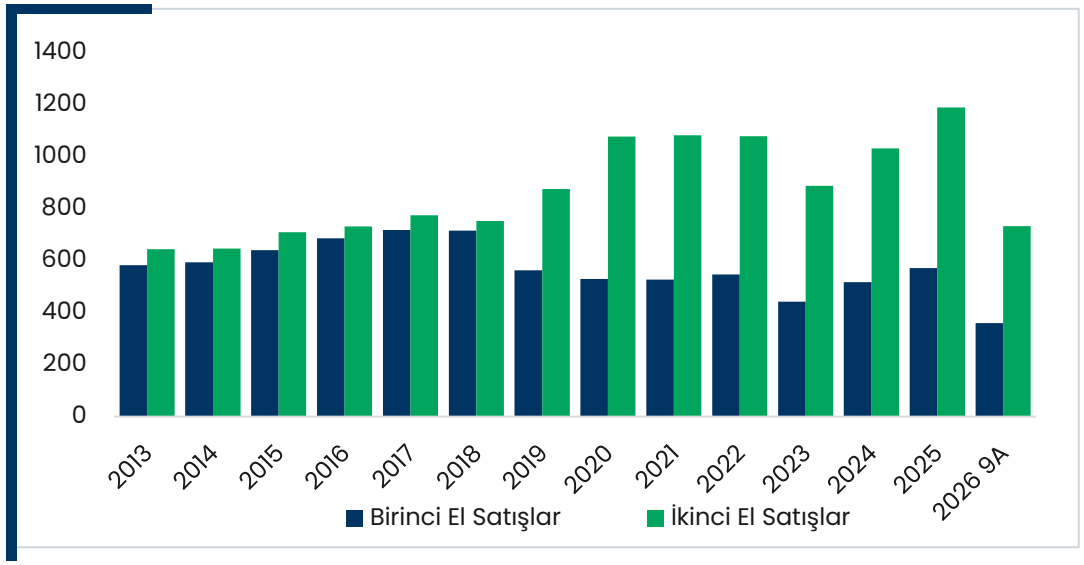
05 SERMAYE PİYASASI

06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

TÜRKİYE KONUT PİYASASI – KONUT SATIŞLARI

Kaynak: TÜİK (2026'da revize edilen konut satış serisi)

İLK EL İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARI



YIL	İLK EL	İKİNCİ EL	TOPLAM	YAPI RUHSATI
2020	530	1078	1608	563 733
2021	527	1082	1610	742 364
2022	547	1079	1626	721 597
2023	442	888	1330	924 822
2024	518	1032	1550	853 893
2025	571	1189	1760	1 191 457
2026 9A	360	733	1093	514 813*

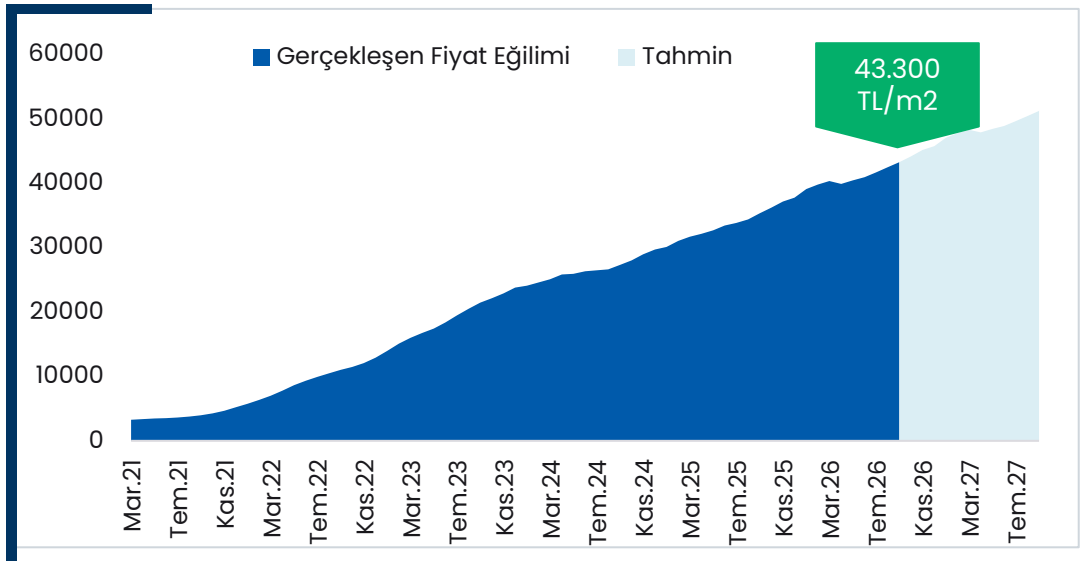
*2026 ilk yarı verisidir.

