

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-

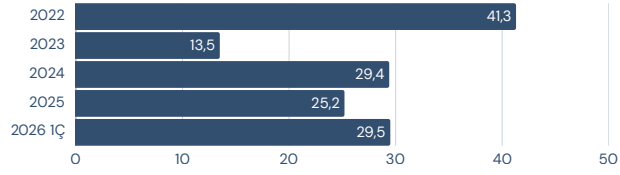
Ulusal Notu AA+ (TUR)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

Göstergeler	2022	2023	2024	2025	2026 1Ç
Net Satışlar	8.123	28.496	31.899	99.829	21.113
FAVÖK	3.353	3.857	9.363	25.217	6.219
FAVÖK Marjı (%)	41,3	13,5	29,4	25,2	29,5
Dönem Karı	2.997	(4.074)	13.197	6.002	1.260
Toplam Aktifler	46.959	121.483	204.903	335.190	363.787
Özsermaye	18.368	57.230	95.803	129.708	144.002
Hisse Başına Kar	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,15814	0,0332
Özkaynak Karlılığı	0,163	(0,007)	0,068	0,142	0,042
Nakit Akım	5.284	14.870	6.640	7.878	5.804
Temettü	908	0	1.520	-	-

FAVÖK Marjı %



Analiz

2026 yılı ilk çeyrek verilerimiz, operasyonel verimliliğimizi ve finansal disiplinimizi başarıyla sürdürdüğümüzü göstermektedir. Dönemler arası kıyaslamalarda karlılık oranlarımızın korunması ve özellikle nakit akışımızın gösterdiği güçlü performans, şirketimizin finansal sağlığının sağlam temellere dayandığını ve nakit döngüsünün oldukça etkin yönetildiğinin net bir yansımasıdır.

Net Varlık Değeri ('000)

Toplam Varlıklar	31.03.2026
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	363.787.949
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	(262.146.013)
Yükümlülükler	(5.749.047)
Bağlı Ortaklık Gayrimenkulleri Maliyet Değerleri	(219.785.804)
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	(6.680.069)
Binalar Ekspertiz Değeri	120.507.101
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	57.248.497
Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti + Hak ediş Ödemesi	116.481.863
Bağlı Ortaklık Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri	36.500.157
NET VARLIK DEĞERİ	8.330.326
	208.494.961

Finansal Oranlar



Operasyonel Performans

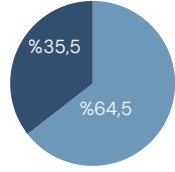
Gelir Paylaşımı Modeli

Devam eden 42 Gelir Paylaşımı Projemizde toplamda **116,5 Milyar TL** gelir ve **50,2 Milyar TL** net karımız taahhüt altına alınmıştır. Bu projelerimizde ön satış oranımız yıl sonu itibarıyla **%55,8**, ilerleme seviyesi ise **%32,85** seviyesine ulaşmıştır.

Anahtar Teslim Projeler

Devam eden projelerin toplam değeri itibarıyla **36,5 Milyar TL**'dir.

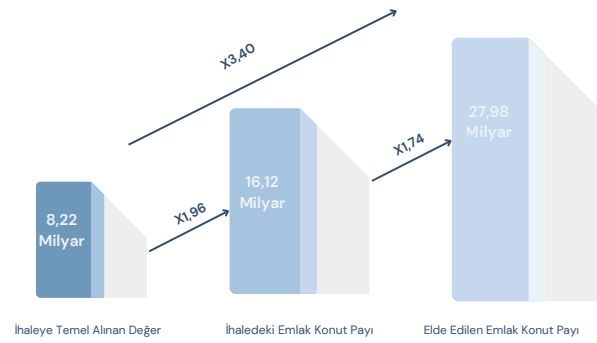
Kayıtlı Maliyetine Göre İhalesi Yapılmış Arsalar (TL)



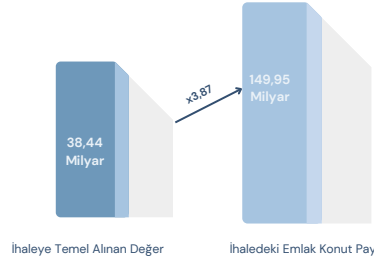
Gelir Paylaşımı Modeli
66.259.331.258 TL

Anahtar Teslim Modeli
36.500.157.000 TL

Gelir Paylaşımı Modeli Tamamlanan Projeler



Gelir Paylaşımı Modeli (Devam Eden Projeler)



Portföy Durumu

Arsa Portföyü

6,12
Milyon

Arsa Alanı (m²)

