

**EMLAK KONUT  
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY**

# **INVESTOR PRESENTATION**



RİVAİSTANBUL

Düşler Vadisi

# EMLAK KONUT TANITIM

EMLAK KONUT TANITIM

MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

PORTFÖY VE PROJELER

FİNANSAL GÖSTERGELER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE YÖNETİŞİM

EKLER

# EMLAK KONUT OVERVIEW

Kökeni 1953 yılına dayanan Emlak Konut, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ana uzmanlık alanı ve devlet iştiraki olmanın getirdiği avantajlarla ülkenin en köklü kuruluşlarından biridir. Özgün iş modeli ve stratejik avantajlarıyla Emlak Konut'un temel faaliyetleri; konut, ticari ünite, eğitim ve sosyal tesis projelerinin koordinasyonu, yürütülmesi ve bu süreçlerle ilgili tüm hususları kapsamaktadır.

## TOPLAM VARLIKLAR

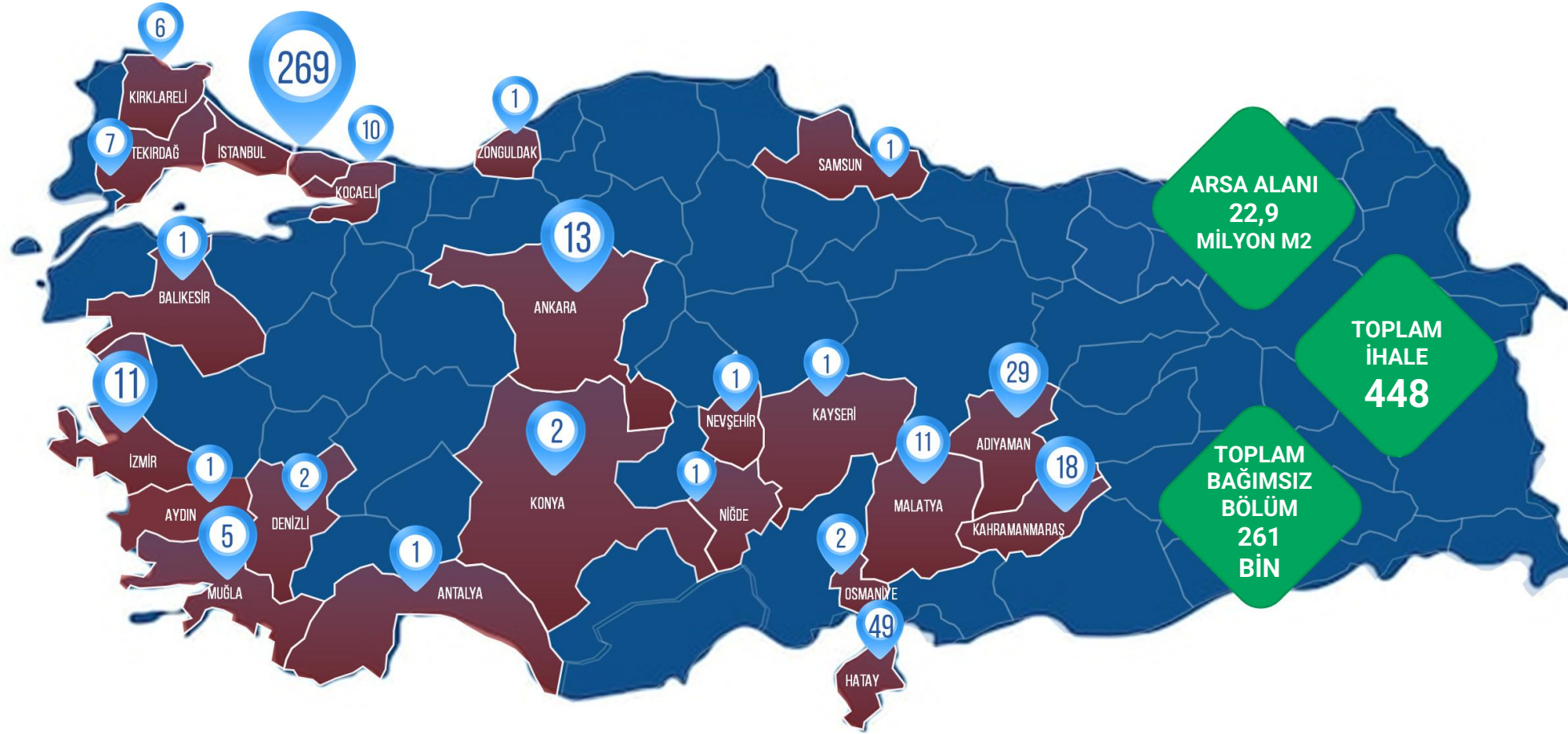
363,7 MİLYAR TL

## FAVÖK

21 MİLYAR TL

## ÖZKAYNAKLAR

144 MİLYAR TL



7 SAĞLIK ÜNİTESİ

34 CAMİİ

58 OKUL

**Fitch Ratings**

Uzun Vadeli Kredi  
Notu  
**BB-**

Ulusal Not  
(Uzun Vadeli)  
**AA+ (TUR)**

**JCR-ER**

Ulusal ICR  
(Uzun Vadeli)  
**AAA (TUR)**

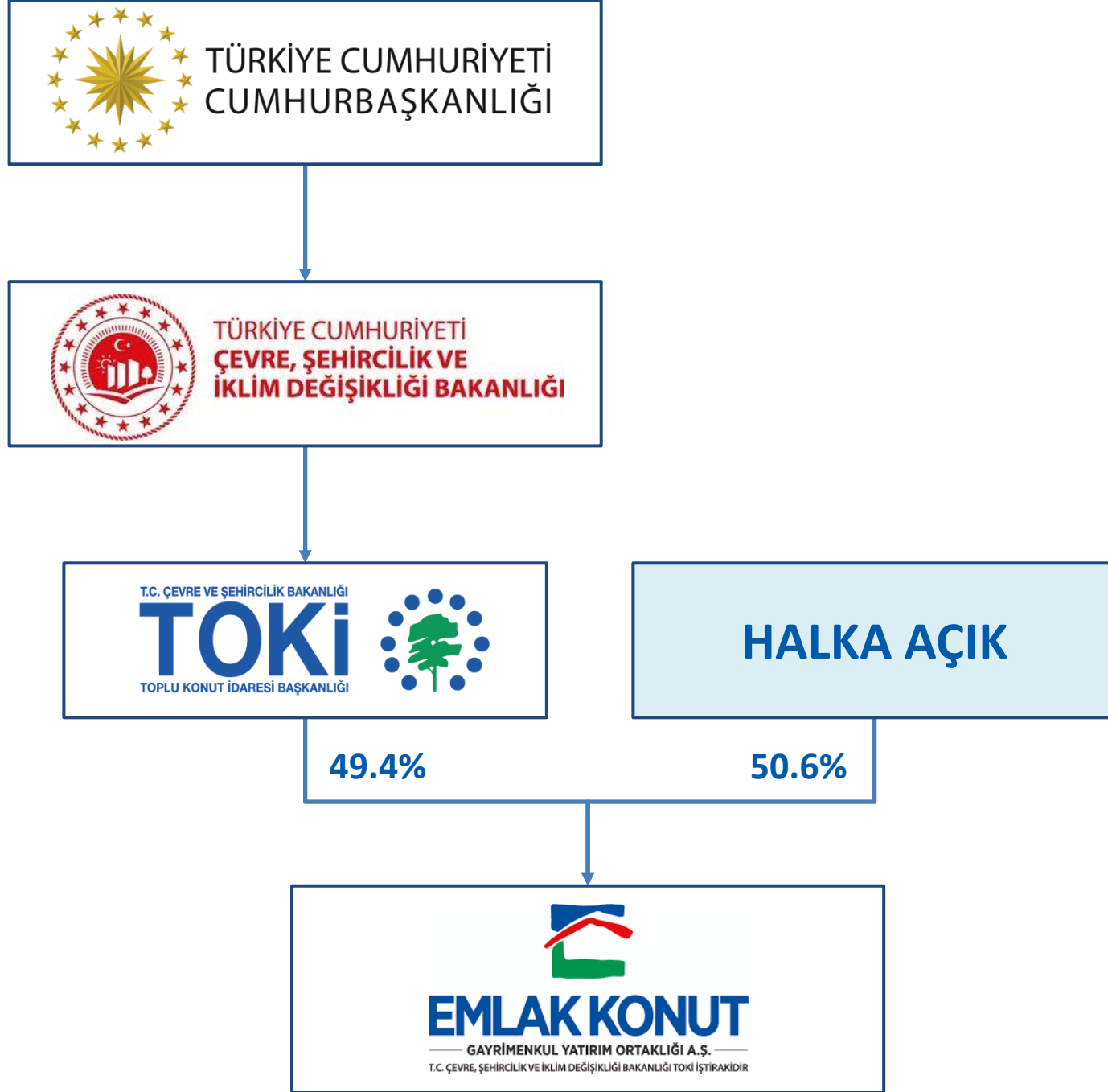
Ulusal JCR  
Görünümü  
**Stable**

<sup>1</sup>FAVÖK: Faiz, vergi, amortisman ve itfa öncesi karı temsil eder; ilgili dönemin faaliyet karının, amortisman ve itfa payları hariç tutulacak şekilde düzeltilmesiyle hesaplanır.



# SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

## SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI



### Kurumsal Kimlik ve Ortaklık Yapısı

Emlak Konut'un ana hissedarı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren öncü kamu kuruluşu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'dır ("TOKİ"). Bu sahiplik yapısı ve TOKİ ile olan organik iş birliği; Emlak Konut'un finansal güvenilirliğinin, yönetim istikrarının ve sürdürülebilir büyümesinin temel taşı oluşturmaktadır.



### Ayrıcalıklı Arsa Edinimi ve Maliyet Avantajı

TOKİ ile sürdürülen yakın iş birliği sayesinde Emlak Konut, arsaları verimli ve öncelikli olarak edinebilmektedir. Emlak Konut; geniş ve değerli arazileri doğrudan TOKİ'den, SPK lisanslı bağımsız değerlendirme firmaları tarafından belirlenen rayiç değerler üzerinden alma imkanına sahiptir. Bu stratejik avantaj, arsa geliştirme sürecinde Emlak Konut'a hem maliyet verimliliği hem de operasyonel hız açısından rakiplerine karşı önemli bir üstünlük sağlamaktadır.



### Tamamlayıcı İş Modeli ve Pazar Liderliği

Devletin konut vizyonu doğrultusunda TOKİ, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerine odaklanırken; Emlak Konut, bu yapının "ticari ve vizyoner kolu" olarak hizmet vermekte; orta, üst ve lüks segmentlerde yüksek kaliteli projeler geliştirmektedir. Kamu gücü ile özel sektör dinamizmini birleştiren bu sinerji, Emlak Konut'un portföy değeri ve piyasa değeri bakımından Türkiye'nin halka açık en büyük GYO'su konumunu sürdürmesini sağlamaktadır.

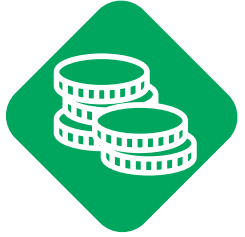


# İŞ VE FİNANSAL MODELLER

## İŞ MODELLERİ

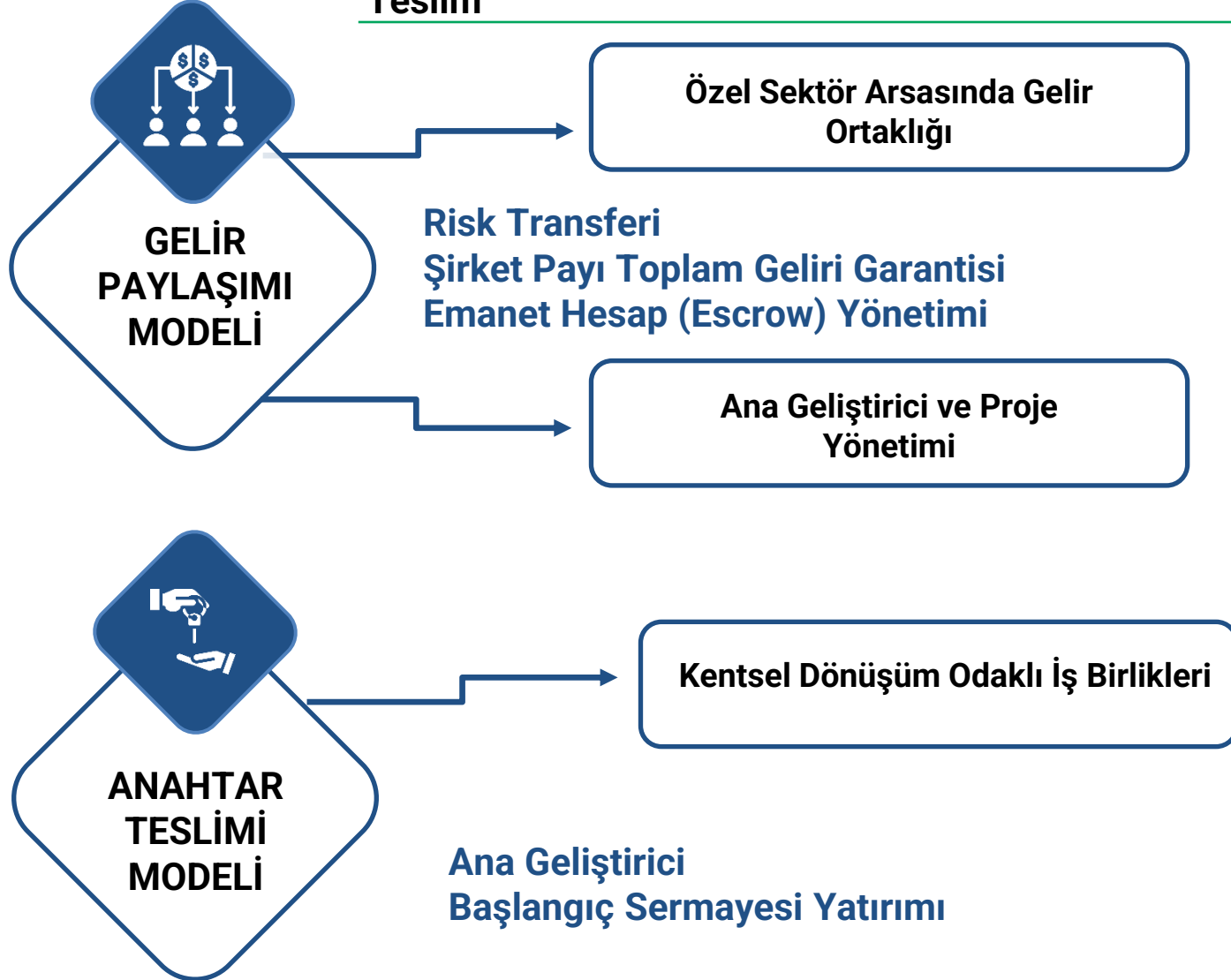


**Ortalama Teslim Süresi: 3-4 yıl**



**Modele Göre Kar Dağılımı (%)**

Model	2025	2024	2023
GPM	40%	93%	80%
Anahtar Teslim	60%	7%	20%



## FİNANSAL MODELLER



**GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI**

Mikro Yatırım

Piyasa Köprüsü

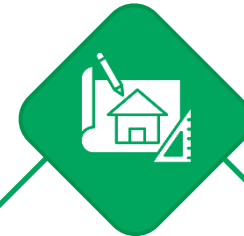
Çift Opsiyon



**GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**

Hızlı Nakit Akışı

Varlık Menkul Kıymetleştirme



**ÖN SATIŞ MODELİ**

Topraktan/Projeden Satış

Özkaynak Finansmanı

Nakit Akış Yönetimi



# — İŞ MODELLERİ

## GELİR PAYLAŞIMI MODELİ



### Amaç

Emlak Konut'un ana faaliyet alanını oluşturan yüksek kaliteli, markalı projeler geliştirerek minimum risk ve sermaye taahhüdüyle kârı maksimize etmek.



### Yöntem

Emlak Konut arsayı sağlar ve ihale süreciyle bir "yüklenici" seçer. Tüm inşaat maliyetleri ve riskleri yüklenici tarafından üstlenilirken, Emlak Konut toplam satış gelirinden önceden belirlenen bir pay alır



### Şirketin Rolü

Konsept tasarımdan satışa kadar tüm süreçleri denetlemek, yapı ruhsatı ve iskan belgesi gibi resmi prosedürleri yönetmek ve tapu devirlerinin güvenli şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak.



