

YATIRIMCI SUNUMU

01.2026



Yasal Uyarı:

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.



— DÜNDEN BUGÜNE

1953

Türkiye’de gayrimenkul geliştirmek amacıyla “Ankara İmar ile Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLO)” kuruldu.

2002

Emlak Bankasına ait hisselerin T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ’ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması

2010

Birinci halka arz %25
Sermaye artırım 2,5 Milyar TL

2013

%50,6 halka açıklık
İkinci halka arz 3 ,8 Milyar TL

2025 3Ç

Türkiye’nin en büyük GYO’su
Geliştirilmiş 418 ihale 297,8 Milyar TL varlık değeri. Yıl sonu itibarıyla 104 Milyar TL ön satış geliri.



— BİR BAKIŞTA 2025

— 2025 ÖN SATIŞLAR

ÖN SATIŞLAR
104,04 MİLYAR TL

SATILAN ALAN
995 BİN M²

— GELİŞMELER

TAMAMLANAN
İHALE
66 ADET

GELİR PAYLAŞIM İHALESİ
14 ADET

GELİR PAYLAŞIM İHALELERİNDEN ELDE
EDİLEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

170,9 MİLYAR TL

EMLAK KONUT PAYI TOPLAM GELİRİ

68,2 MİLYAR TL

ORTALAMA ÇARPAN
X2,92

— 2003 YILINDAN BU YANA BAŞARIYLA YÜRÜTÜLEN VEYA TESLİM EDİLEN;

TOPLAM GELİŞTİRİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI 256 BİN

DEVAM EDEN / TESLİM EDİLEN ANAHTAR TESLİM İHALELERİ 300 ADET

DEVAM EDEN /TESLİM EDİLEN GELİR PAYLAŞIM İHALELERİ 118 ADET

GELİR PAYLAŞIM PROJELERİNİN TOPLAM
SATIŞ GELİRİ 299 MİLYAR TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİNİN YAPIM BEDELİ 489 MİLYAR TL

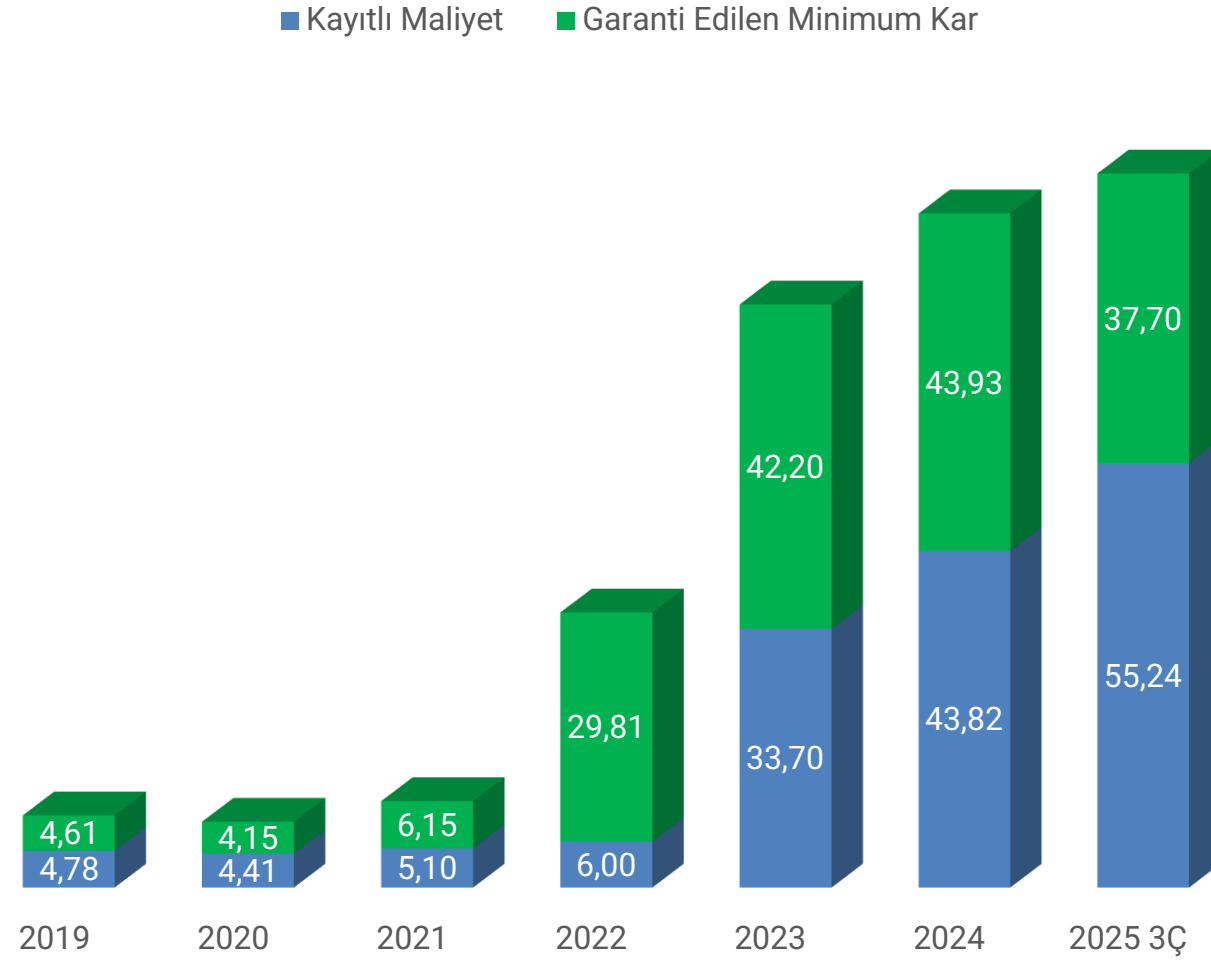
— 2025 HEDEFLERİ

77 MİLYAR TL	PROJE SATIŞ DEĞERİ	12 MİLYAR TL	NET KAR
856 BİN M ²	BRÜT SATIŞ ALANI	245 MİLYAR TL	AKTİF BÜYÜKLÜK
7.522 ADET	BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞI	5 MİLYAR TL	ARSA SATIŞI



KAR VE TEMETTÜ

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)

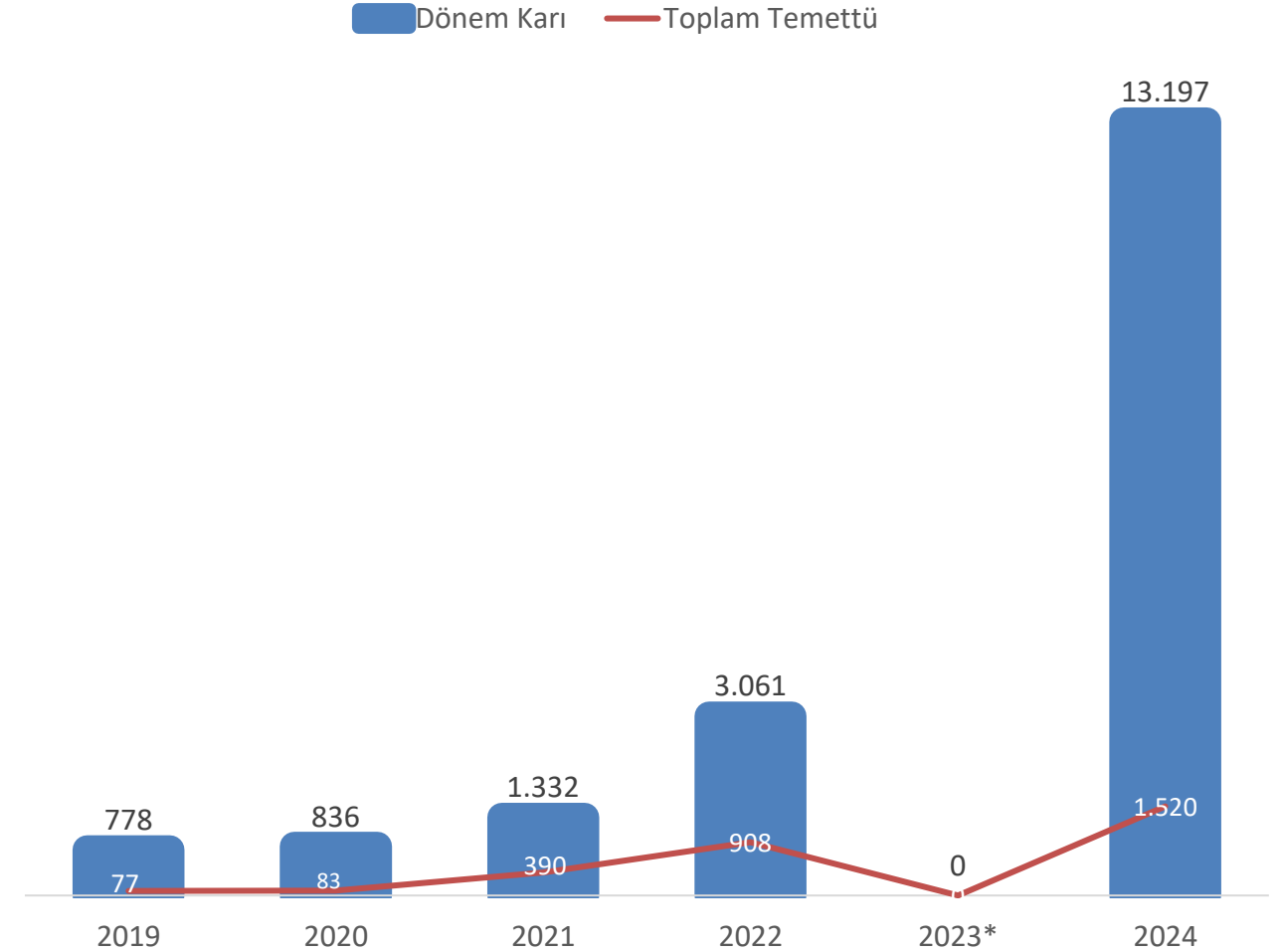


Yukarıdaki grafikte yıl bazında Emlak Konut'un sonraki 5 yıl için elde edeceği kar beklentileri yer almaktadır. Sene bazında eklenen, biten projeler; projelerdeki ön görülen satışların artması ile değişiklik gösterebilmektedir.

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 37,70 Milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır.

DÖNEM KARI VE TEMETTÜ GELİŞİMİ



Şirketimiz, halka arz olduğu günden bu yana istikrarlı bir temettü dağıtım geleneğine sahiptir. 2010 yılından itibaren düzenli olarak hissedarlarımızla kârımızı paylaşmaktadır.

*Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2023 konsolide finansal durum tablolarımızda yer alan 4.074.314.000 TL tutarındaki net dönem zararına 2023 yılı içerisinde yapılan 1.084.425.000 TL Bağış ve Yardımların ilave edilmesiyle ulaşılan 3.025.889.000 TL Net Dönem zararından ötürü Temettü dağıtımı yapılmamasına karar vermiştir. 15 Mayıs 2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu, 13.197.381.000 TL tutarındaki 2024 yılı net kârından geçmiş yıl zararları düşülüp bağışlar eklendikten sonra 5.031.415.000 TL olarak hesaplanan dağıtılabılır kârın %30'u olan 1.520.000.000 TL'nin (pay başına brüt=net 0,40 TL), temettü olarak dağıtılmıştır..

— DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TABLOSU

	PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM SATILAN BÖLÜM(%) SATILAN		(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ	
1	BARBAROS 48	1.318.099.770	444.631.776	873.467.994	51	25	49,02%	90,30	2025
2	CER İSTANBUL	730.849.904	257.285.179	473.564.725	147	147	100,00%	98,29	2025
3	EVORA İZMİR	1.117.118.555	46.464.306	1.070.654.250	1.195	843	70,54%	72,54	2025
4	MERKEZ ANKARA	5.145.335.717	4.112.630.291	1.032.705.426	3.306	2.506	75,80%	77,11	2025
5	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	4.290.585.981	4.051.309.787	239.276.194	2.244	2.151	95,86%	76,22	2025
6	YENİ LEVENT	3.720.418.224	1.435.147.138	2.285.271.086	1.019	659	64,67%	81,08	2025
	2025 TOPLAM	16.322.408.151	10.347.468.477	5.974.939.675	7.962	6.331	75,98%	82,59	
7	ALLSANCAK	185.993.914	78.251.805	107.742.109	1.469	814	55,41%	81,73	2026
8	ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	403.836.111	219.309.109	184.527.003	-	Satışta Değil	-	-	2026
9	ATAŞEHİR 173	1.495.814.034	418.981.097	1.076.832.938	-	Satışta Değil	-	5,70	2026
10	AVRASYA KONUTLARI CADDE	1.906.697.390	1.616.229.428	290.467.962	452	88	19,47%	4,07	2026
11	BATI YAKASI 1. ETAP	385.004.336	216.205.346	168.798.990	774	515	66,54%	88,57	2026
12	EBRULİ KAYAŞEHİR	2.130.042.888	1.227.078.010	902.964.878	296	202	68,24%	90,51	2026
13	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	1.759.099.977	390.224.503	1.368.875.475	-	Satışta Değil	-	-	2026
14	MAJÖR GÖLYAKA	2.002.800.628	1.126.308.519	876.492.109	796	306	38,44%	27,21	2026
15	NEXT LEVEL	6.003.205.569	2.003.775.413	3.999.430.155	205	205	100,00%	56,20	2026
16	NEXT LEVEL BODRUM	4.500.850.982	840.474.905	3.660.376.076	-	Satışta Değil	-	-	2026
17	NİDAPARK İSTİNYE	10.826.034.103	8.246.307.822	2.579.726.282	547	442	80,80%	69,41	2026
	2026 TOPLAM	31.599.379.932	16.383.145.957	15.216.233.977	4.539	2.572	61,27%	52,93	
18	VADİ PANORAMA	3.090.388.342	1.792.802.098	1.297.586.244	306	9	2,94%	-	2027
19	BATI YAKASI 2. ETAP	1.681.436.409	2.165.566.314	-484.129.904	-	Satışta Değil	-	-	2027
20	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP PROJESİ	1.678.138.924	1.519.394.195	158.744.729	-	Satışta Değil	-	-	2027
21	ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP PROJESİ	1.945.970.745	1.261.387.188	684.583.557	-	Satışta Değil	-	-	2027
22	FUA DENİZ PARK	3.178.579.476	1.599.026.615	1.579.552.861	226	185	81,86%	15,48	2027
23	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	508.993.878	271.682.193	237.311.685	-	Satışta Değil	-	-	2027
24	NEZİHPARK BAĞÇEKENT	1.131.627.707	503.736.458	627.891.248	688	306	44,48%	53,80	2027
25	PARK YAŞAM ANTALYA	2.999.402.512	454.476.582	2.544.925.930	1.443	533	36,94%	30,86	2027
26	REFERANS ÜMRANİYE	2.600.744.541	1.829.050.420	771.694.121	-	Satışta Değil	-	-	2027
27	SENFONİ ETİLER	3.176.478.347	1.988.998.821	1.187.479.526	185	66	35,68%	14,06	2027
28	TUAL GÖLYAKA	1.878.446.773	1.036.779.735	841.667.038	537	108	20,11%	16,05	2027
29	İZMİR ÇEŞME DALYAN PROJESİ	1.052.500.000	0	1.052.500.000	-	Satışta Değil	-	-	2027
	2027 TOPLAM	24.922.707.654	14.422.900.619	10.499.807.035	3.385	1.207	37,00%	26,05	
30	GÖLYAKA İSTANBUL	3.347.186.963	1.128.306.810	2.218.880.153	831	133	16,00%	19,81	2028
31	HAYAT FLORA 1	2.997.706.690	2.676.038.598	321.668.093	577	10	1,73%	4,15	2028
32	HAYAT FLORA 2	3.683.900.137	4.603.156.317	-919.256.180	852	39	4,58%	3,09	2028
33	PARKYAŞAM ÇINARKÖY	5.884.629.903	2.529.882.831	3.354.747.071	956	54	5,65%	2,78	2028
34	MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP PROJESİ	1.670.738.506	987.375.537	683.362.969	-	Satışta Değil	-	-	2028
35	ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	2.522.211.263	2.163.622.581	358.588.681	-	Satışta Değil	-	-	2028
	2028 TOPLAM	20.106.373.462	14.088.382.675	6.017.990.787	3.216	236	6,99%	7,458	
	TOPLAM	92.950.869.199	55.241.897.726	37.708.971.472	19.102	10.346	54,16%	46,91	

Projelerin bitiş tarihleri tahminlerimize dayanmaktadır. Proje tahminlerimizden erken veya geç bitmesi söz konusu olabilir. Projelerin kısmi geçici kabulleri ilgili yıl içinde yapılacak olup, kalan kısımları takip eden dönemlerde tamamlanabilir.



— 2025 YILI İHALELERİ

— 2025 YILI İHALE HEDEFLERİ

— GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

	Ekspertiz Değeri	Asgari Şirket Payı	Çarpan
İZMİR ÇEŞME DALYAN	2.434.734.251	5.262.500.000	2.16
ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	986.629.050	1.905.400.000	1.93
MUĞLA BODRUM ORTAKENT 1. ETAP	1.386.566.187	1.660.000.000	1.20
ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	1.309.671.000	2.506.000.000	1.91
MUĞLA BODRUM ORTAKENT MÜSKEBİ	2.294.104.450	7.012.000.000	3.06
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY TİCARET 1.ETAP	3.402.525.000	13.500.000.000	3.97
İSTANBUL TUZLA AYDINLI 1. ETAP	439.043.250	2.505.000.000	5.71
İSTANBUL ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	3.806.250.000	20.700.000.024	5.44
AYDIN DİDİM FEVZİPAŞA 1. ETAP	421.757.903	922.500.000	2.19
MUĞLA BODRUM ORTAKENT 2. ETAP	1.699.350.325	2.824.400.000	1.66
İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP	1.333.783.000	1.645.000.000	1.23
İSTANBUL ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI	1.250.000.000	3.704.400.000	2.96
İZMİR BAYRAKLI	1.750.889.973	2.464.424.400	1.41
İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP	847.106.014	1.600.000.000	1.89
TOPLAM	23.362.410.403	68.211.624.424	2.92

— ANAHTAR TESLİM MODELİ

- 1 ESENLER ORUÇREİS 1. ETAP
- 2 BİZİM MAHALLE 1. ETAP 5. KISIM

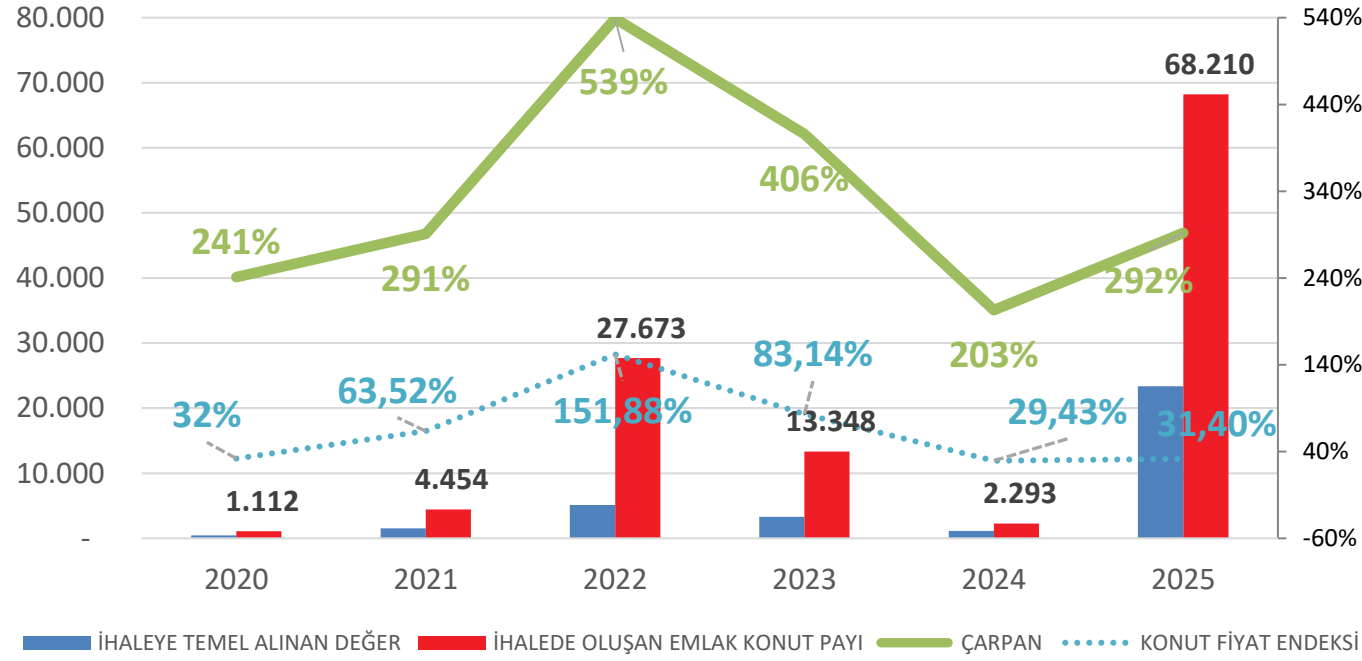
	2024 YILI İHALELERİ	2023 YILI İHALELERİ
İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER	1,1 MİLYAR TL	3,3 MİLYAR TL
MİNİMUM EMLAK KONUT PAYI GELİRİ	2,3 MİLYAR TL	13,3 MİLYAR TL
SATIŞ TOPLAM GELİRİ	6,5 MİLYAR TL	33 MİLYAR TL
ORTALAMA ÇARPAN	X2,03	X4,06

— 2025 İHALE TÜRLERİ



ÇARPANLAR

GPM PROJELERİ ÇARPAN GELİŞİMİ (MİLYON TL)



Gelir Paylaşım Modellerimizde,

İhaleye Esas Alınan Ekspertiz Değeri şirketimizin geçmiş dönemde almış olduğu arsanın ihaleye konu olduğu dönemde belirlenen değeri,

Taahhüt edilen minimum şirket geliri, İhaleyi alan yüklenici firmanın Emlak Konut'a proje sonunda toplamda ödeyeceği minimum payı,

Proje Bitimi Elde Edilen Şirket Geliri ise proje sonunda satışlardan gelen kazancın, ön görülenin üstüne çıkması ile birlikte yüklenici firmanın ihalede taahhüt ettiği yüzdesel karşılıktan doğan payı ifade eder.