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 ağırlıkla peşin veya geliştirici finansmanıyla (ön satış) gerçekleşmektedir; ipotekli satış payı gelişmiş ekonomilere göre düşüktür.

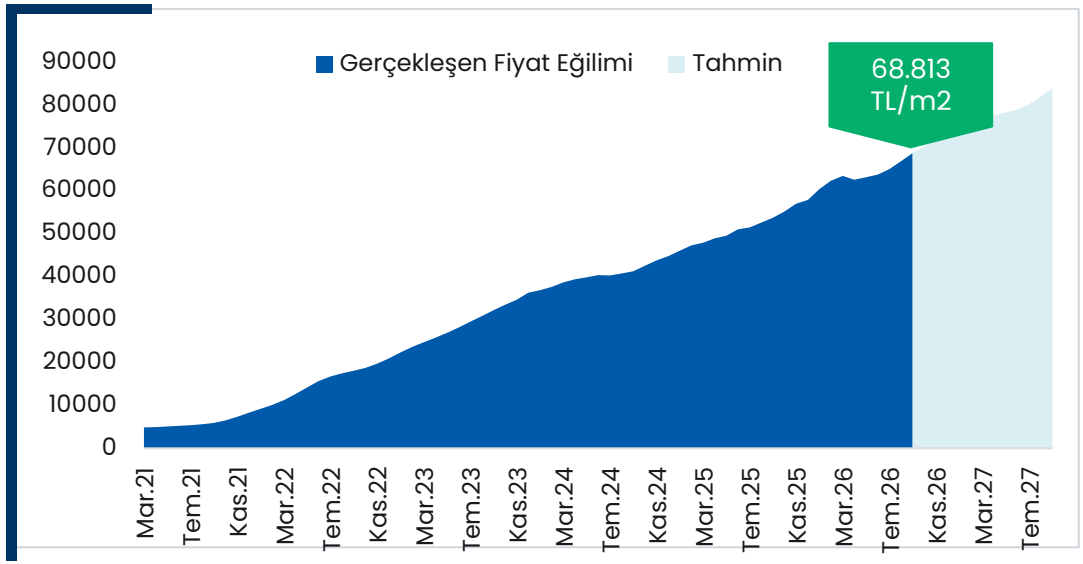
TÜRKİYE KONUT PİYASASI – SATILIK KONUT M² BİRİM FİYATLARI

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

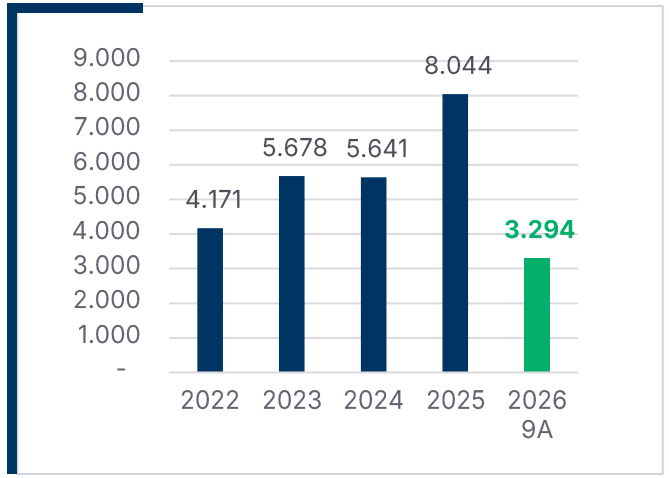
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