### Stratejik Getiri

Şirket, inşaat maliyetlerine özkaynak harcamadan arsa değerini önemli ölçüde aşan bir gelir potansiyeline ulaşır. Satış başarısı yükleniciyle paylaşıldığından, yüksek verimlilik ve sürdürülebilir nakit akışı sağlanır.

## ANAHTAR TESLİMİ MODELİ



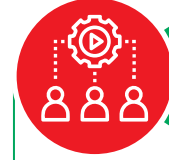
### Amaç

Daha az gelişmiş ve daha az tercih edilen bölgelerde gelecekteki GPM projelerinin temelini atmak.



### Yöntem

Emlak Konut "ana geliştirici" rolünü üstlenir ve tüm operasyonel riskleri üzerine alır.



### Şirketin Rolü

Konut birimlerinin inşası ve alanı bir cazibe merkezine dönüştürmek için sosyal tesisler ve altyapı (yollar, okullar, parklar) geliştirmek.



### Stratejik Getiri

Bu tohum yatırım katalitik bir etki yaratarak çevredeki arsa değerlerini yükseltir ve sonraki GPM aşamalarının uygulanabilirliğini artırır.



# — GELİR PAYLAŞIMI MODELİ GENEL BAKIŞ



## İhale, Ön Yeterlilik ve Teklif Aşaması

Süreç, mali açıdan güçlü ve itibarlı inşaat firmalarını hedefleyen **iki aşamalı ihale** ile başlar.

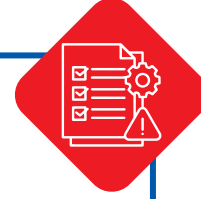
### Aşama 1 (Ön Yeterlilik)

Firmalar teknik ve mali kapasitelerine göre değerlendirilir.

### Aşama 2 (Teklif)

Yeterli bulunan firmalar, Emlak Konut için üç temel mali rakamı içermesi gereken tekliflerini sunmaya davet edilir:

1. **Toplam Öngörülen Satış Geliri.**
2. Emlak Konut ile önerilen **Gelir Paylaşım Oranı.**
3. Emlak Konut'a taahhüt edilen **Asgari Garanti Gelir.**



## Risk Azaltma ve Sorumluluk Devri

İhaleyi kazanan yüklenici projenin tüm sorumluluğunu üstlenir. Emlak Konut'un risk maruziyetini en aza indirmek için yükleniciden aşağıdaki teminatlar alınır:

- Emlak Konut'un asgari garanti gelirinin %25-30'una karşılık gelen avans ödemesi.
- Toplam proje değerinin %10'una eşdeğer **Banka Teminat Mektubu (BTM)**.
- Bu sistem, Emlak Konut'un arsa maliyetini projenin başlangıcından **önemli ölçüde daha erken** geri kazanmasını sağlar.
- Emlak Konut **projenin tamamlanmasına kadar** arazinin tam mülkiyet hakkını elinde tutar.



## Proje Yürütme ve Nakit Akışı Yönetimi

Tüm proje gelirleri, Emlak Konut'un tam kontrolü altındaki özel bir proje banka hesabına (yarı emanet hesabı niteliğinde) yatırılır.

- Emlak Konut projenin gelişimini aktif olarak denetler.
- Projelerin satışında kullanılan yöntem maketten satıştır. Yüklenici, inşaat aşamalarına paralel olarak **hakediş ödemeleri** alır; bu ödemeler maketten satış gelirleriyle finanse edilir.
- Bu sistem projenin **kendi kendini finanse etmesini** ve nakit akışını verimli yönetmesini sağlar.
- Emlak Konut arazinin kendisi dışında hiçbir maddi veya mali kaynak sağlamaz.

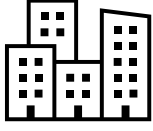


## Gelir Dağıtımı ve Proje Kapanışı

- **Garanti Gelir ve Fazla:** Yüklenici, projeksiyonları karşılayıp karşılamadığına bakılmaksızın taahhüt edilen **Asgari Garanti Gelir'i** Emlak Konut'a ödemekle yükümlüdür.
- Proje gelirleri beklentileri aşarsa, bu fazla Emlak Konut ve yüklenici arasında ihalede belirlenen **paylaşım oranına** göre dağıtılır.
- **Satılmamış Birimler:** Sözleşmede belirtilen teslim tarihine kadar satılmamış birimler kalırsa, bu varlıklar belirlenen paylaşım oranına göre iki taraf arasında dağıtılır.



# KİLOMETRE TAŞLARI



Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLO), Türkiye'de gayrimenkul geliştirmek amacıyla kuruldu.

Emlak Planlama, Ankara İmar ile birleşerek İnşaat ve İmar A.Ş oldu.



Emlak Bankası tarafından kontrol edilen hisselerin, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesindeki TOKİ'ye (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) devri.

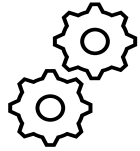
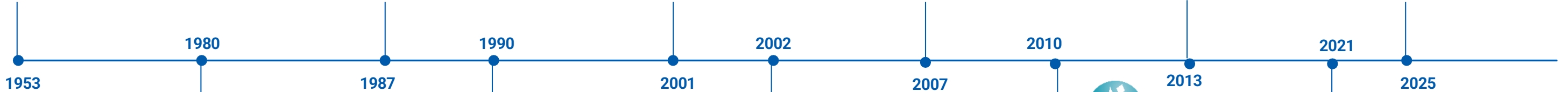


5664 sayılı Kanun yürürlüğe girerek Emlak Konut GYO'ya bu kanun kapsamındaki işlemlerden kaynaklanan tüm vergi, harç ve ücretlerden muafiyet sağladı.

3,8 Milyar TL Tutarında İkincil Halka Arz (SPO) ile Halka Açıklık Oranı %50,6'ya Yükseltildi



Şirketin gayrimenkul portföyünü küresel ölçekte genişletmek amacıyla Emlak Konut Global LLC stratejik bir uluslararası iştirak olarak kuruldu.



Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. ("Emlak Planlama"), 1980 yılında T. Emlak Bankası A.Ş. tarafından kuruldu.

Türkiye Emlak Bankası'nın iştiraki Emlak Yapı A.Ş. ile birleşme sonucunda şirket adı Emlak Konut A.Ş. olarak değiştirildi.

Emlak Bankası'nın hisselerinin TOKİ'ye devri sonrasında GYO statüsü kazanıldı

İlk Halka Arz (IPO) - %25 Sermaye Artırımı - 2,5 Milyar TL

Emlak Konut Asansör, 2021 yılında Emlak Konut iştiraki olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı himayesinde Konya'da kuruldu.



# — KREDİ ÖNE ÇIKAN HUSUSLAR

## 1. TOKİ İLE MÜNHASİR İLİŞKİ, İÇ PİYASADA REKABET AVANTAJI SAĞLAR

- TOKİ ile stratejik ortaklık, Emlak Konut'un ana hissedarı olan Türkiye Toplu Konut İdaresi'nden (TOKİ) büyük ve değerli arazileri, uzun ve rekabetçi kamu ihale süreçlerine tabi olmaksızın, öncelikli olarak ve bağımsız ekspertiz değerleri üzerinden doğrudan edinmesine olanak tanır
- TOKİ ayrıca imar planlarını onaylama yetkisine sahip olup, proje geliştirme süreçlerini önemli ölçüde hızlandırır ve basitleştirir

## 2. EMLAK KONUT, TÜRK GAYRİMENKUL PİYASASININ STRATEJİK ÖNEME SAHİP BİR OYUNCUSUDUR

- Emlak Konut Türkiye'nin sosyal konut platformunun ticari ve vizyoner kolu olarak hizmet vermektedir
- Portföy değeri ve piyasa değeri açısından Türkiye'nin halka açık en büyük GYO'sudur
- Emlak Konut markası yerli yatırımcılar ve konut alıcıları arasında geniş bir güvene sahip olup pazarlama çalışmalarını, ön satışları ve müşteri sadakatini kolaylaştırır