2025.09

TAMAMLANAN İHALE

14 ADET

ORTALAMA ÇARPAN

x2,92

ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ

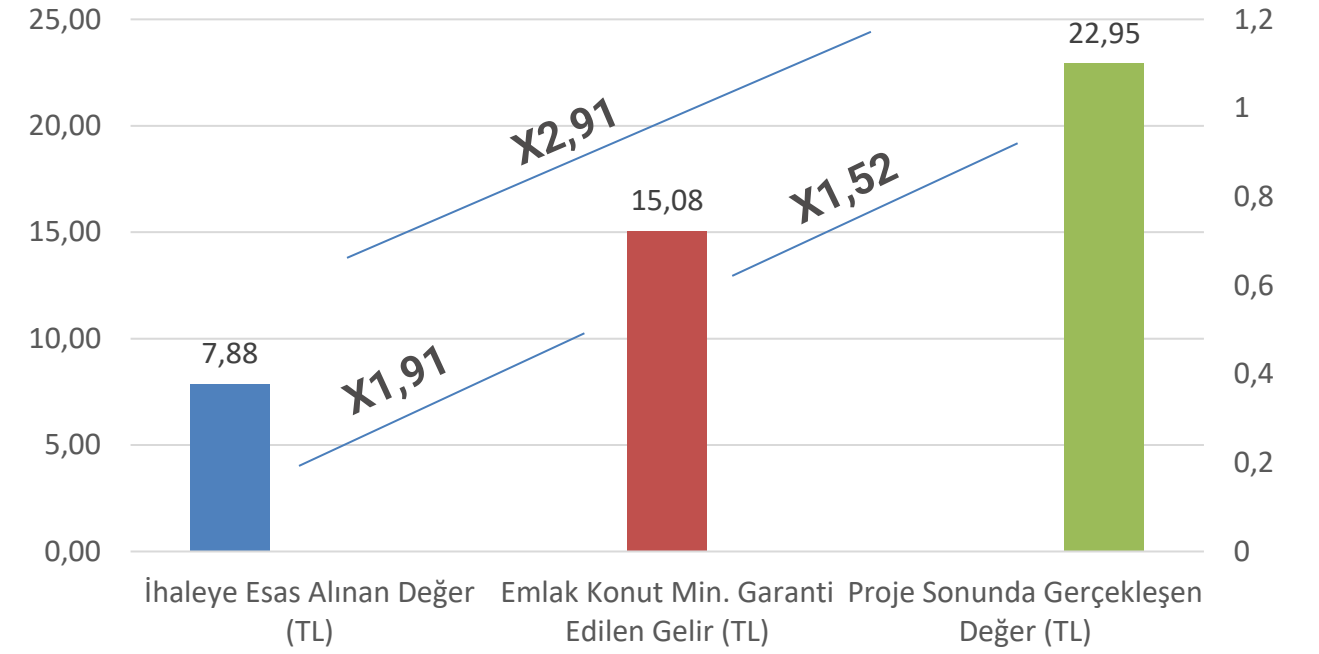
68,2 MİLYAR TL

İHALELERDEN ELDE EDİLEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

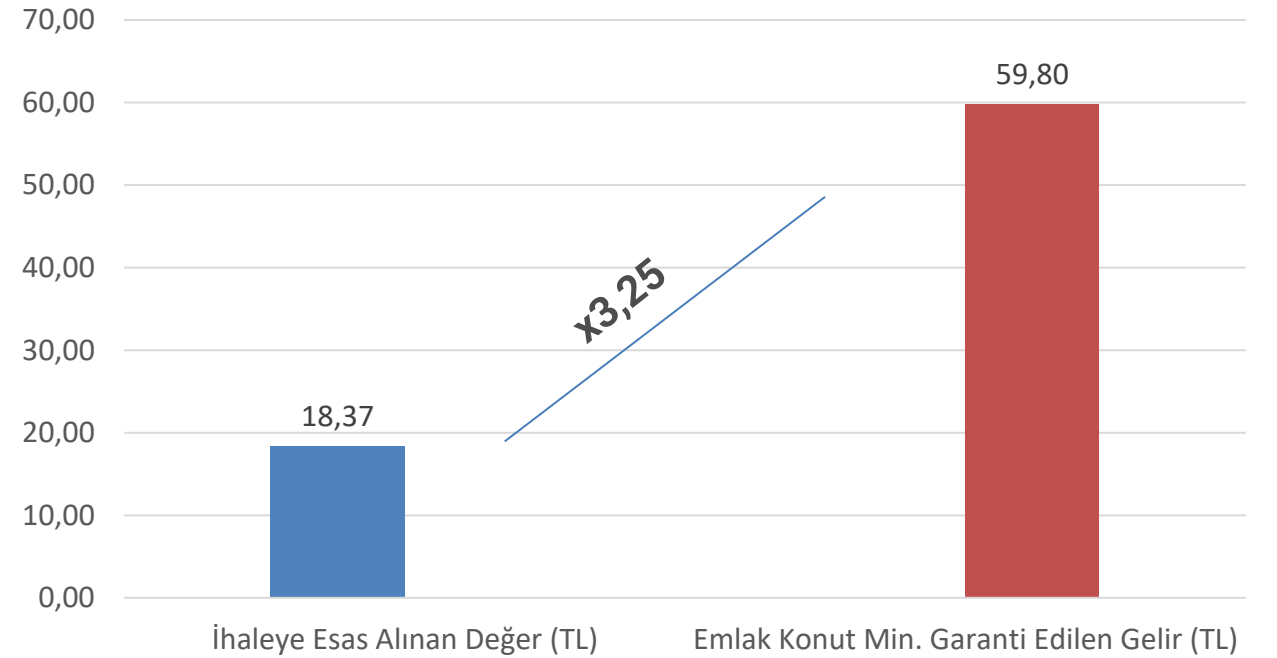
170,9 MİLYAR TL

GPM PROJELERİ ÇARPAN

Tamamlanan (MİLYAR TL)



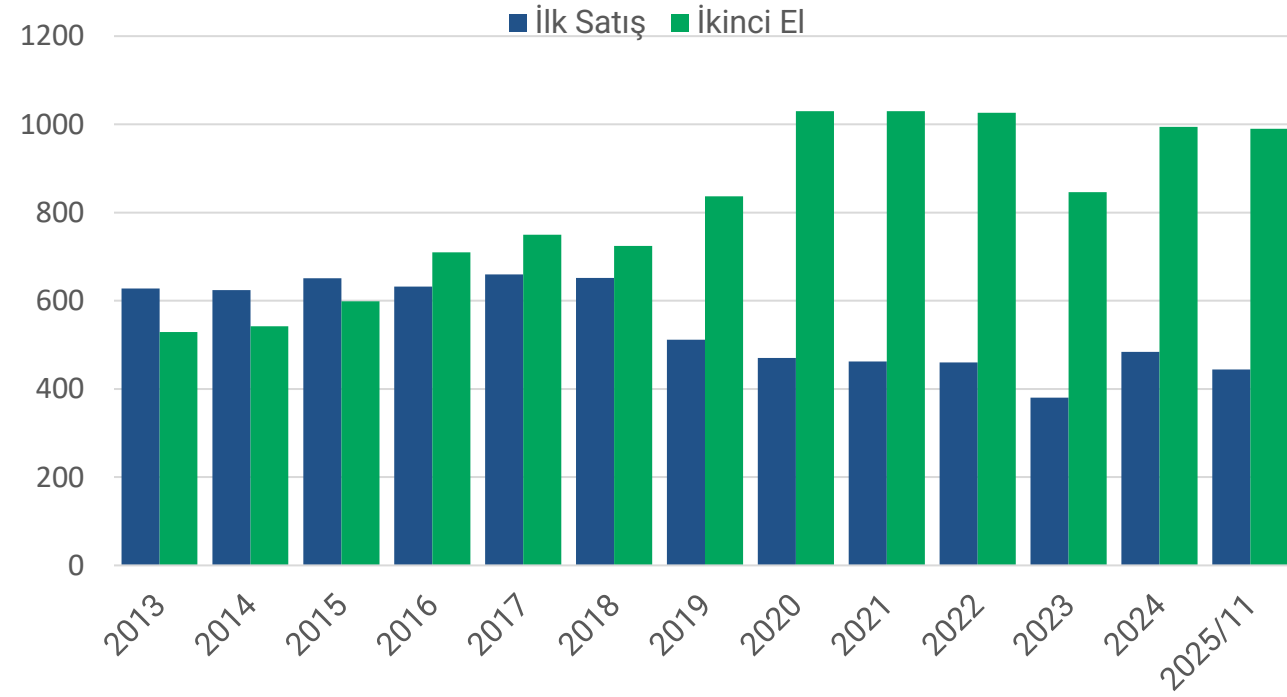
Devam Eden (MİLYAR TL)