2026 ÜÇÜNCÜ ÇEYREK ÖN SATIŞ SONUÇLARI

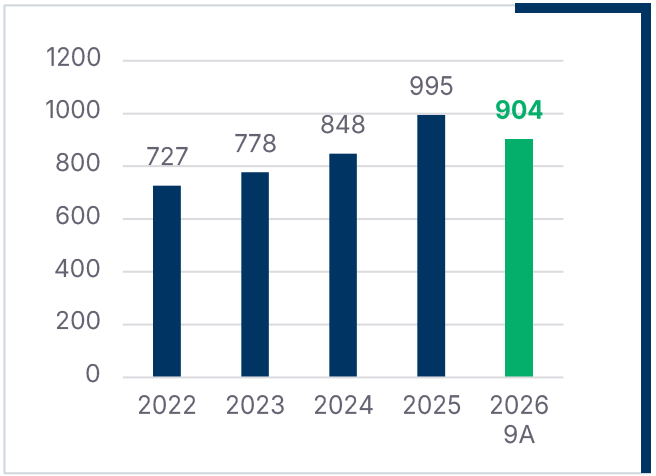
01.01.2026 – 30.09.2026 · kümülatif · KAP __.10.2026

	ADET	BRÜT ALAN (m2)	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	TL/m2
Bağımsız bölüm	3.269	439.418	56.805.041.172	129.273
Arsa satışı	25	464.130	5.524.077.631	11.902
TOPLAM	3.294	903.548	62.329.118.803	

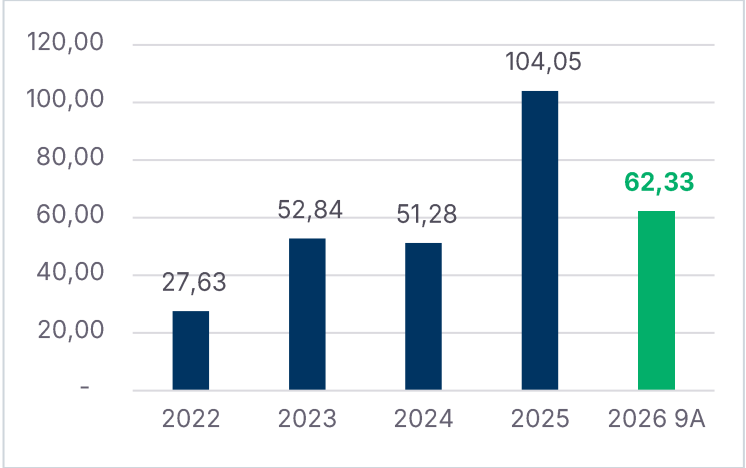
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞLARI (ADET)



BRÜT M² SATIŞI ('000)