## 3. GPM İŞ MODELİ ASGARİ GELİRLERİ GARANTİ EDER VE GELİŞTİRME RİSKİNİ AZALTIR

- Emlak Konut'un Gelir Paylaşımı Modeli asgari kâr marjlarını ve ek kazanç potansiyelini garanti ederken, aynı zamanda geliştirme riskinin neredeyse tamamını yüklenicilere devreder
- GPM çarpanı doğrudan enflasyonla ilişkili olup, TL gelir tabanına rağmen yüksek enflasyonlu ortama karşı doğal bir koruma sağlar

## 4. ÇEŞİTLİ GELİR AKIŞLARIYLA ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ İŞ PROFİLİ

- Gayrimenkul geliştirmeden elde edilen gelire ek olarak, Emlak Konut yüksek kâr marjlı (%79,5 - 2025) gayrimenkul danışmanlık hizmetlerinden de önemli gelir (2025'te 8,6 milyar TL) elde etmektedir
- Ayrıca Emlak Konut yatırım amaçlı gayrimenkullere de sahip olup istikrarlı kira geliri akışı sağlamaktadır

## 5. İHTİYATLI FİNANSAL POLİTİKA

- Muhafazakâr Net Borç/Özkaynak Oranı: %31
- 31 Aralık 2025 itibarıyla 14,7 milyar TL nakit ve nakit benzerleriyle önemli likidite tamponu
- Bilançoda teminatlı borç bulunmamaktadır

1 Net Borç: İlgili tarih itibarıyla toplam borçlanmalar ve diğer faiz getirili yükümlülüklerin, nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle hesaplanır.



# MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

EMLAK KONUT INTRO

MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

PORTFÖY VE PROJELER

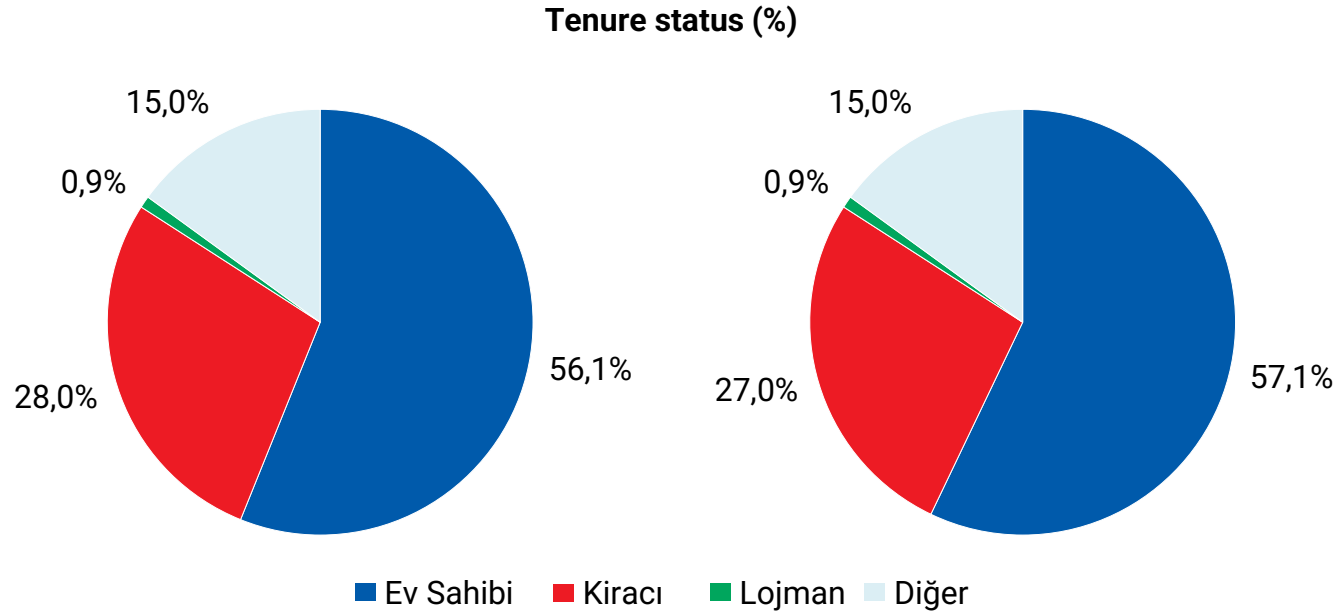
FİNANSAL GÖSTERGELER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE YÖNETİŞİM