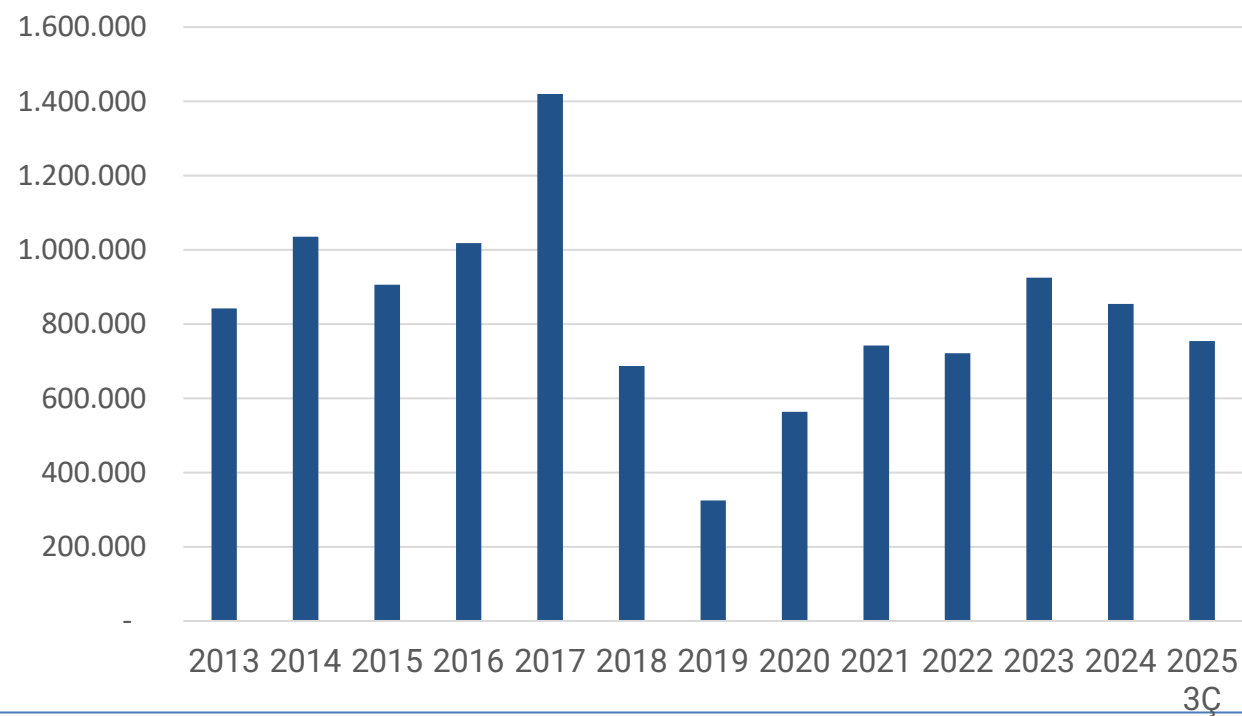
Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

TÜRKİYE İSTATİSTİKLERİ

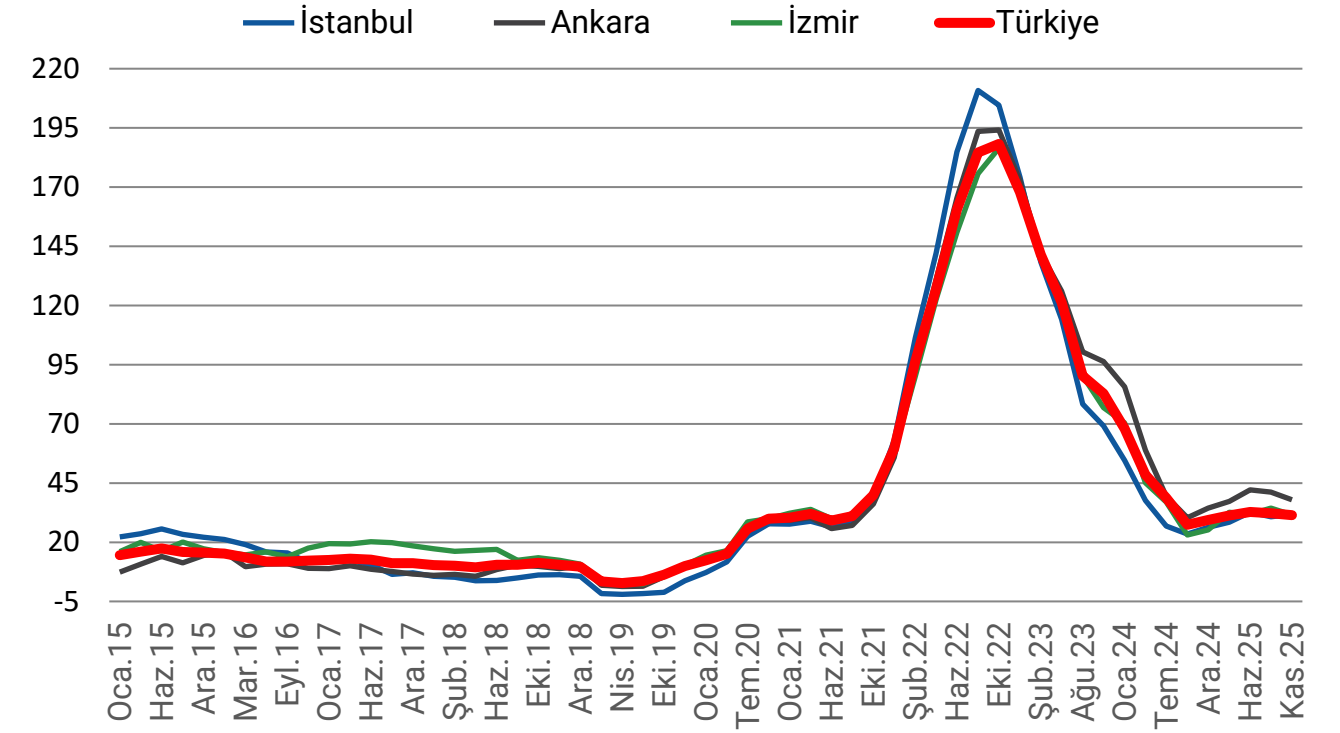
YILLARA GÖRE KONUT SATIŞLARI - İLK VE İKİNCİ EL SATIŞLAR ('000)



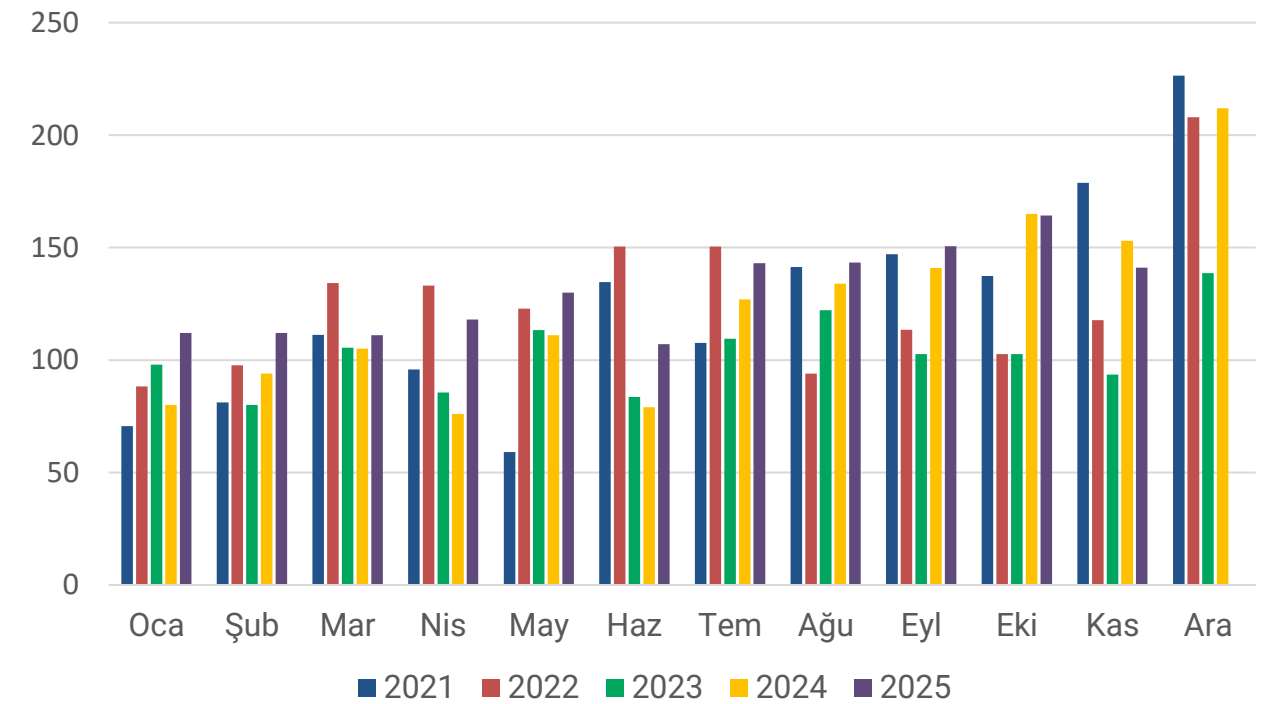
YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ (BAĞIMSIZ BÖLÜM- '000)



KONUT FİYAT ENDEKSİ (% Yıllık Değişim)



KONUT SATIŞLARI ('000)



