

Şirket Hakkında Bilgiler

Kuruluş Yılı

1953

Faaliyet Alanı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Ana Faaliyet

Konut ve ticari gayrimenkul geliştirme

İş Modelleri

Gelir Paylaşımı Modeli ve Anahtar Teslim Projeler

Fitch Ratings Derecelendirme Notu

Uzun Vadeli Kredi Notu BB-

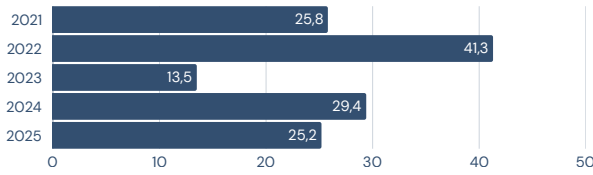
Ulusal Notu AA+ (TUR)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

Göstergeler	2021	2022	2023	2024	2025
Net Satışlar	6.738	8.123	28.496	31.899	99.829
FAVÖK	1.738	3.353	3.857	9.363	25.217
FAVÖK Marjı (%)	25,8	41,3	13,5	29,4	25,2
Dönem Karı	1.332	2.997	(4.074)	13.197	6.002
Toplam Aktifler	30.760	46.959	121.483	204.903	335.190
Özsermaye	15.747	18.368	57.230	95.803	129.708
Hisse Başına Kar	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,15814
Özkaynak Karlılığı	0,083	0,163	(0,007)	0,068	0,142
Nakit Akım	3.088	5.284	14.870	6.640	7.878
Temettü	390	908	0	1.520	-

FAVÖK Marjı %



Analiz

Our net sales and profitability for 2025 clearly demonstrate that our operations possess a strong and sustainable structure. This financial performance is a significant reflection of our operational efficiency and robust financial discipline. The success achieved highlights that our company's financial health is built on solid foundations.

Net Varlık Değeri ('000)

Toplam Varlıklar	31.12.2025
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	240.065.930
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	(175.033.662)
Yükümlülükler	(5.959.281)
Bağlı Ortaklık Gayrimenkulleri Maliyet Değerleri	(120.393.838)
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	(12.396.533)
Binalar Ekspertiz Değeri	66.741.197
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	55.826.563
Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti + Hak ediş Ödemesi	85.847.411
Bağlı Ortaklık Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri	17.182.386
NET VARLIK DEĞERİ	12.230.201
	164.110.374

Finansal Oranlar



Operasyonel Performans

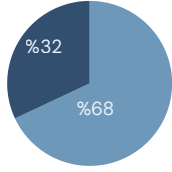
Gelir Paylaşımı Modeli

Devam eden 36 Gelir Paylaşımı Projemizde toplamda 106,5 Milyar TL gelir ve 43,7 Milyar TL net karımız taahhüt altına alınmıştır. Bu projelerimizde ön satış oranımız yıl sonu itibarıyla %55,9 , ilerleme seviyesi ise %40,8 seviyesine ulaşmıştır.

Anahtar Teslim Projeler

Devam eden projelerin toplam değeri itibarıyla 29,56 Milyar TL'dir.

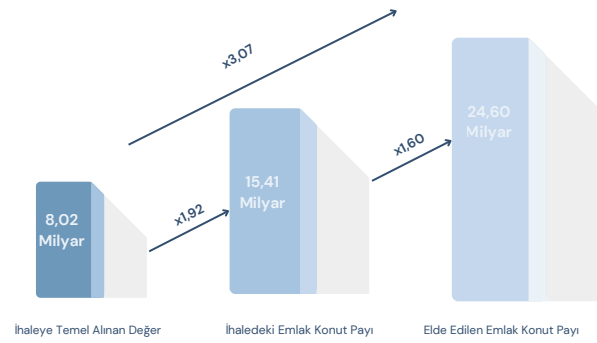
Kayıtlı Maliyetine Göre İhalesi Yapılmış Arsalar (TL)



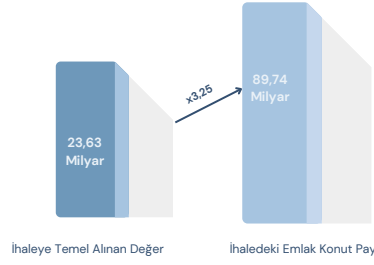
Gelir Paylaşımı Modeli
62.858.544.552 TL