116,8
Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

120,6
Milyar TL

Ekspertiz Değeri

Gelir Paylaşımı Modelleri Portföyü

106,5
Milyar TL

Min. Şirket Geliri

66,3
Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

50,2
Milyar TL

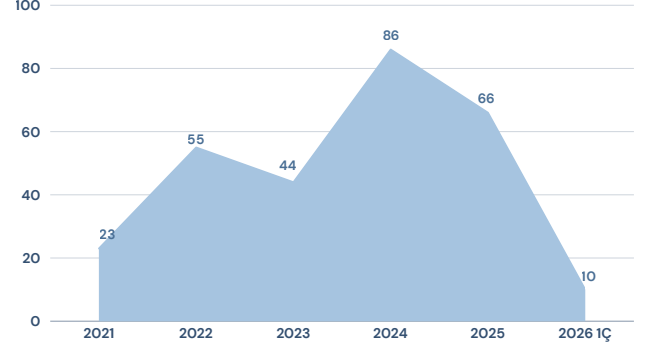
Min. Garanti Edilen Kar

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

Yıl	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	19.216.453	20.633.061	39.849.514
2 Yıl	5.415.275	8.212.724	13.627.999
3 Yıl	2.426.204	4.926.537	7.352.741
4 Yıl	1.354.506	4.013.198	5.367.704
5 Yıl ve Üzeri	1.204.010	1.222.956	2.426.966
TOPLAM	29.616.448	39.008.476	68.624.924

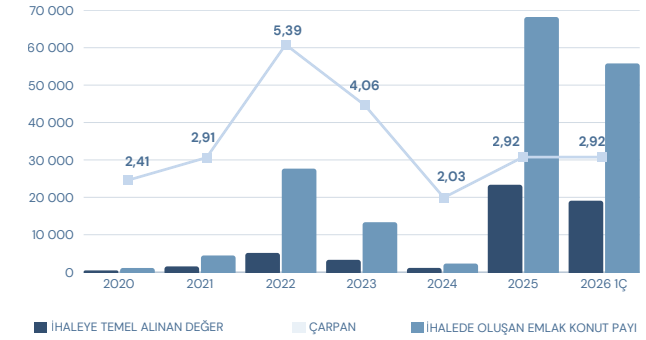
Bu kısımdaki tutarlar yapımı devam eden ve/veya henüz teslim edilmemiş projelere aittir. Projelerin teslim edilmesi ile birlikte ilgili tutarlar bilanço'ya yansıtacaktır. Bilanço dışı alacakların ortalama vadesi 4 yıldır.

İhale Performansı



Toplam 10 ihale kapsamında; 1 müşavirlik, 1 yapım işi, 5 gelir paylaşımı, 1 kentsel dönüşüm ve 2 deprem bölgesi ihalesi yer almaktadır.

Gelir Paylaşımı Modeli İhale Performansı

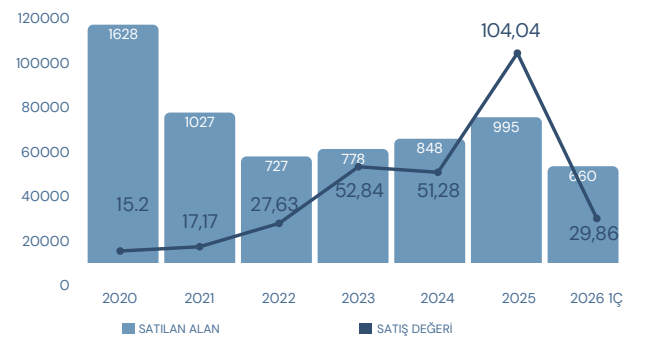


2026 1. Çeyrek içerisinde 5 adet gelir paylaşımı projesi ihalesi gerçekleştirilmiştir. Bu ihalede **2,92 x** ortalama çarpan ile, **55,8 Milyar TL** şirket payı ve **134,3 Milyar TL** ihale satış geliri elde edilmiştir

Yıllara Göre Satış Performansı

1 Ocak- 31 Aralık 2025 itibarıyla **1.648 adet bağımsız bölüm** ve **660 bin m² brüt** satılabilir alan karşılığı **29,86 Milyar TL** tutarında bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiştir. Bu satışların **305 Milyon TL**'si yabancıya satış olarak gerçekleştirilmiştir.

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



2026 ilk çeyrek net satışlarımız ve karlılığımız, faaliyetlerimizin güçlü ve sürdürülebilir olduğunu göstermektedir.

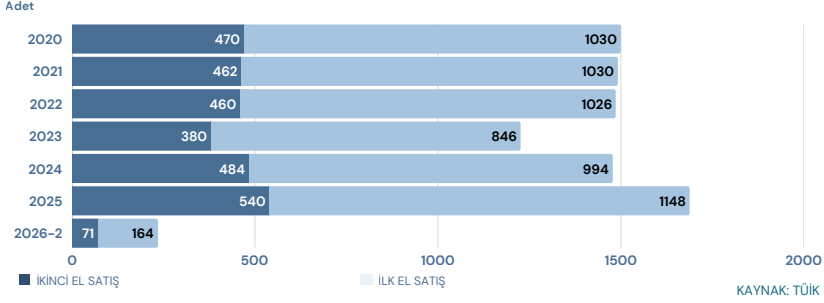
Analiz

Gelir Paylaşımı ve Anahtar Teslim iş modelleriyle desteklenen geniş proje portföyümüz ve sürdürülebilir ihale performansımız, geleceğe yönelik büyüme hedeflerimizi desteklemektedir. Arsa portföyümüzün yüksek değeri, dengeli olacak yapımız ve güçlü likidite oranlarımız; operasyonel başarılarımızın sağlam bir finansal yapı üzerinde yükseldiğini net bir şekilde göstermektedir.