2025 SATIŞ DURUMU

TOPLAM ÖN SATIŞ DEĞERİ
YABANCIYA SATIŞ

104,04 MİLYAR TL
1,05 MİLYAR TL

BRÜT M² SATIŞI
ÖN SATIŞ ADEDİ

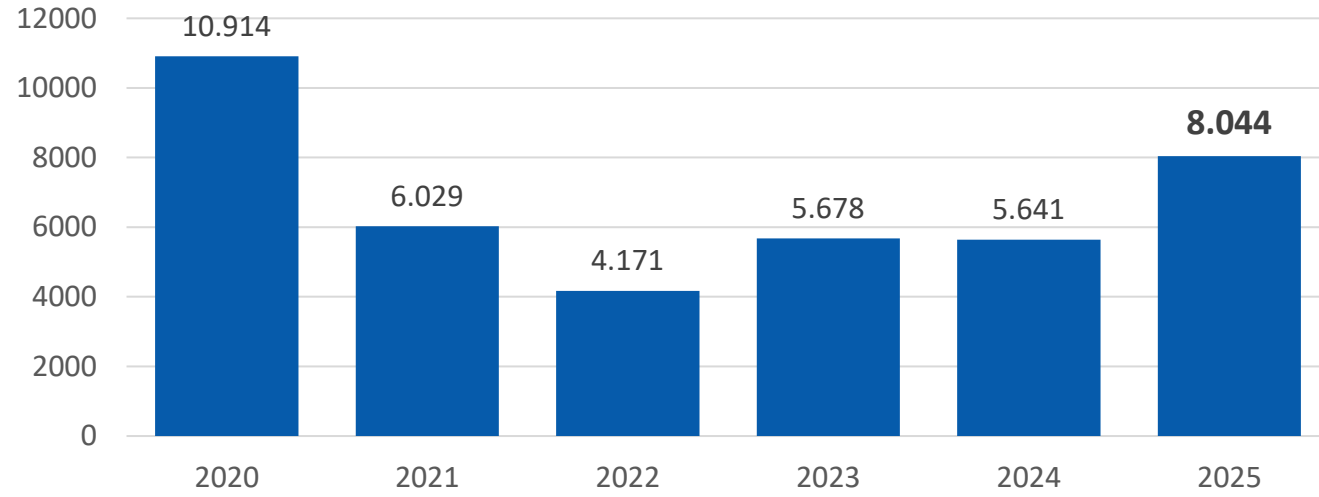
995 BİN M²
8.044 ADET

2025
PROJE SATIŞ HEDEFİ
77 Milyar TL
ARSA SATIŞ HEDEFİ
5 Milyar TL

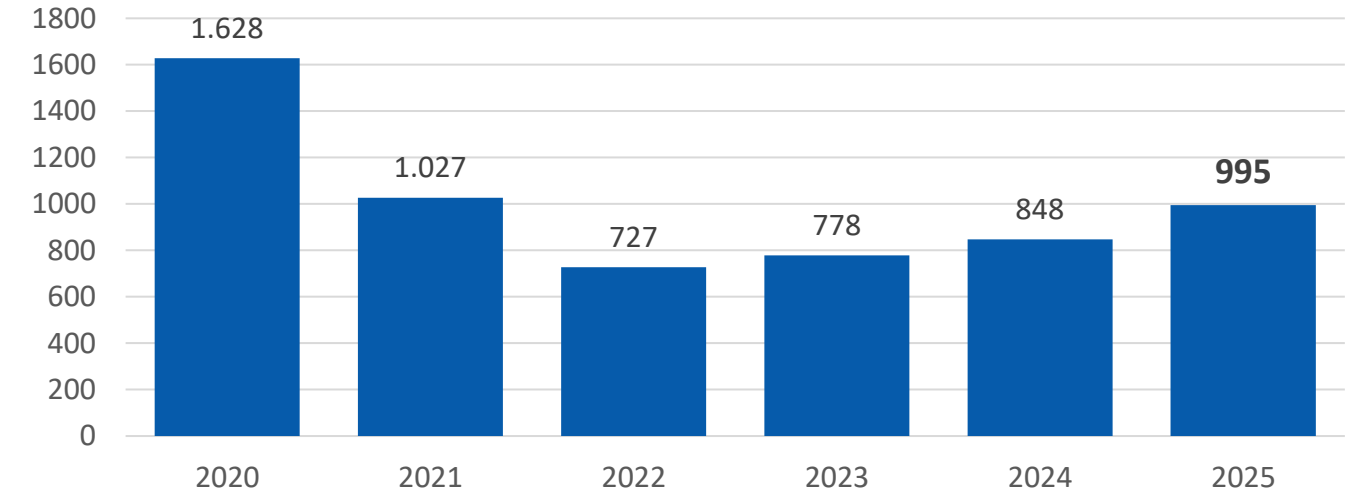
2025 Sonunda Yıl
Sonu Satış Hedefimizi
Yaklaşık
%135
Oranında Gerçekleştirdik



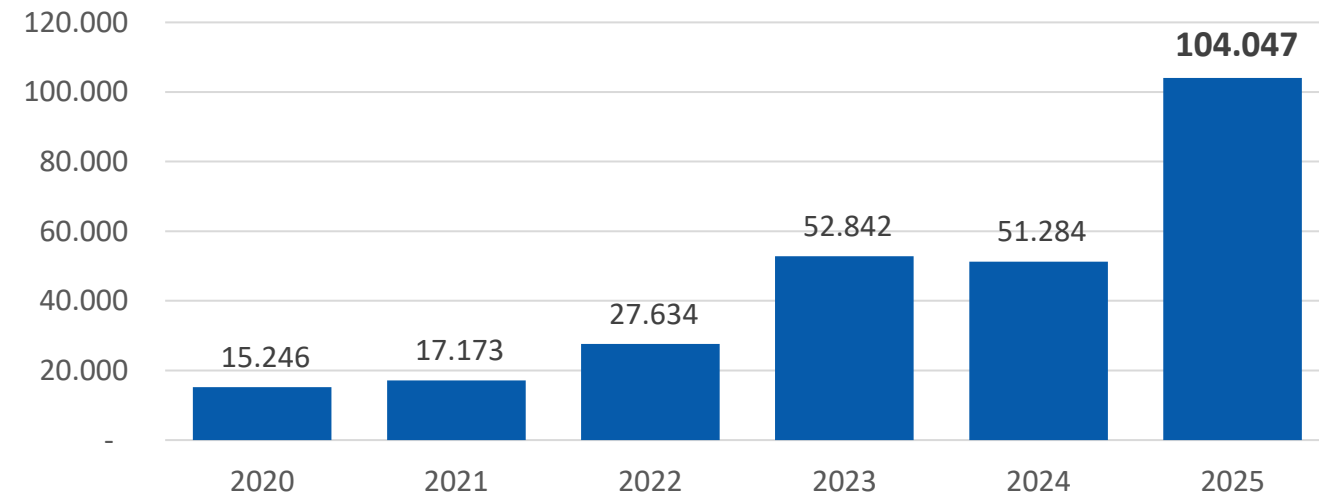
BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI (ADET)



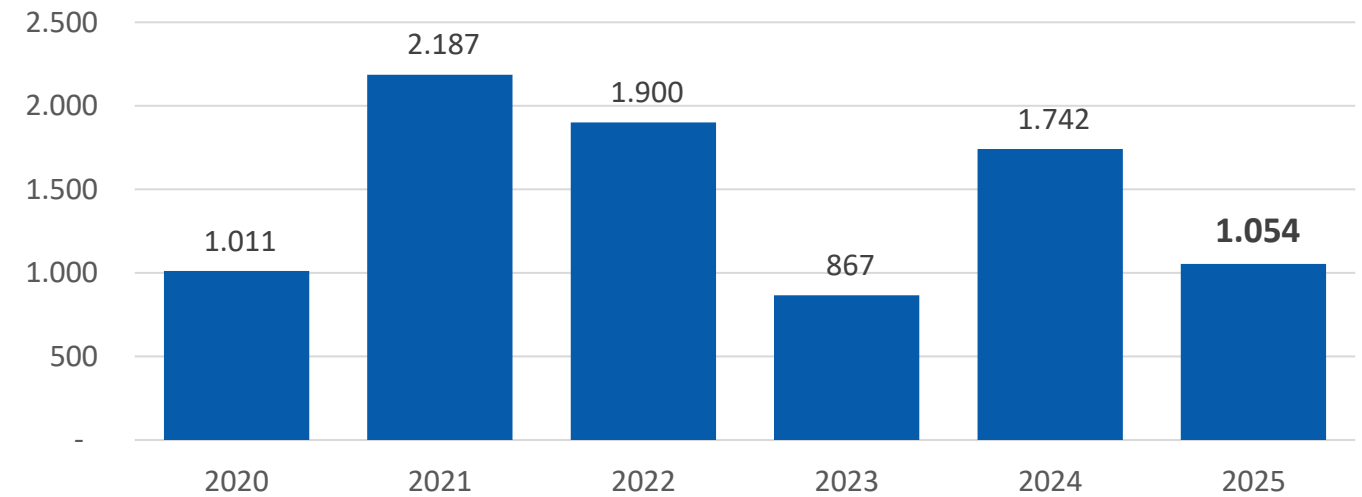
BRÜT M² SATIŞI ('000)



TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



YABANCIYA SATIŞ (MİLYAR TL)



— FİNANSALLAR

— ÖZET FİNANSAL BİLGİLER (MİLYON TL)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 3Ç
Net Satışlar	5.668	4.731	6.738	8.123	28.496	31.899	65.695
FAVÖK (1)*	1.385	1.089	1.738	3.353	3.857	9.363	20,675
FAVÖK Marjı (%) (2)*	24,4	23	25,8	41,3	13,5	29,4	31,4
Dönem Karı	778	837	1.332	2.997	(4.074)	13.197	10.336
Toplam Varlıklar	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483	204.903	297.757
Özkaynaklar	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230	95.803	128.854
Hisse Başına Kar	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,2716
Özkaynak Karlılığı	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,007)	0,068	0,119
Nakit Akım	432	1.122	3.088	5.284	14.870	6.640	4.965
Temettü	77	83	390	908	0	1.520	-

— YIL BAZINDA ALACAKLAR ('000) TL

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	15.100.665	16.585.573	31.686.238
2 Yıl	4.966.393	8.432.178	13.398.571
3 Yıl	2.329.380	4.407.264	6.736.644
4 Yıl	1.167.638	2.761.281	3.928.919
5 Yıl ve Üzeri	1.281.485	1.387.108	2.668.593
TOPLAM	24.845.561	33.573.404	58.418.965

Detaylı bilgi için bakınız : Bağımsız Denetim Raporu Dipnot 12

— GELİR TABLOSU –'000

	30.09.2025	31.12.2024
Hasılat	65.695.425	31.899.173
Satışların Maliyeti	-45.058.793	-23.292.968
Brüt Kâr	20.636.632	8.606.205
Genel Yönetim Giderleri	- 3.222.480	-3.438.317
Pazarlama Giderleri	-988.309	-569.774
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.363.685	8.936.512
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-2.435.527	-4.394.937
Esas Faaliyet Kârı	20.354.001	9.139.689
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	118
Finansman Geliri / Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	20.096.705	9.138.932
Finansman Gelirleri	1.348.130	3.474.303
Finansman Giderleri	-7.772.674	-2.042.214
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı	15.410.661	6.527.934
Net Dönem Kârı	10.336.401	13.197.381

— NAKİT AKIM TABLOSU –'000

	30.09.2025	31.12.2024
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı	-42.636.806	-22.516.045
Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı	-3.280.288	-651.510
Finansman Faaliyetlerine İlişkin Nakit Akışı	46.201.330	11.359.264
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	8.328.374	21.468.581
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4.965.919	6.639.880



— FİNANSALLAR

— VARLIKLAR('000)

	30.09.2025	31.12.2024
Dönen varlıklar	260.581.376	236.731.799
Nakit ve nakit benzerleri	11.909.732	10.387.306
Finansal yatırımlar	2.218.083	72.067
Ticari alacaklar	26.795.923	7.751.139
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>6.787.254</i>	<i>9.706</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>20.008.669</i>	<i>7.741.433</i>
Diğer alacaklar	1.522.577	1.493.114
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>657.802</i>	<i>326.127</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>864.775</i>	<i>1.166.987</i>
Stoklar	213.229.016	209.742.106
Peşin ödenmiş giderler	233.940	539.920
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	<i>233.940</i>	<i>539.920</i>
Diğer dönen varlıklar	4.672.005	6.746.147
Duran varlıklar	37.176.343	20.277.136
Ticari alacaklar	6.110.685	5.451.142
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>6.110.685</i>	<i>5.451.142</i>
Diğer alacaklar	17.092.681	32.299
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>17.066.508</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>26.101</i>	<i>32.299</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	2.963	3.126
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.807.995	3.311.860
Kullanım hakkı varlıkları	81.492	29.081
Maddi duran varlıklar	2.637.732	2.521.991
Maddi olmayan duran varlıklar	173.200	158.844
Peşin ödenmiş giderler	2.445	1.185
Ertelenmiş vergi varlıkları	5.267.150	8.767.608
Toplam varlıklar	297.757.619	257.008.935

Detaylı bilgi için bakınız : Bağımsız Denetim Raporu Dipnot 12

— KAYNAKLAR ('000)