ÖN SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



YABANCI UYRUKLULARA SATIŞ

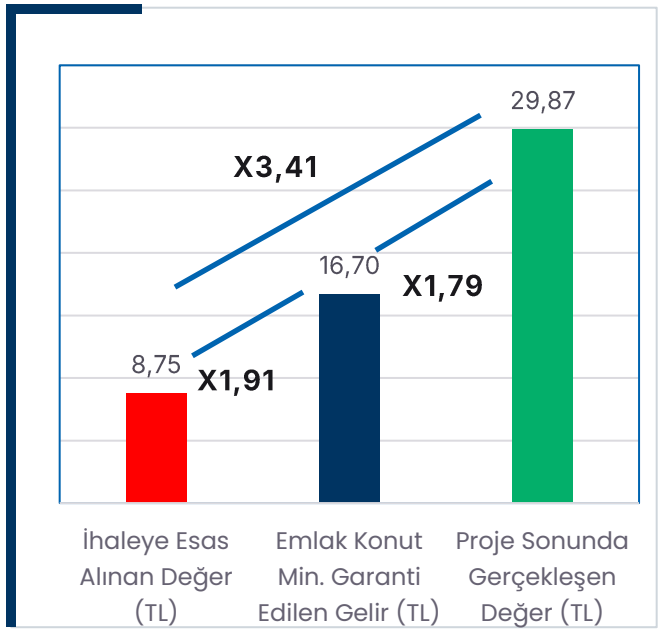
890

milyon TL · 56 bağımsız bölüm

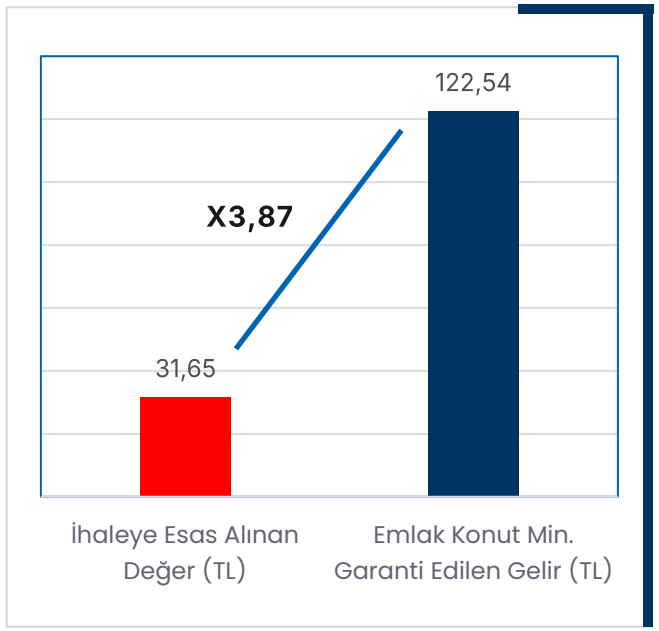
GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

Arsa değerinin şirkete taahhüt edilen gelire dönüşüm katsayısı

TAMAMLANAN PROJELER



DEVAM EDEN PROJELER



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

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,** İhaleyi 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.

2026 HEDEFLERİ VE GERÇEKLEŞME

13.01.2026 tarihli KAP açıklamasında duyurulan hedefler

YIL SONU HEDEFLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ(TL) **%42,0**

Yıl Sonu Hedefi 135,25 Milyar TL · 56,81 Milyar TL Gerçekleşme

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ **%41,9**

Yıl Sonu Hedefi 7.801 Adet· 3.269 Adet Gerçekleşme

ARSA SATIŞI (EMLAK KONUT + EPP) **%54,2**

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

TOPLAM ÖN SATIŞ **%42,9**

Yıl Sonu Hedefi 145,45 Milyar TL · 62,33 Milyar TL Gerçekleşme

İHALE SAYISI **%50**

Yıl Sonu Hedefi 60 Adet · 30 Adet Gerçekleşme

NET KÂR **%18**

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM (m2) **%46,3**

Yıl Sonu Hedefi 950 bin m2· Gerçekleşme 439 bin m2

GERÇEKLEŞME ORANININ AÇIKLAMASI

Eylül sonu itibarıyla %42-43 bandında izlenen gerçekleşme oranları, olağan planlamamızla uyumlu bir seyir izlemektedir. Gelir paylaşımı projelerimizin doğası gereği satışlarımız genellikle yılın son çeyreğinde 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**	06.04.2026	8.050.000.000	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	**ÜMRANİYE TEPE ÜSTÜ**	16.06.2026	6.057.600.000	15.144.000.000	2,75	17
8	**HALKALI BATI 1. ETAP**	29.06.2026	2.726.150.000	7.789.000.000	1,63	5
9	**EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 3. ETAP**	01.07.2026	15.397.620.000	36.661.000.000	1,80	11
10	**ANKARA YENİMAHALLE MACUNKÖY**	03.07.2026	7.387.200.000	20.520.000.000	1,22	10
11	**ESENLER ATIŞALANI KUZEY 1. ETAP**	27.07.2026	2.823.450.000	8.067.000.000	-	6
12	**HALKALI BATI 2. ETAP**	31.08.2026	3.216.850.000	9.191.000.000	-	3
13	**EYÜPSULTAN HASDAL 2. ETAP**	23.09.2026	17.013.200.000	42.533.000.000	-	4
14	**ÜMRANİYE İNKILAP 2. ETAP**	02.10.2026	18.468.400.000	46.171.000.000	-	7
	TOPLAM		**129.855.670.000**	**323.090.000.000**	**-**	**9,6**