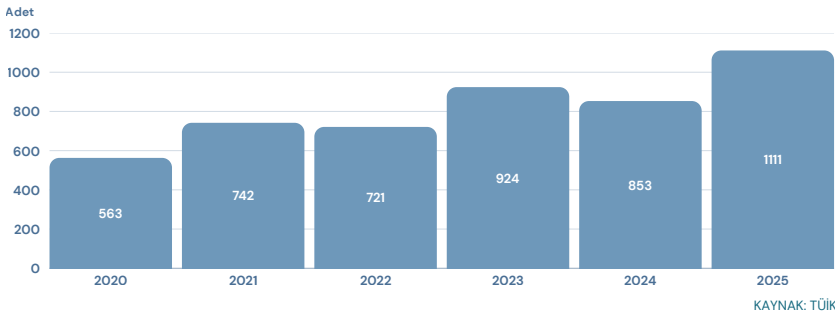
Sektörel Değerlendirme ve Rekabet

2026 1. Çeyrek dönemindeki yüksek maliyet ortamına karşılık operasyonel marjların korunması, fiyatlama stratejisinin ve maliyet yönetiminin başarısını ortaya koymaktadır. Sektör genelinde finansmana erişimin zorlaştığı bir konjonktürde, şirketin sadece muhasebesel kar üretmekle kalmayıp bunu çok güçlü bir nakit akışına ve yüksek likidite oranlarına dönüştürmesi, nakit döngüsünü son derece etkin yönettiğini göstermektedir. Ayrıca, risk dağılımı sağlayan Gelir Paylaşımı modeli odağındaki güçlü arsa portföyü ve sürdürülebilir ihale performansı, şirketin varlık değerini korurken sektörel daralma risklerini minimuma indirdiğini ve uzun vadeli büyüme potansiyelini güvence altına aldığını net bir şekilde kanıtlamaktadır.

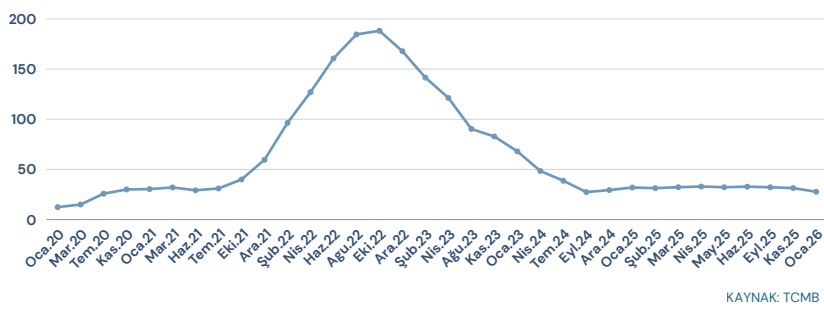
Yıllara Göre Türkiye Konut Satışları - İlk ve İkinci El Satışlar ('000)



Türkiye Yapı İzin İstatistikleri ('000)



Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Yüzde Değişimi %



Sürdürülebilirlik ve Toplumsal Katkı

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.

Projede, 15 Nisan 2026 tarihi itibarıyla inşaat ve idari süreçler hız kesmeden devam etmektedir. Toplam 2.214 bağımsız bölümden oluşan projede 336 adet bağımsız bölümün asli edimi gerçekleşmiştir. Proje genelinde kümülatif ilerleme %12,05 seviyesine ulaşmıştır.

Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.'nin Kira Sertifikası (Sukuk) İhracı

Emlak Konut GYO'nun bağlı ortaklığı Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş., Londra Borsası'na (London Stock Exchange plc) kote edilmek üzere RegS düzenlemelerine tabi bir Kira Sertifikası (Sukuk) ihracı gerçekleştirmiştir.

Uluslararası piyasalarda büyük ilgi gören bu ihraça, 100'e yakın nitelikli kurumsal yatırımcı katılmış ve baz ihraç tutarının yaklaşık 3,8 katına denk gelen, toplam 1 milyar 850 milyon ABD dolarının üzerinde güçlü bir talep toplanmıştır.

Yatırımcı talepleri doğrultusunda ihraç edilen kira sertifikalarının toplam nominal değeri 650 milyon ABD doları olarak belirlenmiş olup; bu sertifikalar 5 yıl vadeyle, %7,75 kupon oranıyla ve nominal değer (başabaş) fiyatından satılmıştır. Başarıyla tamamlanan bu finansman işleminin nihai itfa tarihi ise 1 Haziran 2031 olarak netleşmiştir.

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.