	30.09.2025	31.12.2024
Kısa vadeli yükümlülükler	124.355.994	135.532.226
Kısa vadeli borçlanmalar	16.634.819	14.557.302
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	88.378	1.629.610
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>3.039</i>	<i>3.812</i>
<i>Banka kredileri</i>	<i>85.339</i>	<i>1.625.798</i>
Ticari borçlar	19.031.551	9.387.643
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>579.158</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>18.452.393</i>	<i>9.387.643</i>
Diğer borçlar	2.465.026	3.799.372
Ertelenmiş gelirler	84.944.671	105.339.975
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>549.148</i>	<i>5.657.657</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>84.395.523</i>	<i>99.682.318</i>
Dönem karı vergi yükümlülüğü	597.124	159.681
Kısa vadeli karşılıklar	594.425	658.643
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>110.758</i>	<i>118.888</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>483.667</i>	<i>539.755</i>
Uzun vadeli yükümlülükler	44.546.862	1.311.248
Uzun vadeli borçlanmalar	22.319.465	24.415
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>19.465</i>	<i>24.415</i>
<i>Banka kredileri</i>	<i>22.300.000</i>	<i>-</i>
Diğer finansal yükümlülükler	21.408.305	-
Ticari borçlar	7.110	463.116
Diğer borçlar	573.424	593.076
Ertelenmiş gelirler	6.001	7.206
Uzun vadeli karşılıklar	232.557	223.435
Özkaynaklar	128.854.763	120.165.461
Toplam kaynaklar	297.757.619	257.008.935

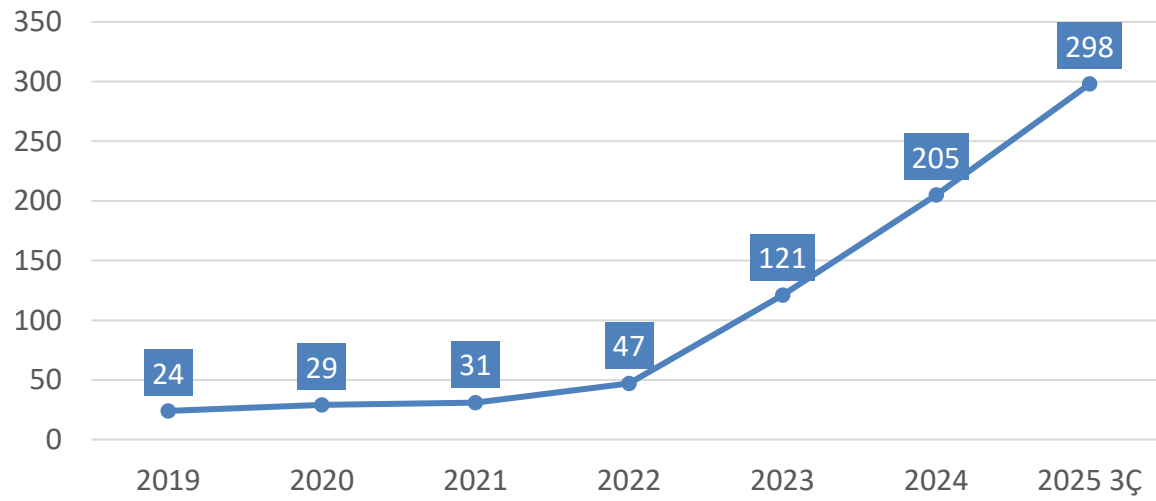


BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

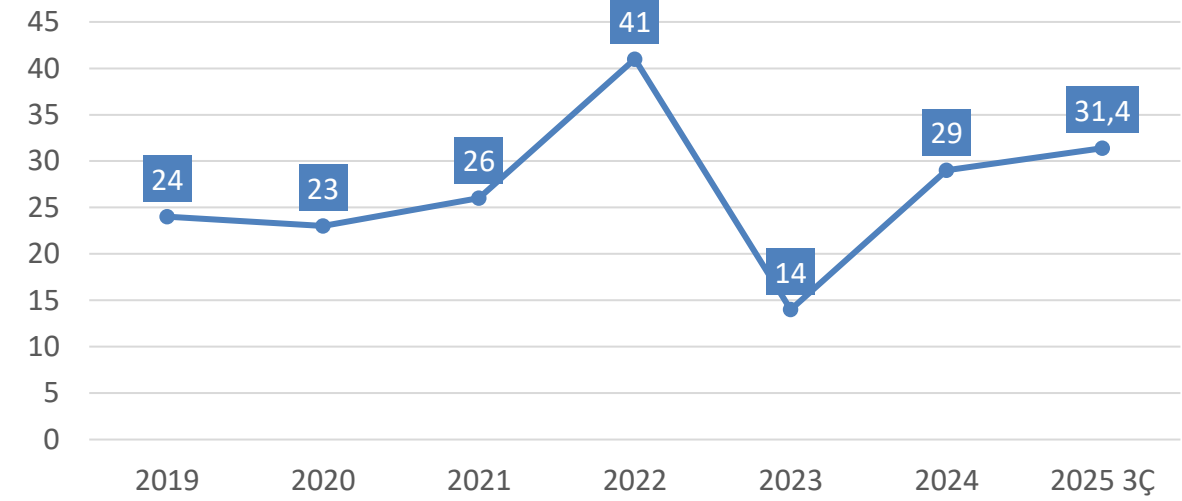
6 yılda toplam varlıklarımızda güçlü artış kaydettik. Öz kaynağımız ise yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

* 2023 yılında enflasyon muhasebesi uygulaması devreye alınmıştır.

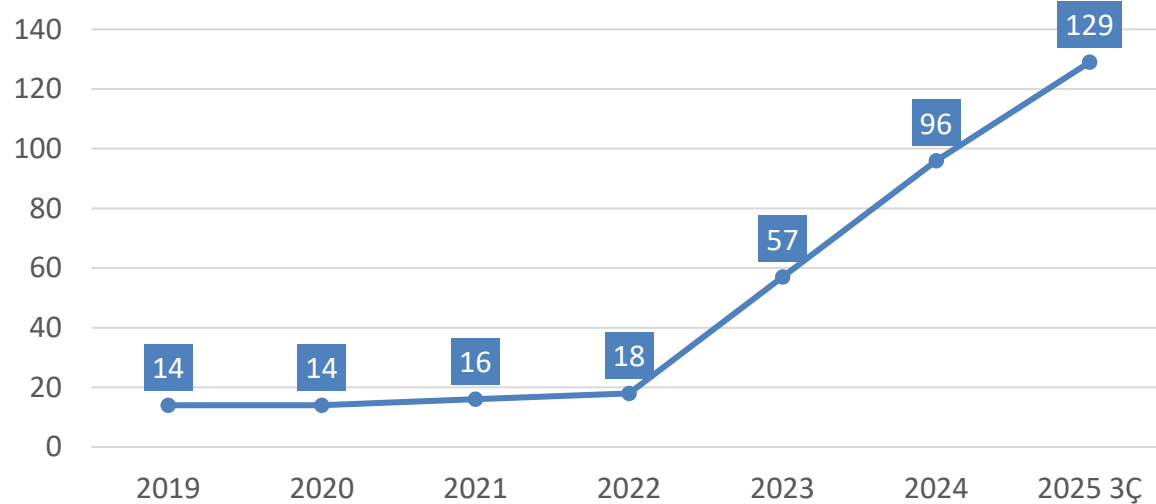
TOPLAM VARLIKLAR (MİLYAR TL)



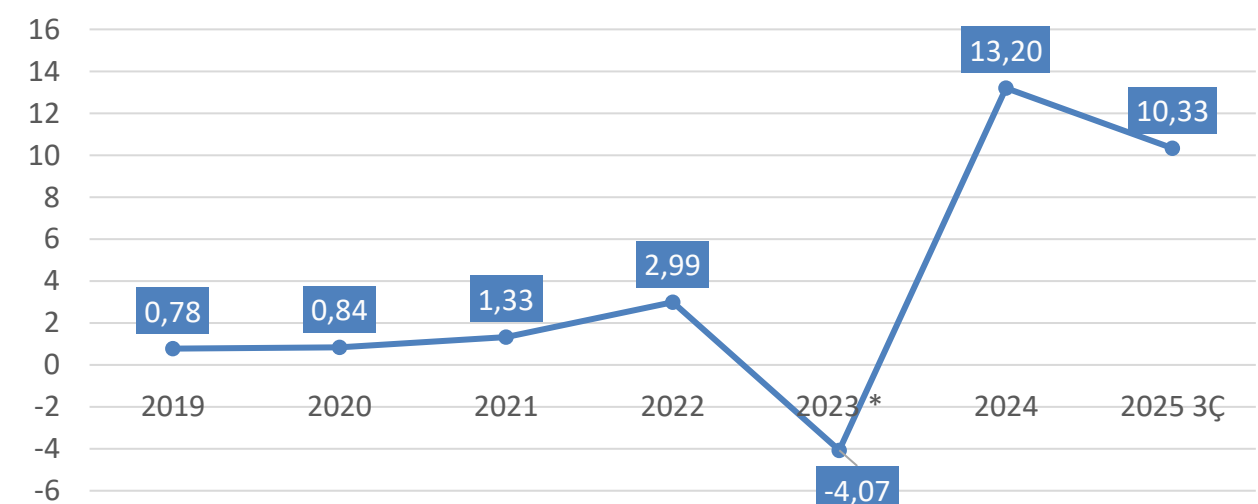
YILLIK FAVÖK MARJİ (%)



ÖZKAYNAKLAR (MİLYAR TL)



NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



— NET VARLIK DEĞERİ

TOPLAM VARLIKLAR
297.757.619.000 TL

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA STOĞU
EKSPERTİZ DEĞERİ

73.461.938.000 TL

GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI
TOPLAM GELİRİ

92.950.869.000 TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA
MALİYETİ VE HAK EDİŞ ÖDEMESİ

23.615.243.000 TL

BİNALAR EKSPERTİZ
DEĞERİ

53.070.191.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK
GAYRİMENKULLERİ EKSPERTİZ
DEĞERİ

15.271.149.000 TL

ARSA VE KONUT STOKLARI
MALİYET DEĞERLERİ

197.852.007.000 TL

YATIRIM AMAÇLI VE DİĞER
GAYRİMENKULLERİN MALİYET DEĞERLERİ

6.832.027.000 TL

YÜKÜMLÜLÜKLER

168.902.856.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ
MALİYET DEĞERLERİ