EKLER

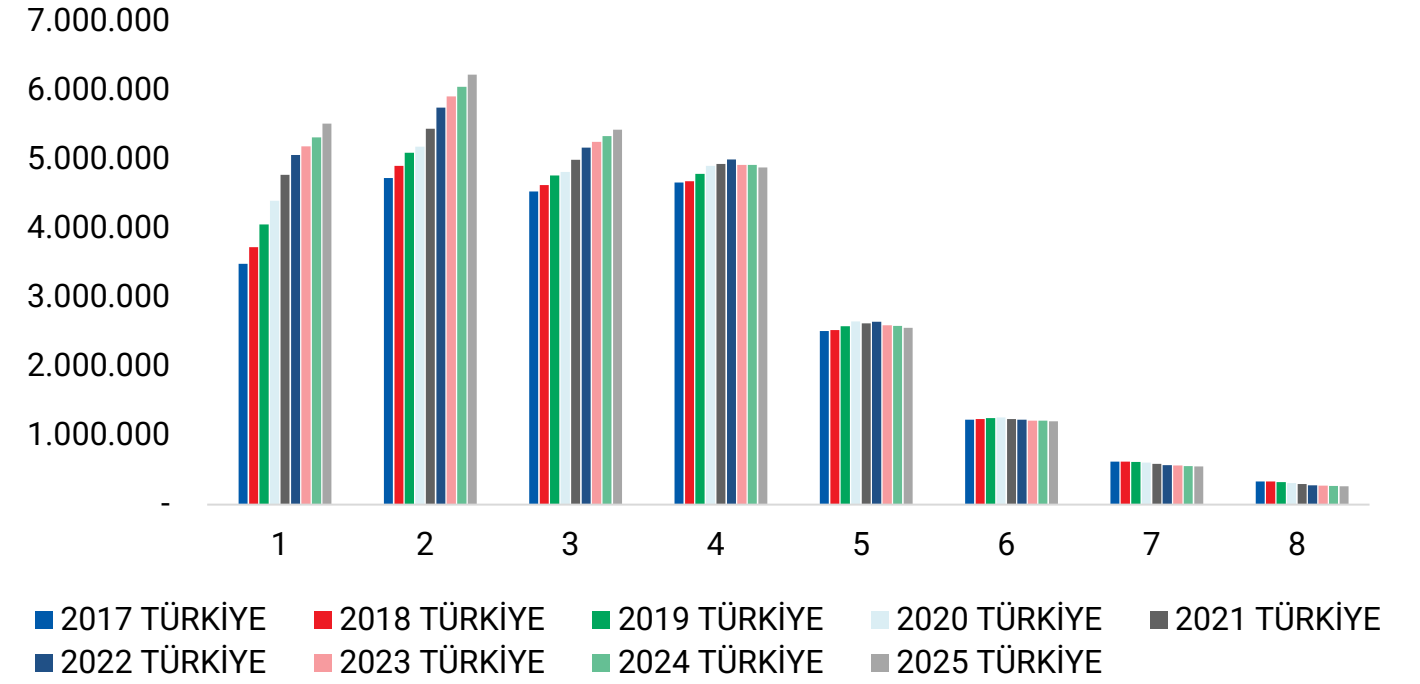
# TÜRKİYE İSTATİSTİKLERİ

## KONUT SAHİPLİĞİ DAĞILIMI (%) VE YILLIK DEĞİŞİM

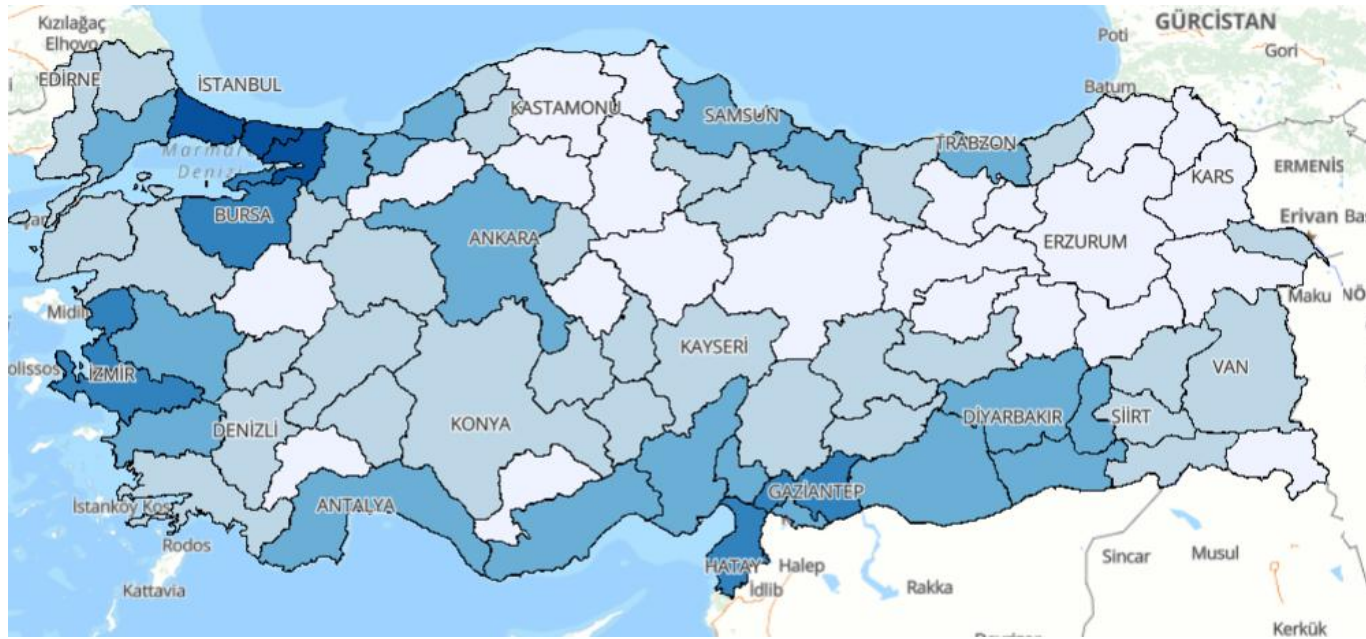


Not: Yuvarlamalar nedeniyle grafik toplamları 100'ü vermeyebilir.

## HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE HANEHALKI SAYISI

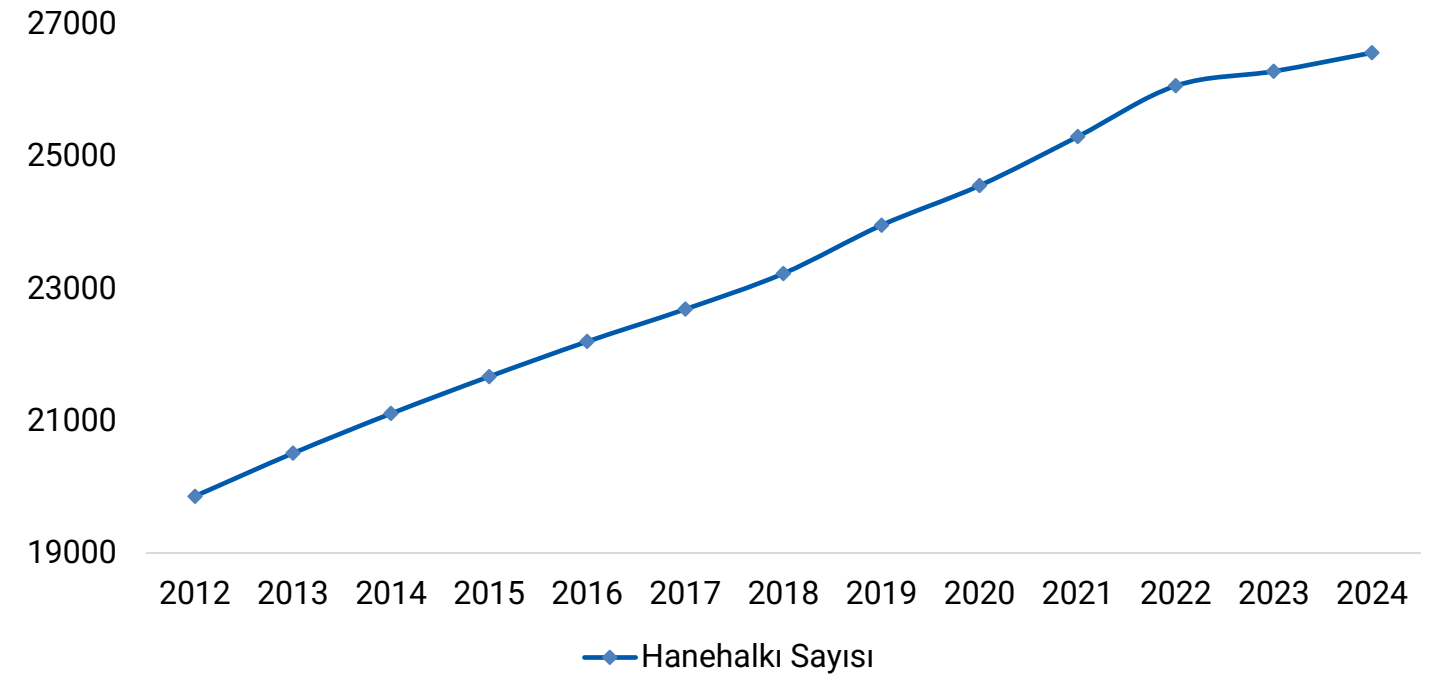


## TÜRKİYE NÜFUS YOĞUNLUĞU - 2024



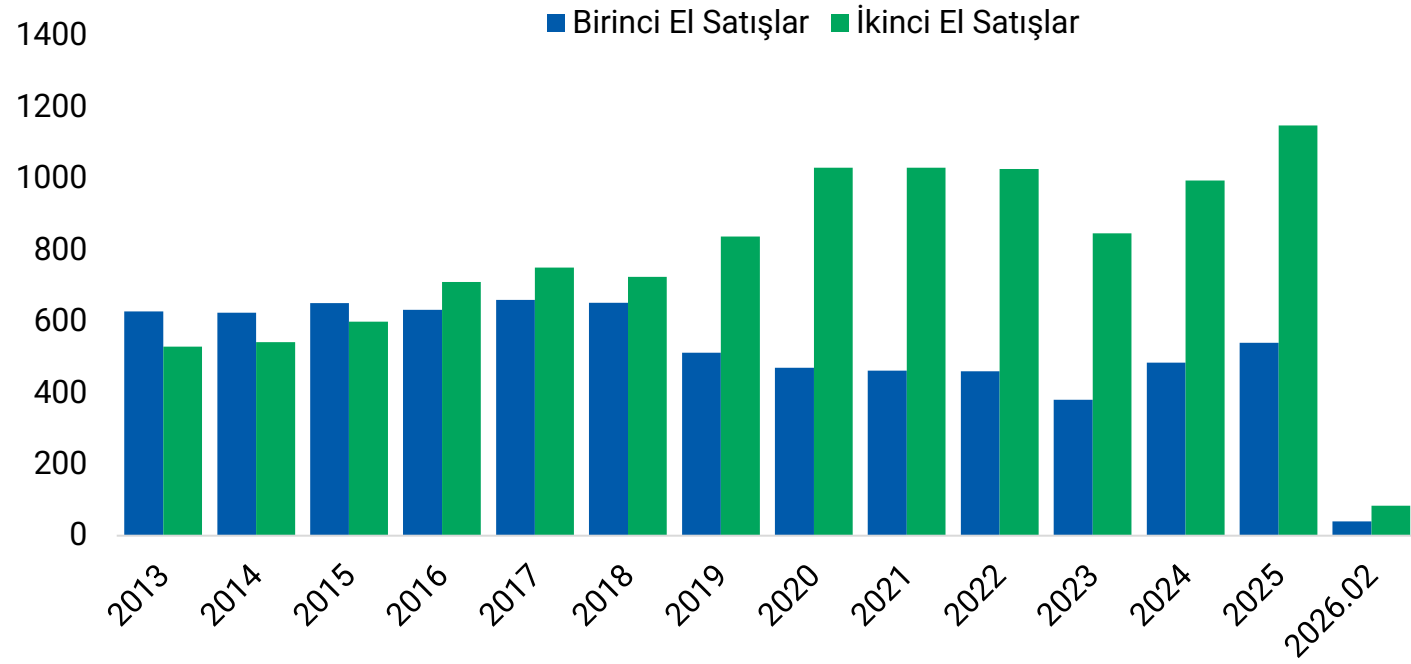
Source: TUIK

## TÜRKİYE HANEHALKI İSTATİSTİKLERİ - 2024

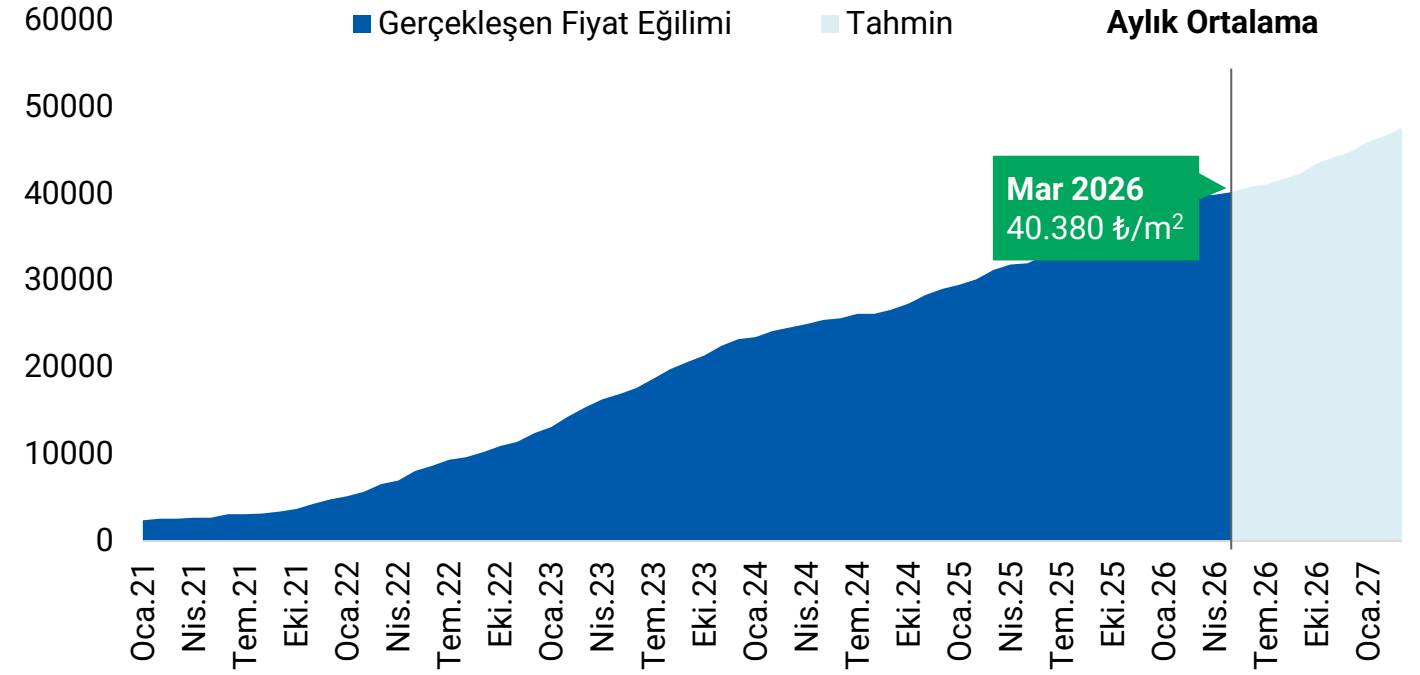


# TÜRKİYE İSTATİSTİKLERİ

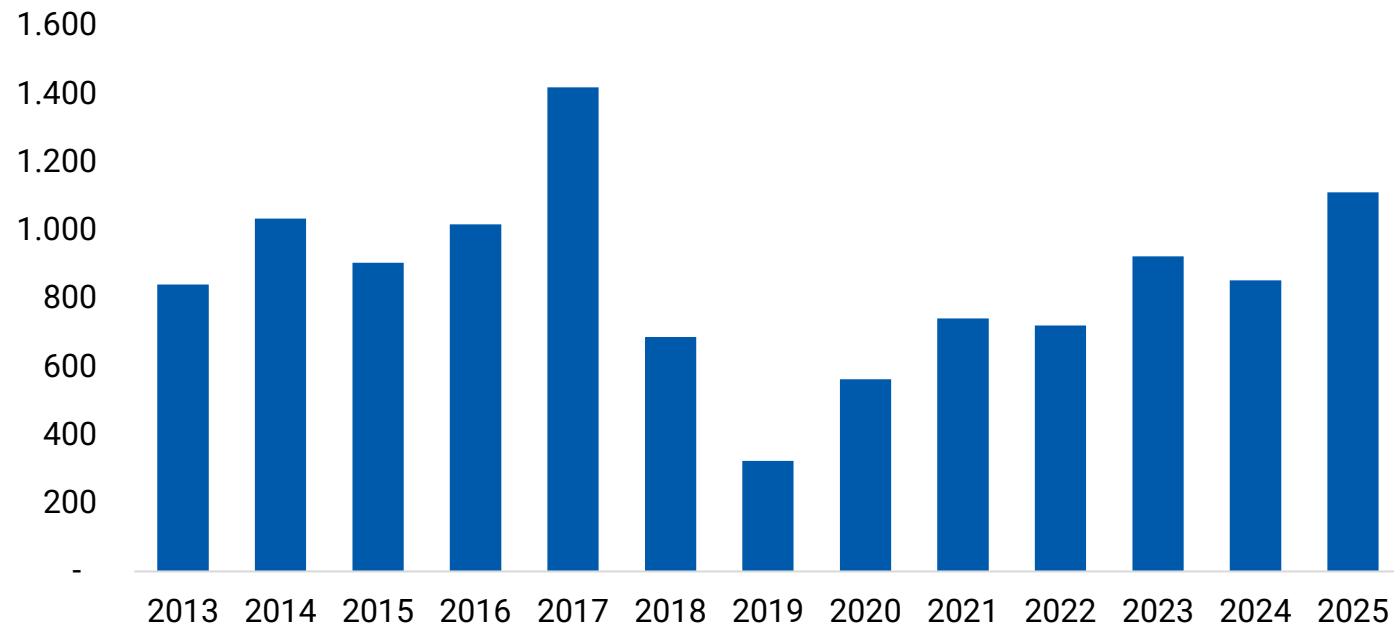
## BİRİNCİ VE İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARI (BİN ADET)