* 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 9,6 değeri ihale başına ortalama katılımcı sayısıdır.

Rapor tarihi itibarıyla yıl içinde sonuçlandırılan toplam ihale sayısı 30'dur: 14 gelir paylaşımı · 9 kentsel dönüşüm · 4 deprem bölgesi · 2 müşavirlik · 1 inşaat yapım işi.

Başakşehir (26.01.2026), Ankara Alacaatlı (10.04.2026), Adana Yüreğir (15.01.2026), Eyüpsultan Kemerburgaz 2. Etap (15.05.2026) ve Konya Meram 2. Etap (12.08.2026) gelir paylaşımı ihaleleri, en uygun koşullarda yeniden değerlendirilmek ve ihale edilmek üzere iptal edilmiştir; Esenler Kuzey ihalesi 27.07.2026'da yeniden yapılarak sonuçlandırılmıştır.

(1) Yatırımcı Sunumu yayın tarihine kadar

2026[1] YILI İHALELERİ

129,9 MİLYAR TL
ASGARİ ŞİRKET PAYI GELİRİ

323,1 MİLYAR TL
TOPLAM SATIŞ GELİRİ

-
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	2584	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	700	69	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**	**7.080**	**84**		
9	BATI YAKASI 1. ETAP	394.549.284	277.789.069	116.760.215	774	602	78	94,44	2027
10	BATI YAKASI 2. ETAP	1.899.650.519	2.659.072.273	- 759.421.754	1.431	17	1	-	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	667	46	43,15	2027
13	MAJÖR GÖLYAKA	1.890.427.888	1.370.578.043	519.849.844	796	324	41	30,43	2027
14	NEZİHPARK BAHÇEKENT	823.779.201	535.937.603	287.841.598	679	391	58	62,99	2027
15	VADİ PANORAMA	3.344.106.682	2.198.845.110	1.145.261.572	306	92	30	9,92	2027
16	AVRASYA KONUTLARI CADDE	2.075.662.805	1.987.447.287	88.215.518	452	162	36	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**	**6.107**	**2.440**	**40**	**-**	**-**

*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	53	31	21,43	2028
22	TUAL GÖLYAKA	2.556.695.767	1.275.126.121	1.281.569.647	537	163	30	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	1.429	152	11	15,85	2028
25	PARK YAŞAM ÇINARKÖY	6.351.543.182	3.106.466.151	3.245.077.032	250	151	60	10,29	2028
26	SENFONİ ETİLER	3.445.407.894	2.444.003.609	1.001.404.285	215	92	43	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	2.857	796	%28	-	
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	17.389	10.316	%59		

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	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 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	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	ÜMRANİYE İNKİLAP 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	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 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