15.377.009.000 TL

NET VARLIK DEĞERİ
167.163.112.000 TL



— SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



17.690
KONUTUN 1 YILLIK TÜKETİMİ
ORANINDA TASARRUF

10.900
KONUTUN 1 YILDA TÜKETECEĞİ
MİKTARDA ÜRETİM

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
133.290.000 TL



BAĞIMSIZ BÖLÜM
176.876

DOĞALGAZ TASARRUFU
53.062.800 M³

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
₺376.215.252 TL



YAĞ AYRIŞTIRILMASI
251 TON/YIL

201 TON BİYODİZEL
ÜRETİMİNDE
KULLANILAN ATIK

223 MİLYON TON ÖNÜNE GEÇİLEN
SU KİRLENMESİ



76.298
GRİSU SİSTEMLİ KONUT

SU TASARRUFU
2.227.901 M³

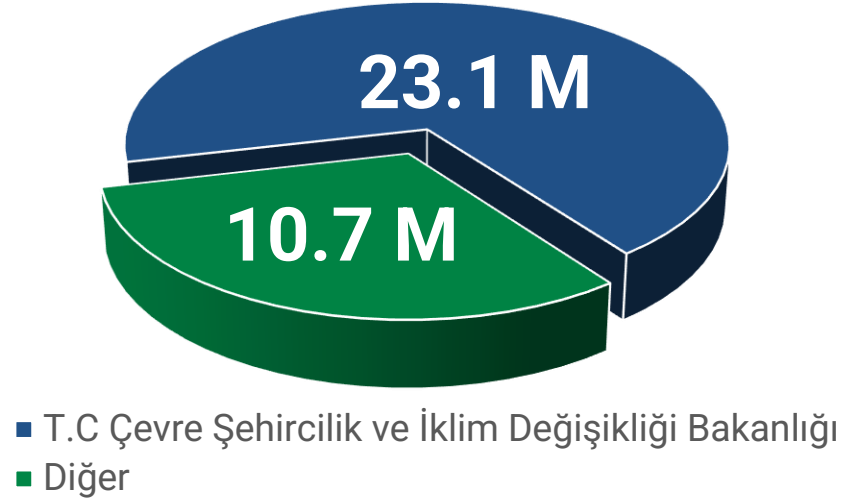
ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
84.490.556 TL

*İstatistikler Emlak Konut tarafından 2025 yılında teslimi ön görülen bağımsız bölümlerden sağlanan tasarrufları göstermektedir

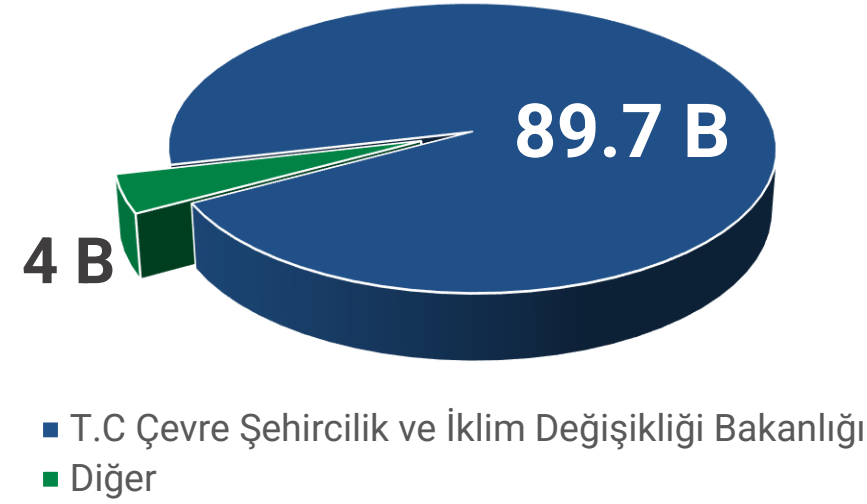


— ARSA GELİŞTİRME

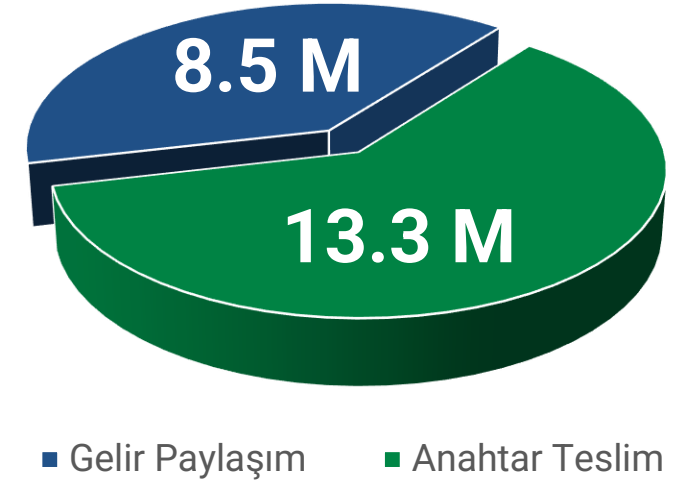
ARSA ALIM 2003 –2025 (M²)



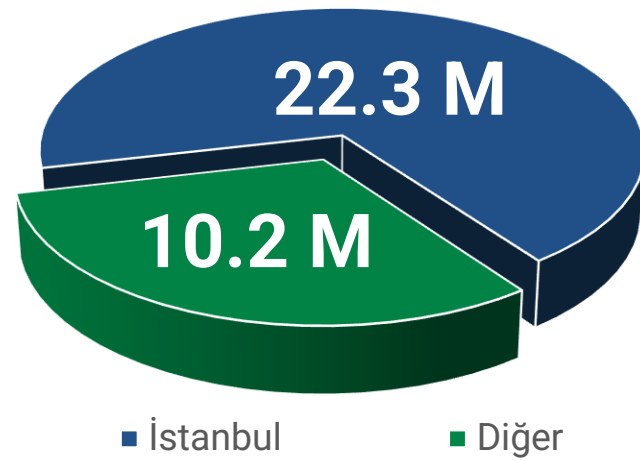
ARSA ALIM 2003 - 2025 (TL)



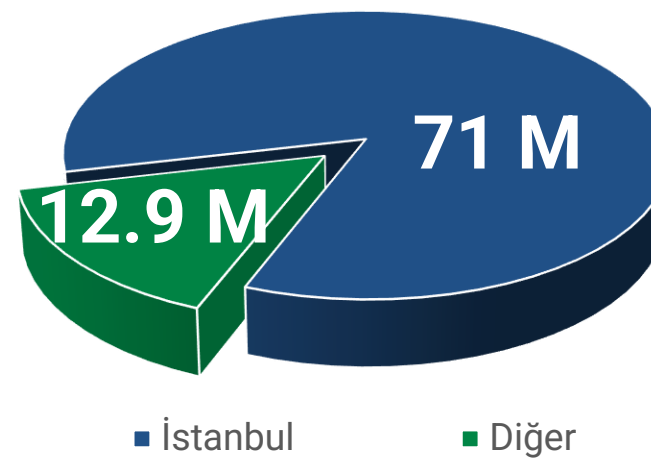
KAYITLI MALİYETE GÖRE İHALESİ YAPILMIŞ ARSALAR (M²)



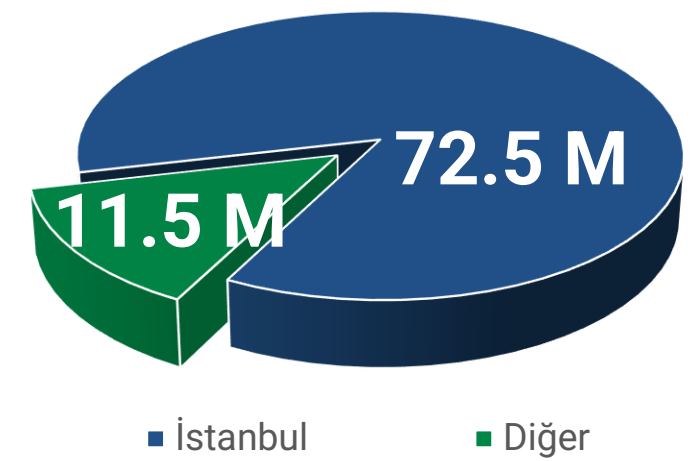
ŞEHİRLERE GÖRE ARSA (M²)



ŞEHİRLERE GÖRE KAYITLI MALİYET (TL)



ŞEHİRLERE GÖRE EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)



İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ



	ARSALAR	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	895.814	1.108.145.904	1.229.307.000
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2.381	1.430	106.168.855
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	50.843	197.535.679	358.471.204
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	39.755	629.414.623	1.188.495.885
5	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	17.683	198.964.835	242.742.617
6	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	709.858	33.675.715.139	27.675.696.241
7	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.325	720.136.052	565.113.350
8	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	172.311	8.255.554.699	6.634.650.790
9	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	24.607.039	14.022.105
10	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6.420	115.570.582	154.156.945
11	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	7.286.577.995	9.450.634.738
12	İSTANBUL EYÜPSULTAN MİTHATPAŞA PARSELLERİ	45.690	1.448.986.587	2.825.995.093
13	İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PARSELLERİ	108.725	1.895.768.659	1.797.506.669
14	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK PARSELLERİ	3.394	436.467.667	400.500.000
15	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ	122.700	5.169.855.822	4.907.986.800
	İSTANBUL	2.673.904	61.163.302.713	57.551.448.292
16	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	9.670	148.468.483	116.676.798
17	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998	614.018.093	486.494.936
18	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	406.412	4.901.429.839	5.472.000.107
19	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	49.043	259.185.459	237.826.955
20	NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	116.389	88.655
21	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	136.184.182	170.188.147
22	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	1.261.041.279	1.109.541.100

	ARSALAR	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
23	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	209.059.524	226.648.000
24	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	170.599	2.122.149.843	1.704.788.770
25	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	562.160	2.012.928.286	1.665.371.664
26	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	10.766	123.775.007	118.423.470
27	GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ	118.264	964.155.307	915.317.890
28	AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ	75.424	435.035.900	413.000.000
29	MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARELLERİ	164.903	2.791.678.080	2.650.271.040
	DİĞER ŞEHİRLER	1.795.474	15.979.225.672	15.286.637.531
	TOPLAM	4.469.377	77.142.528.385	72.838.085.823

YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

	ARSALAR	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.071	202.081.983	252.048.248
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	7.801	36.620.534	371.804.279
	TOPLAM	25.872	238.702.516	623.852.528



— DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ TABLOSU



— DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ

	PROJE İSMİ	KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	SATILAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
1	ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	204.211.000	2.303	2.225
2	İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY PROJESİ	1.677.754.000	-	-
3	ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ	18.653.104.000	9.991	5.928
4	KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE PROJESİ	2.352.098.000	513	-
5	DİĞER	728.077.000	-	-
	TOPLAM	23.615.243.000	12.807	8.153



BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	134	5.406.495	6.221.000
2 KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	883	11.100.519	8.850.000
3 KUZEY YAKASI	2	1.434	139.450.376	111.178.214
4 KOMŞU FİNANS EVLERİ	83	11.420	898.331.373	1.038.896.434
5 SEMT BAHÇEKENT 1-2	20	2.921	116.747.782	205.181.052
6 BİZİM MAHALLE	59	11.133	1.063.927.489	1.490.080.422
7 SARAÇOĞLU MAHALLESİ	64	17.975	2.062.445.592	1.732.194.452
8 EVORA DENİZLİ 2.ETAP	7	2.039	48.831.479	56.270.101
9 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	68	22.418	1.616.638.081	1.381.924.267
10 BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	530	54.458.781	106.207.300
11 KARAT 34	2	475	23.169.353	18.472.000
12 MERKEZ ANKARA	62	52.855	5.205.386.880	4.150.047.026
13 METROPOL İSTANBUL	1	507	35.106.641	40.000.000
14 SARPHAN FİNANS PARK	42	4.156	393.868.004	314.270.980
15 İDEALİST CADDE / KORU	3	682	41.454.479	33.050.000
16 BALIKESİR EMLAK KONUTLARI	44	5.245	303.190.230	298.057.800
17 ÇINARKÖY	507	69.182	5.722.863.346	5.861.793.396
18 EMLAK KONUT VADI EVLERİ	27	5.895	321.646.593	356.600.200
19 TEMAŞEHİR	4	38	1.790.633	1.427.600
20 NİŞANTAŞI KORU	15	4.020	1.125.731.770	1.292.273.375
21 YENİFİKİRTEPE	719	92.503	7.278.779.644	5.988.066.404
22 KÖYCEĞİZ GÖL EVLERİ	135	16.946	540.700.071	513.311.958
23 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	12	2.471	244.356.896	193.995.615
24 YENİ LEVENT	3	620	124.597.038	91.557.200
25 EBRULİ KAYAŞEHİR	8	1.551	113.624.965	110.064.926
TOPLAM	1.890	328.032	27.493.604.508	25.399.991.722

Muhasebe standartları gereği müşteri teslimleri gerçekleşmeyen tamamlanmış üniteler stok olarak sınıflandırılabilir. Teslimle beraber stoklardan düşülür.