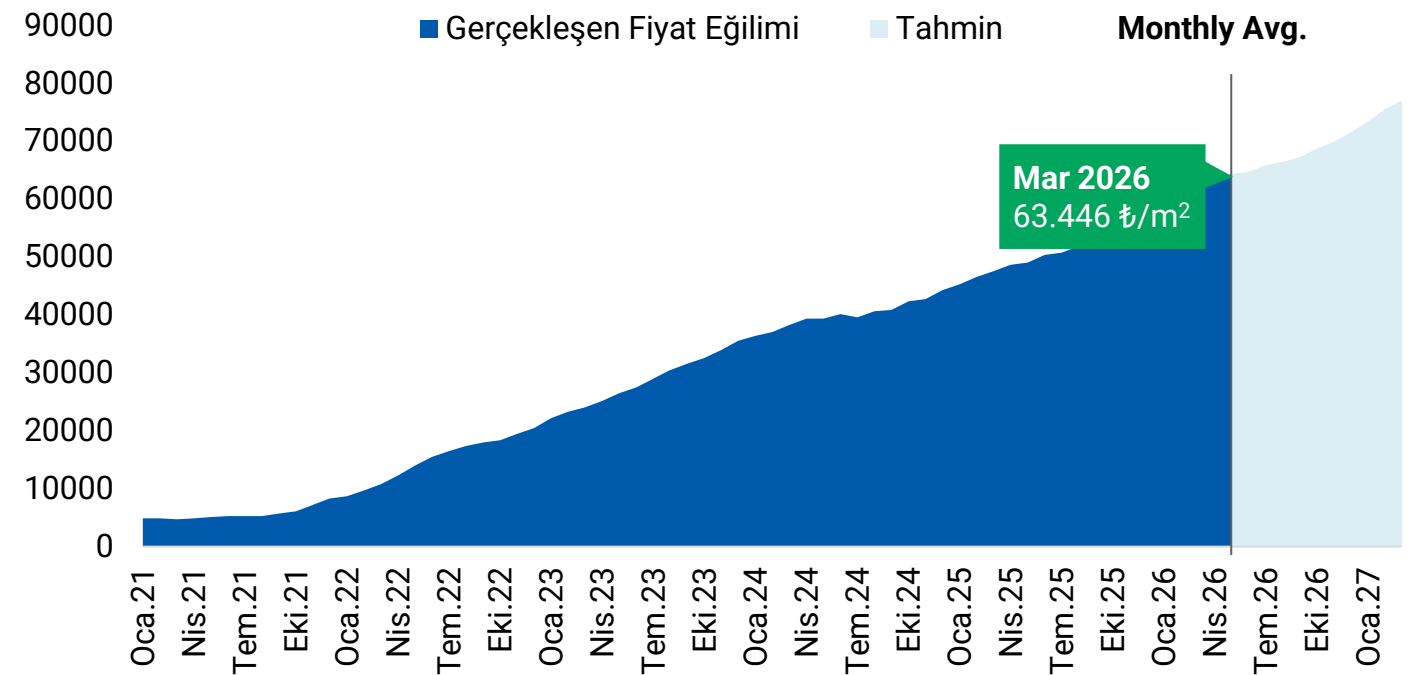
## TÜRKİYE GENELİ SATILIK KONUT M<sup>2</sup> BİRİM FİYATLARI



## YAPI RUHSATLARI (DAİRE SAYISI - BİN)



## İSTANBUL SATILIK KONUT M<sup>2</sup> BİRİM FİYATLARI



Source: Endeksa, TUIK



# FİNANSAL GÖSTERGELER

EMLAK KONUT INTRO

MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

PORTFÖY VE PROJELER

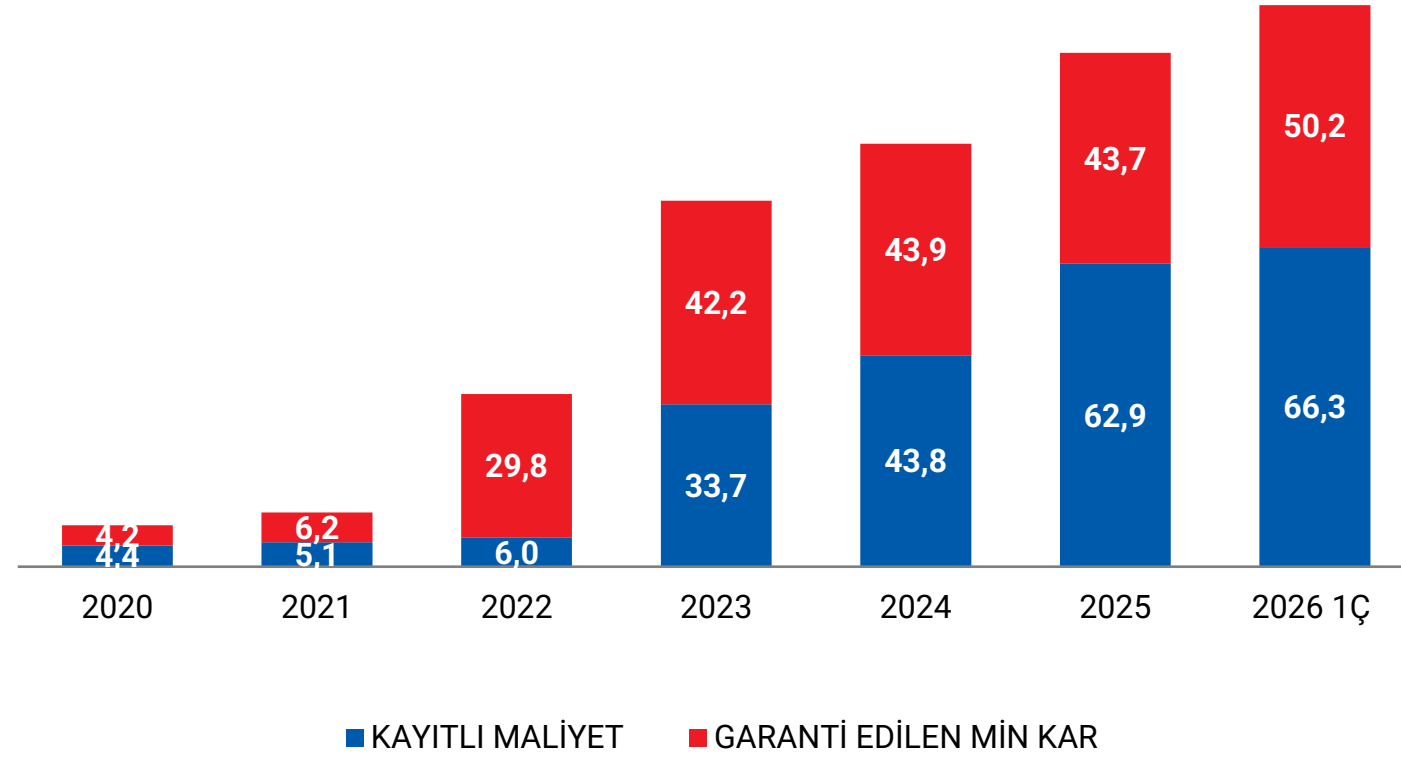
FİNANSAL GÖSTERGELER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE YÖNETİŞİM

EKLER

# GELİR PAYLAŞIM MODELİ KAR BEKLENTİLERİ

## GELİR PAYLAŞIMI MODELLERİNDE KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



Emlak Konut'un Garanti Edilen Minimum Kar tutarının finansal tablolara yansımaları, proje inşaat ilerlemesine (tamamlanma oranına) bağlıdır.

	ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	KAYITLI MALİYET	GARANTİ EDİLEN KAR
İstanbul	85.869.101.394	53.304.488.284	32.564.613.110
Diğer	30.612.761.347	12.954.842.974	17.657.918.373
<b>TOPLAM</b>	<b>116.481.862.741</b>	<b>66.259.331.258</b>	<b>50.222.531.483</b>