+ 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

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**

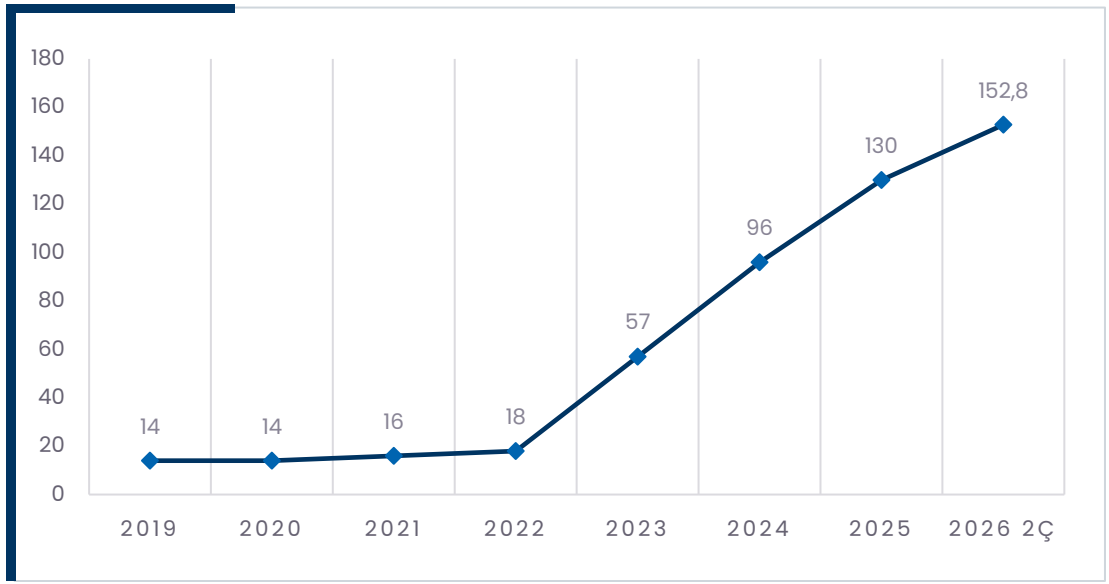
Bin TL	TİCARİ ALACAKLAR	BİLANÇO DIŞI ERTELENMİŞ GELİRLER	TOPLAM
1 yıl	20.073.671	18.104.921	38.178.592
2 yıl	5.722.615	7.485.277	13.207.892
3 yıl	2.917.353	4.585.924	7.503.277
4 yıl	1.614.313	3.254.827	4.869.140
5 yıl ve üzeri	1.142.905	770.001	1.912.906
Toplam	31.470.857	34.200.950	65.671.807

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	-

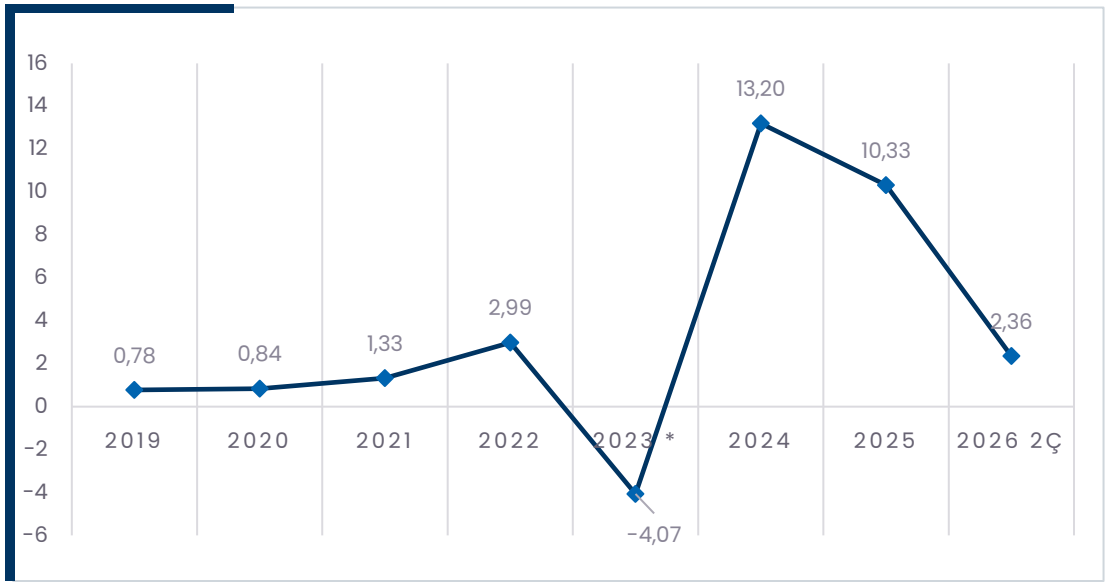
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