Anahtar Teslim Modeli
29.561.145.974 TL

Gelir Paylaşımı Modeli Tamamlanan Projeler



Gelir Paylaşımı Modeli (Devam Eden Projeler)



Portföy Durumu

Arsa Portföyü

5 Milyon

Arsa Alanı (m²)

108,4 Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

123,3 Milyar TL

Ekspertiz Değeri

Gelir Paylaşımı Modelleri Portföyü

106,5 Milyar TL

Min. Şirket Geliri

62,9 Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

43,7 Milyar TL

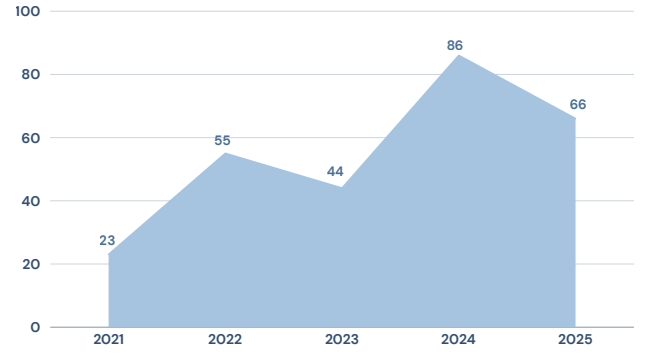
Min. Garanti Edilen Kar

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

Yıl	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	16.353.689	23.169.922	39.523.611
2 Yıl	8.021.028	9.284.351	17.305.379
3 Yıl	2.240.074	5.094.836	7.334.910
4 Yıl	1.120.144	3.903.337	5.023.481
5 Yıl ve Üzeri	1.137.146	1.726.799	2.863.945
TOPLAM	28.872.081	43.179.245	72.051.326

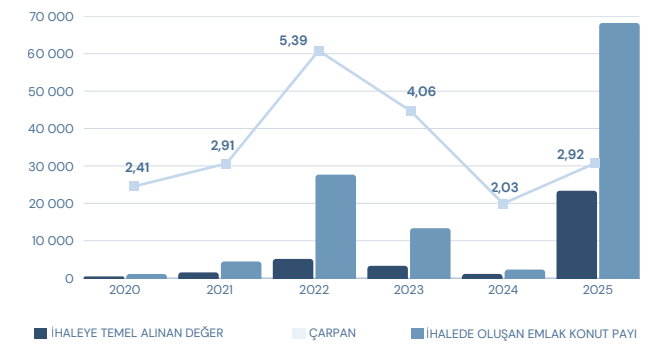
Bu kısımdaki tutarlar yapımı devam eden ve/veya henüz teslim edilmemiş projelere aittir. Projelerin teslim edilmesi ile birlikte ilgili tutarlar bilanço'ya yansıtacaktır. Bilanço dışı alacakların ortalama vadesi 4 yıldır.

İhale Performansı



Within the scope of a total of 66 tenders, there are 8 consultancy, 5 construction, 14 revenue sharing, 13 urban transformation, and 26 earthquake zone tenders.

Gelir Paylaşımı Modeli İhale Performansı

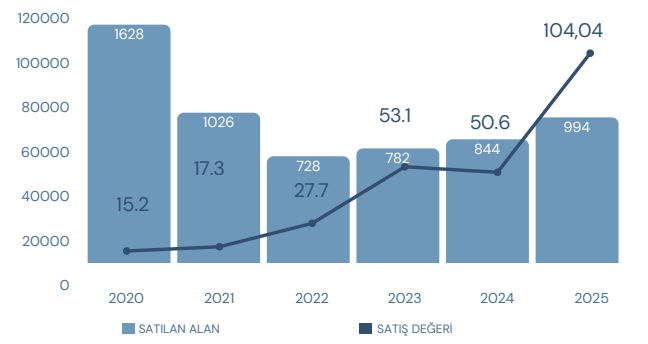


2025 yılı içerisinde 14 adet gelir paylaşımı projesi ihalesi gerçekleştirilmiştir. Bu ihalede 2,92 x ortalama çarpan ile, 68,2 Milyar TL şirket payı ve 91 Milyar TL ihale satış geliri elde edilmiştir

Yıllara Göre Satış Performansı

1 Ocak- 31 Aralık 2025 itibarıyla 8.044 adet bağımsız bölüm ve 994 bin m² brüt satılabilir alan karşılığı 104,04 Milyar TL tutarında bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiştir. Bu satışların 1,05 Milyar TL'si yabancıya satış olarak gerçekleştirilmiştir.