BİNALAR (PROJEDEN STOKLAR)

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 DÜŞLER VADİSİ	12	2.775	230.652.313	183.889.876
2 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.838	1.048.181.536	2.554.996.959
3 NİDAPARK İSTİNYE	33	9.268	2.047.123.053	1.636.920.510
4 FİKİRTEPE	856	131.781	11.032.775.931	8.910.326.189
TOPLAM	930	176.662	14.358.732.833	13.286.133.533

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL (B.B)

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	249.315.627	221.600.664
2 İSTMARİNA	238	60.879	1.827.855.295	1.814.695.735
3 BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	577.224.258	3.182.184.294
4 ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	9.933.024	23.079.044
5 KUZEY YAKASI	204	22.343	2.021.503.941	2.904.857.096
6 GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	883.460.340	2.634.021.344
TOPLAM	573	124.264	5.569.292.484	10.780.438.177

SABİT KIYMET - BİNALAR

PROJE	ADET	M ²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 YALI ATAÖY	1	214	36.499.202	38.520.000
2 NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	110.458.565	69.542.200
3 VARYAP MERİDİAN	1	69	4.378.712	6.880.000
4 ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	316.137.661	217.750.820
5 GENEL MÜDÜRLÜK B BLOK	1	15.834	556.557.399	2.786.722.684
6 SARPHAN FİNANS PARK	102	5.326	365.385.693	484.212.266
TOPLAM	107	25.250	1.389.417.223	3.603.627.970



TAMAMLANAN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TABLOSU



	PROJE İSMİ	İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER (TL)	EMLAK KONUT MINIMUM GARANTİ EDİLEN GELİR	ŞİRKET GELİR ORANI (%)	PROJE SONUNDA GERÇEKLEŞEN DEĞER (TL)	ÇARPAN
1	GEÇMİŞ 32 PROJE TOPLAM	1.948.876.644	2.898.077.903	-32,245	4.102.873.913	2,11
2	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	177.362.987	3,71
3	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32	166.077.766	3,33
4	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30	83.925.799	1,96
5	DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,5	82.610.259	2,20
6	KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50	467.638.254	1,97
7	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32	573.782.822	1,63
8	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26	189.630.902	1,71
9	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28	58.365.088	2,52
10	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,2	192.736.638	3,03
11	SARPHAN FİNANSPARK	51.786.200	61.500.000	37,5	304.015.436	5,87
12	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28	203.216.298	1,58
13	METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.000	43,15	1.037.156.867	3,56
14	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	123.404.920	2,23
15	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30	422.631.820	3,39
16	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30	54.000.000	1,48
17	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40	350.400.000	3,04
18	GÖL PANORAMA	80.810.000	148.400.000	28	202.896.165	2,51
19	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26	276.974.444	2,84
20	AVRUPAPARK	63.698.214	156.520.000	26	185.151.077	2,91
21	AĞAOĞLU MASLAK 1453	604.940.000	1.153.750.000	35,5	2.143.523.914	3,54
22	ISTMARINA	214.045.000	534.000.000	40	795.553.842	3,72
23	KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	33	180.000.000	1,89
24	TUAL ADALAR	85.030.299	116.961.600	29,5	119.038.855	1,40
25	BÜYÜKYALI	725.700.000	1.568.800.000	37	2.060.896.764	2,84
26	TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	198.759.060	30	198.759.060	2,34
27	TUAL BAHÇEKENT	82.984.809	205.245.779	24,64	229.506.678	2,77
28	Tem.34	27.322.050	40.086.059	21,58	58.392.804	2,14
29	OFİS KARAT BAKIRKÖY	32.025.000	62.000.000	31	62.000.000	1,94
30	VALİDEBAĞ KONAKLARI	85.003.711	406.215.000	50,15	439.887.380	5,17
31	KÖY	252.910.000	261.499.901	32,25	257.719.942	1,02
32	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39	176.058.200	2,77
33	AVANGART İSTANBUL	115.953.465	637.000.000	49	637.000.000	5,49
34	EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	18	92.651.000	1,24
35	AVRUPAPARK HAYAT	83.391.734	156.500.000	25	187.287.417	2,25
36	ORMANKÖY	247.830.000	355.552.000	32	556.515.607	2,25
37	NİDAPARK KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	38	407.588.000	3,47
38	BAŞAKŞEHİR AVRASYA KONUTLARI	136.611.930	256.000.000	35	278.317.024	2,04
39	EBRULİ İSPARTAKULE	72.111.718	132.000.000	22	345.205.528	4,79
40	İDEALİST CADDE	10.031.311	68.500.000	22	69.043.437	6,88
41	NİŞANTAŞI KORU	455.121.540	705.500.000	40	2.001.418.613	4,40
42	MEYDAN BAŞAKŞEHİR	257.070.997	625.300.000	37	2.400.259.604	9,34
	TOPLAM	7.882.331.285	15.076.931.984	31	22.951.475.124	2,91



— DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU



	Proje İsmi	İhaleye Esas Alınan Değer (TL)	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir (TL)	Satış Toplam Geliri Artışı (TL)	Şirket Gelir Oranı %	Çarpan
1	CER İSTANBUL	67.915.000	105.968.270	534.501.384	35	1.56
	2013	67.915.000	105.968.270	534.501.384		1.56
2	NİDAPARK İSTİNYE	1.062.270.000	1.876.392.000	4.871.700.056	51	1.77
3	MERKEZ ANKARA	622.000.000	1.258.365.000	5.352.018.370	30	2.02
	2015	1.684.270.000	3.134.757.000	10.223.718.426		1.86
4	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	713.096.640	1.527.000.300	2.271.895.473	42	2.14
	2016	713.096.640	1.527.000.300	2.271.895.473		2.14
5	EVORA İZMİR*	540.599.500	585.200.000	1.896.139.448	35	1.08
6	ALLSANCAK*		726.000.000	996.659.487	33	1.34
	2017	540.599.500	1.311.200.000	2.892.798.935		2.43
7	BARBAROS 48	67.821.000	230.500.000	1.064.271.523	50	3.40
8	YENİ LEVENT	405.000.000	1.244.400.000	5.257.429.310	40	3.07
9	NEXT LEVEL	290.000.000	1.192.500.000	4.052.829.777	45	4.11
10	BATI YAKASI 1. ETAP	239.590.000	403.650.000	1.088.518.471	35.10	1.68
11	BATI YAKASI 2. ETAP	399.040.000	910.000.000	910.000.000	35	2.28
12	EBRULİ KAYAŞEHİR	198.875.460	703.000.000	1.275.284.474	38	3.53
	2021	1.600.326.460	4.684.050.000	13.648.333.555		2.93
13	ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP	125.000.000	170.440.000	170.440.000	40	1.36
14	FUA DENİZPARK	425.916.500	2.161.000.000	2.161.000.000	35	5.07
15	ATAŞEHİR 173	146.025.317	894.600.000	894.600.000	30	6.13
16	TUAL GÖLYAKA	179.688.300	1.790.250.000	1.790.250.000	35	9.96
17	GÖLYAKA İSTANBUL	255.182.000	2.527.350.000	2.527.350.000	35	9.90
18	PARK YAŞAM ANTALYA	132.063.448	1.515.000.000	1.515.000.000	30	11.47
19	MAJÖR GÖLYAKA	288.366.000	1.661.000.000	1.661.000.000	35	5.76
20	HAYAT FLORA-1	251.873.530	2.340.000.000	2.340.000.000	30	9.29
21	HAYAT FLORA-2	432.237.346	2.862.000.000	2.862.000.000	30	6.62
22	REFERANS ÜMRANİYE	300.000.000	1.781.000.000	1.781.000.000	50	5.94
23	NEZİHPARK BAHÇEKENT	88.142.697	861.000.000	861.000.000	30	9.77
	2022	2.624.495.138	18.563.640.000	18.563.640.000		7.07



— DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU

Proje İsmi	İhaleye Esas Alınan Değer (TL)	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir (TL)	Satış Toplam Geliri Artışı (TL)	Şirket Gelir Oranı %	Çarpan
24 NEXT LEVEL BODRUM	602.681.860	3.496.500.000	3.496.500.000	45	5.80
25 VADİ PANORAMA	600.000.000	2.571.000.000	2.571.000.000	40	4.29
26 PARK YAŞAM ÇINARKÖY	1.200.000.000	4.804.000.000	4.804.000.000	40	4.00
27 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	610.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	40	2.70
28 SENFONİ ETİLER	600.000.000	2.821.000.000	2.821.000.000	40	4.70
29 KAYABAŞI 10. ETAP	280.887.000	1.502.000.000	1.502.000.000	40	5.35
2023	3.893.568.860	16.844.500.000	16.844.500.000		4.33
30 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	919.710.550	1.830.500.000	1.830.500.000	40	1.99
31 MUĞLA MİLAS MEŞELİK	210.715.000	462.000.000	638.000.000	42	2.19
2024	1.130.425.550	2.292.500.000	2.468.500.000		2.03
32 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	986.629.050	1.905.400.000	1.905.400.000	35	2
33 İZMİR ÇEŞME DALYAN	2.434.734.252	5.262.500.000	5.262.500.000	50	2
34 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	1.309.671.000	2.506.000.000	2.506.000.000	35	2
35 MUĞLA BODRUM ORTAKENT 1. ETAP	1.386.566.187	1.660.000.000	1.660.000.000	40	3
2025	6.117.600.489	11.333.900.000	11.333.900.000		1.85
TOPLAM	18.372.297.637	59.797.515.570	78.781.787.773	Avg. Multiplier	3.25





01.2026