1 Ocak – 30 Haziran

ÖZKAYNAKLAR (MİLYAR TL)



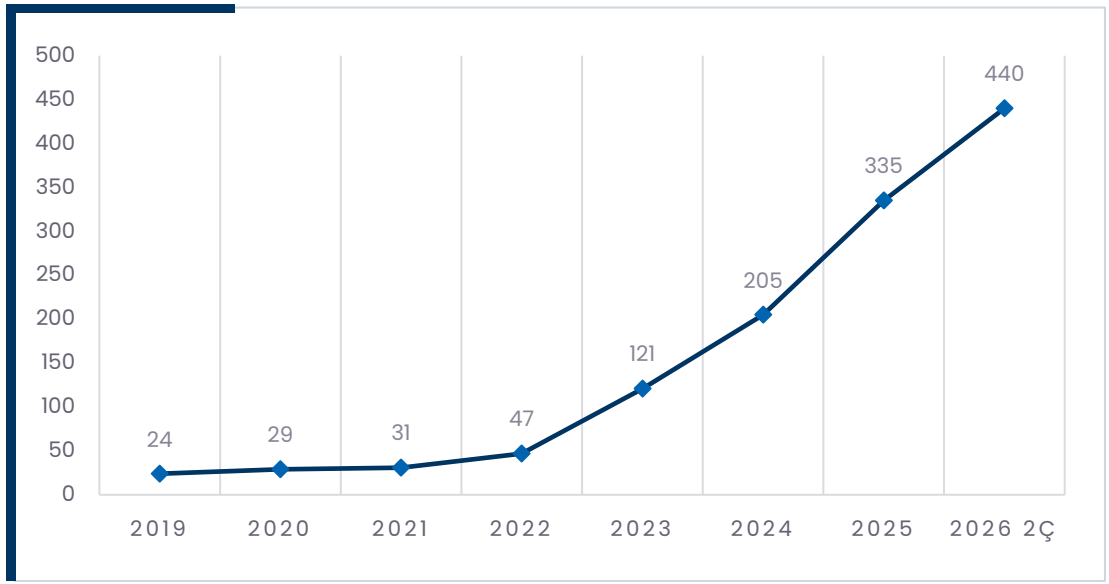
NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



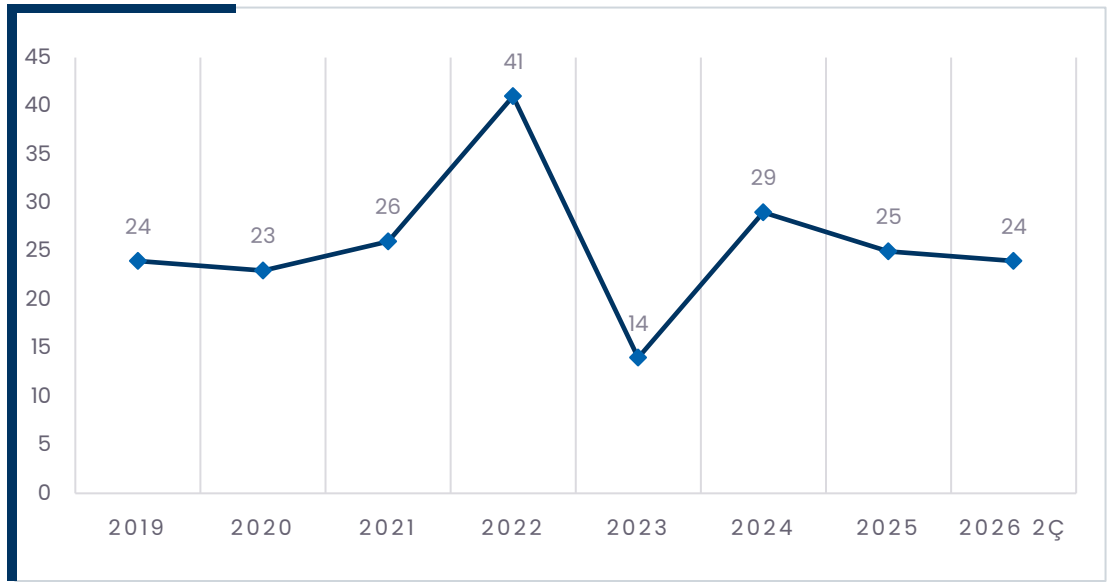
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