Satılan Alan ('000 m²) ve Satış Değeri (Milyar TL)



2025 net satışlarımız ve karlılığımız, faaliyetlerimizin güçlü ve sürdürülebilir olduğunu göstermektedir.

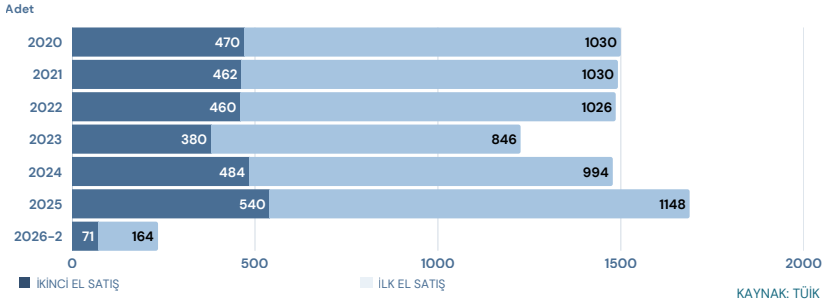
Analiz

Şirketimiz 2025 yılını operasyonel gücünü ve finansal sağlığını teyit eden başarılı sonuçlarla tamamlanmıştır. Bu istikrarlı performans temelinde, riskleri minimize ederken karlılığı öngörülebilir kılan Gelir Paylaşımı Modelimiz (GPM) ve bu modeli besleyen 123,2 Milyar TL ekspertiz değerindeki 5 Milyon m²'lik arsa portföyümüz yatmaktadır. GPM projelerimizden güvence altına alınan 106,5 Milyar TL'lik geleceğe dönük gelir akışı, Şirketimizin sürdürülebilir karlılığının en önemli güvencesidir.

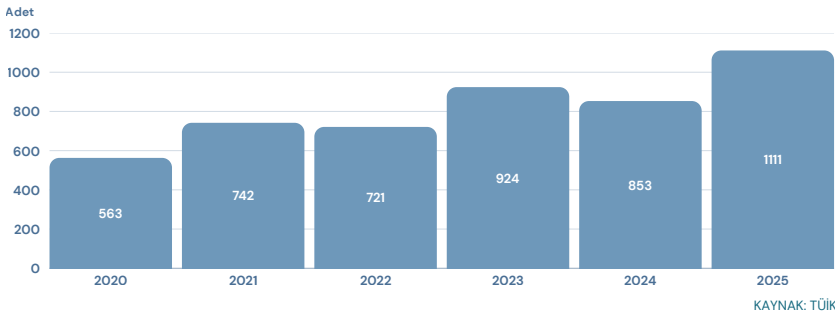
Sektörel Değerlendirme ve Rekabet

2025 yılı, Türkiye ekonomisinde dengelenme sürecinin devam ettiği ve konut sektöründe talebin güçlü seyri koruduğu bir dönem olmuştur. Bu süreçte Emlak Konut olarak gerçekleştirdiğimiz satış kampanyaları ve projelerimize gösterilen yoğun ilgi sayesinde yıl sonunda satış hedefimizin %135'ini gerçekleştirerek sektördeki lider konumumuzu daha da güçlendirdik. Canlanan piyasa koşulları hem satış performansımıza hem de finansal sonuçlarımıza olumlu yansırken, yeni arsa yatırımlarımızla sürdürülebilir büyüme hedefimiz doğrultusunda ilerlemeye devam ettik.