1 Ocak – 30 Haziran

TOPLAM VARLIKLAR (MİLYAR TL)



YILLIK FAVÖK MARJI (%)



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

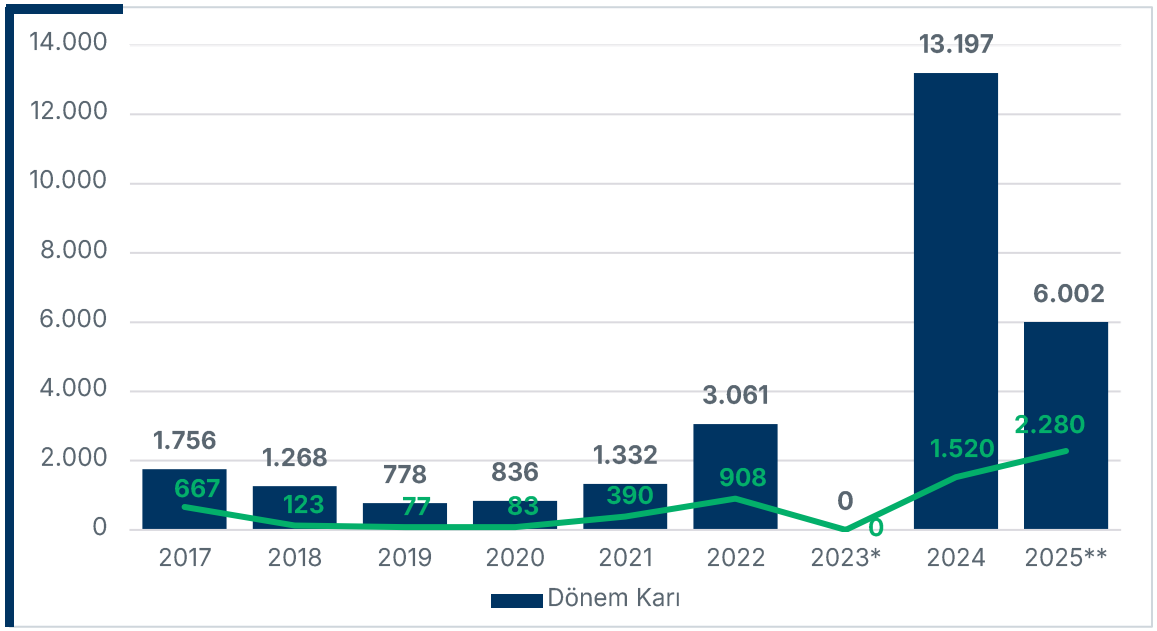
2025 TEMETTÜ PERFORMANSI

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 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 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

FİNANSMAN 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

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

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.

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, yönetişim 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

tCO2eq	2025		2024	
	Kapsam 1	Kapsam 2	Kapsam 1	Kapsam 2
Emlak Konut	1.000,952 Ton CO2e	770,904 Ton CO2e	1.681,5 Ton CO2e	846,117 Ton CO2e
EPP	867,886 Ton CO2e	97,049 Ton CO2e	220,867 Ton CO2e	65,857 Ton CO2e
EKA ve EKA Enerji	810,28 Ton CO2e	50,61 Ton CO2e	1.473,61 Ton CO2e	419,21 Ton CO2e
Toplam	2.679,118 Ton CO2e	918,563 Ton CO2e	3.376,05 Ton CO2e	1.331,18 Ton CO2e

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