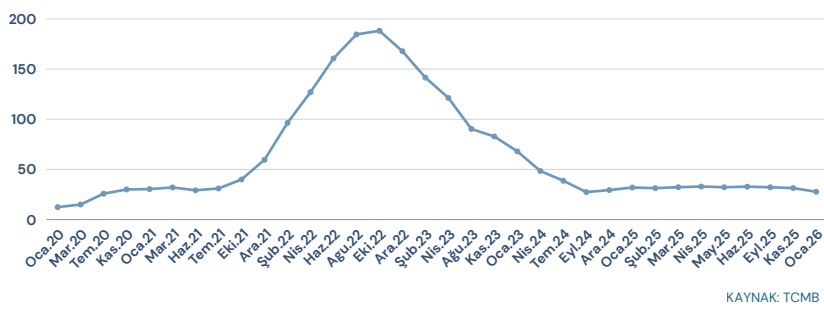
Yıllara Göre Türkiye Konut Satışları - İlk ve İkinci El Satışlar ('000)



Türkiye Yapı İzin İstatistikleri ('000)



Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Yüzde Değişimi %



Sürdürülebilirlik ve Toplumsal Katkı (2024)

Enerji Verimliliği: Enerji verimliliğini hedefleyerek sıfır atık projelerine odaklanmakta ve projelerimizin %90'ında enerji verimliliği sağlamaktayız. Su ve Atık Yönetimi: Projelerimizde gri su sistemleri ve atık ayrıştırma uygulamaları ile çevreye duyarlı yaklaşımlar sergiliyoruz.



Stratejimiz ve Değer Yaratma Yaklaşımımız:

Temettü Politikamız: Sürdürülebilir bir temettü politikası izleyerek, paydaşlarımızla şirketimizin başarısından elde ettiğimiz kazanımları paylaşmayı önemsiyoruz.

Yatırım Alanlarımız: Proje geliştirme ve mevcut portföyümüzün verimli kullanımı, öncelikli yatırım alanlarımızdır.

Uluslararası Vizyon: Global pazarda marka bilinirliğimizi artırmayı ve rekabetçi projeler geliştirme hedefimizi koruyoruz.

Risk Yönetimi: Döviz kuru riskini azaltmak için tüm sözleşmeler TL cinsinden yapılmaktadır ve sabit faizli borçlanmalarla faiz riskini yönetiyoruz.

2026 Stratejik Hedeflerimiz

- İhale Hedefi: Dönem sonuna kadar 60 adet ihale gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.
- Satış Operasyonları: 950 bin m² brüt satış alanı ve 7.801 adet bağımsız bölüm satışı ile 135,2 milyar TL proje satış değerine ve 5 milyar TL arsa satış gelirine ulaşılması hedeflenmektedir.
- Kârlılık: Şirketin toplam net kâr hedefi 13,1 milyar TL'dir.

Emlak Konut Global LLC

Şirketimizin uluslararası büyüme stratejisinin kritik bir yapı taşı olan Emlak Konut Global LLC, Suudi Arabistan'ın Vizyon 2030 hedefleri doğrultusunda NHC ve MISA ile gerçekleştirilen iş birlikleri neticesinde kurulmuş olup, bu stratejik açılımın ilk operasyonel çıktısı olan Hayat Mekke projesini hayata geçirmektedir. Mekke'nin batı girişindeki Mekke Kapısı bölgesinde 255.000 m² alan üzerinde yükselen proje; 1.014 villa, 3 farklı konut tipi, geniş park alanları, ticari tesisler ve eğitim kurumlarını içeren entegre bir yaşam ekosistemi sunarken; Mescid-i Haram ve Haramain Hızlı Tren Hattı'na yakınlığıyla yüksek yatırım değeri taşıyan, Hicaz mimarisi ile modern tasarımı sentezleyen prestijli bir yerleşim alanı oluşturmaktadır.

Emlak Konut Gayrimenkul Sertifikası

Şirketimiz, gayrimenkul sektöründeki yenilikçi yaklaşımının bir parçası olarak Türkiye'nin en büyük gayrimenkul sertifikası ihracını başarıyla tamamlamıştır. Damla Kent Projesi'ne dayalı olarak 4-8 Ağustos 2025 tarihleri arasında gerçekleştirilen halka arza gelen talep 27,3 Milyar TL'yi aşan rekor bir büyüklüğe ulaşmıştır. Yatırımcılardan gelen yoğun talep ile tamamlanan ihraç sonrası sertifikalar, 14 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da "DMLKT" koduyla işlem görmeye başlamıştır. Bu sertifikalar, yatırımcılara büyük gayrimenkul projelerimize küçük paylarla ortak olma ve projelerin değer artışına doğrudan katılım sağlama imkanı sunan, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) güvencesine sahip varlığa dayalı bir sermaye piyasası aracıdır.

Yasal Uyarı:

Bu bilgilendirme notu, 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.