Source: Emlak Konut FY 2025 Presentation

<sup>1</sup> For the year ended 31 December 2025

## YILLARA GÖRE ALACAKLAR (000 TL)<sup>1</sup>

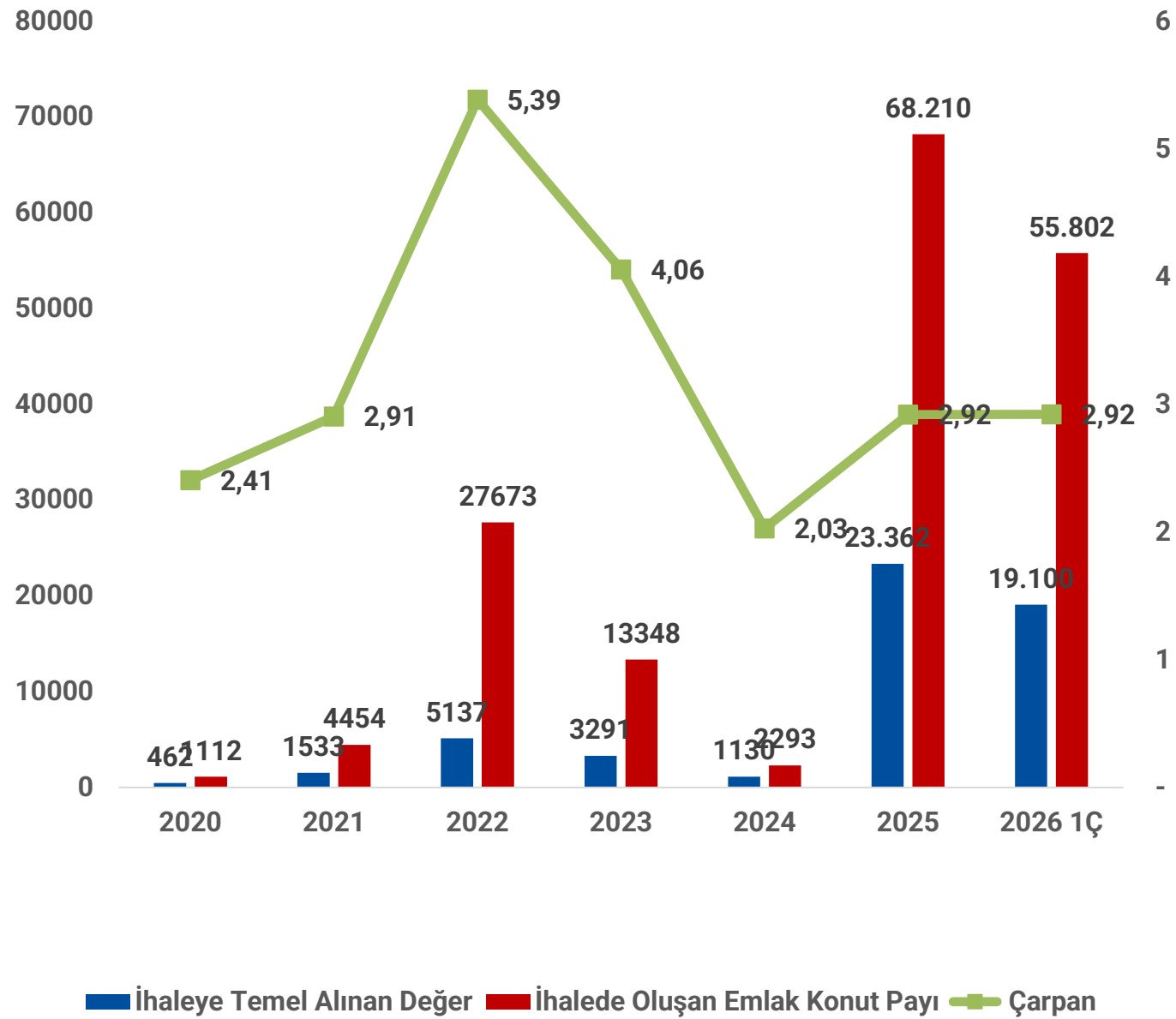
	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	19.216.453	20.633.061	39.849.514
2 Yıl	5.415.275	8.212.724	13.627.999
3 Yıl	2.426.204	4.926.537	7.352.741
4 Yıl	1.354.506	4.013.198	5.367.704
5 Yıl ve Üzeri	1.204.010	1.222.956	2.426.966
<b>TOPLAM</b>	<b>29.616.448</b>	<b>39.008.476</b>	<b>68.624.924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

Bilanço Dışı Ticari Alacaklar: İnşaatı devam eden veya tamamlanmış ancak henüz satış vaadi sözleşmeleri kapsamında teslim edilmemiş konut ve ticari ünitelerin satışından doğan, vadelerine göre sunulan ticari alacakları temsil eder. Bu alacaklar, TFRS 15 kapsamındaki tahakkuk kriterlerini henüz karşılamadıkları için bilançoda yer almamaktadır. Henüz vadesi gelmemiş veya tahsil edilmemiş taksitlerin beklenen tahsilat süreleri yukarıda vadelerine göre belirtilmiştir.



# GELİR PAYLAŞIM MODELİ İHALELERİ

## GELİR PAYLAŞIM İHALELERİ



Bu grafik, portföydeki arsaların ihale tarihindeki ekspertiz değerleri ile yükleniciler tarafından taahhüt edilen "Şirket Payı Toplam Geliri"ni karşılaştırarak, Emlak Konut'un ASKGP projelerindeki operasyonel verimliliğini ortaya koymaktadır.

### Mavi Sütun

**İhaleye Temel Alınan Değer:** Geliştirme süreci başlamadan önce, ihaleye konu olan arsaların piyasa değerini temsil eder. Bu değer, Emlak Konut tarafından projeye sunulan aynı sermayeyi yansıtmaktadır.

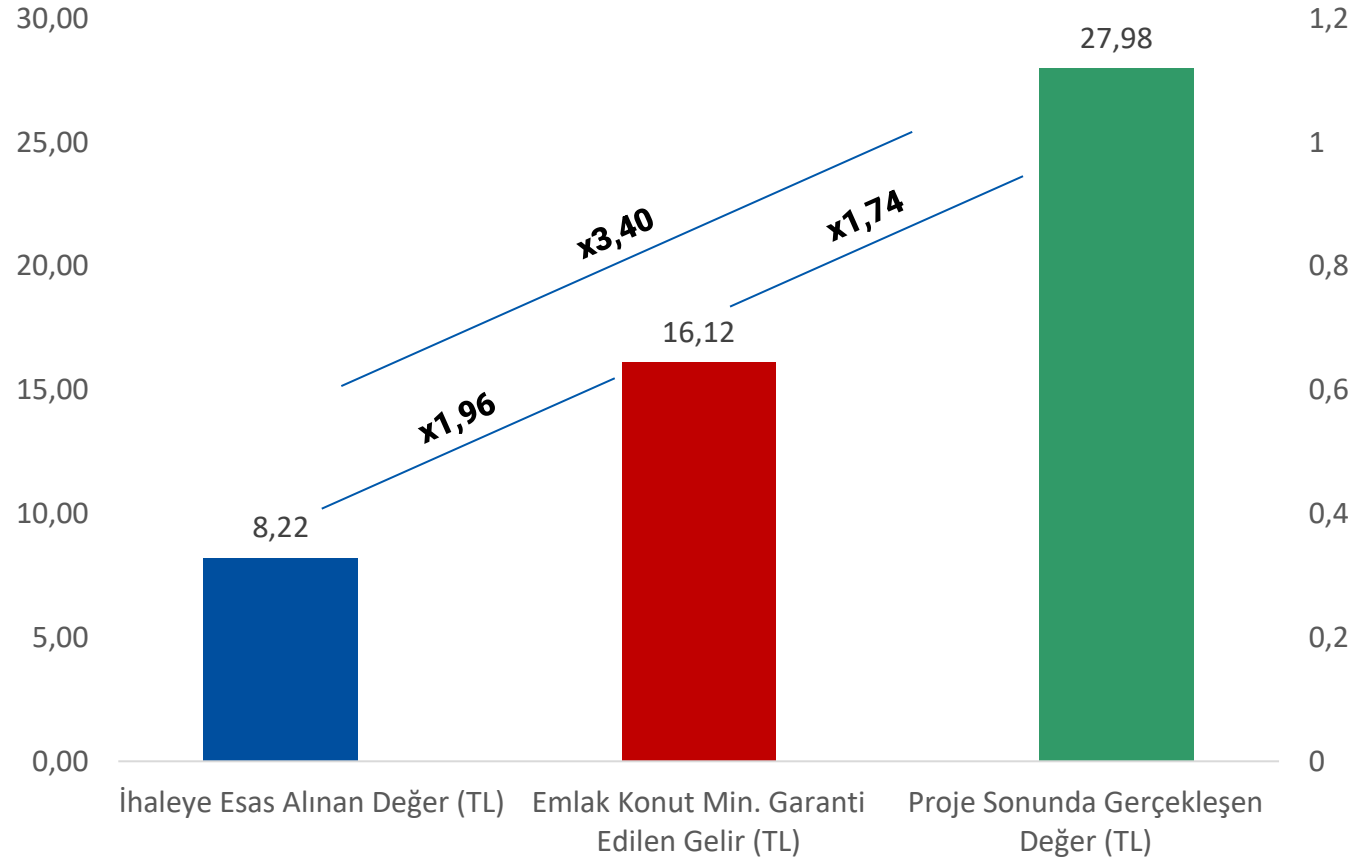
**İhalede Oluşan Emlak Konut Payı:** İhale süreci sonunda, projenin tamamlanmasıyla birlikte yüklenici tarafından Emlak Konut'a garanti edilen net gelirdir. Projenin ticari başarısının temel göstergesi olan bu veri; yüklenicinin öngördüğü toplam satış gelirinden, Emlak Konut'a tahsis edilen katma değerli kısmı temsil eder.

**Çarpan:** Emlak Konut'un gelir taahhüdünün (Kırmızı Sütun), arsa baz değerine (Mavi Sütun) oranlanmasıyla elde edilir.

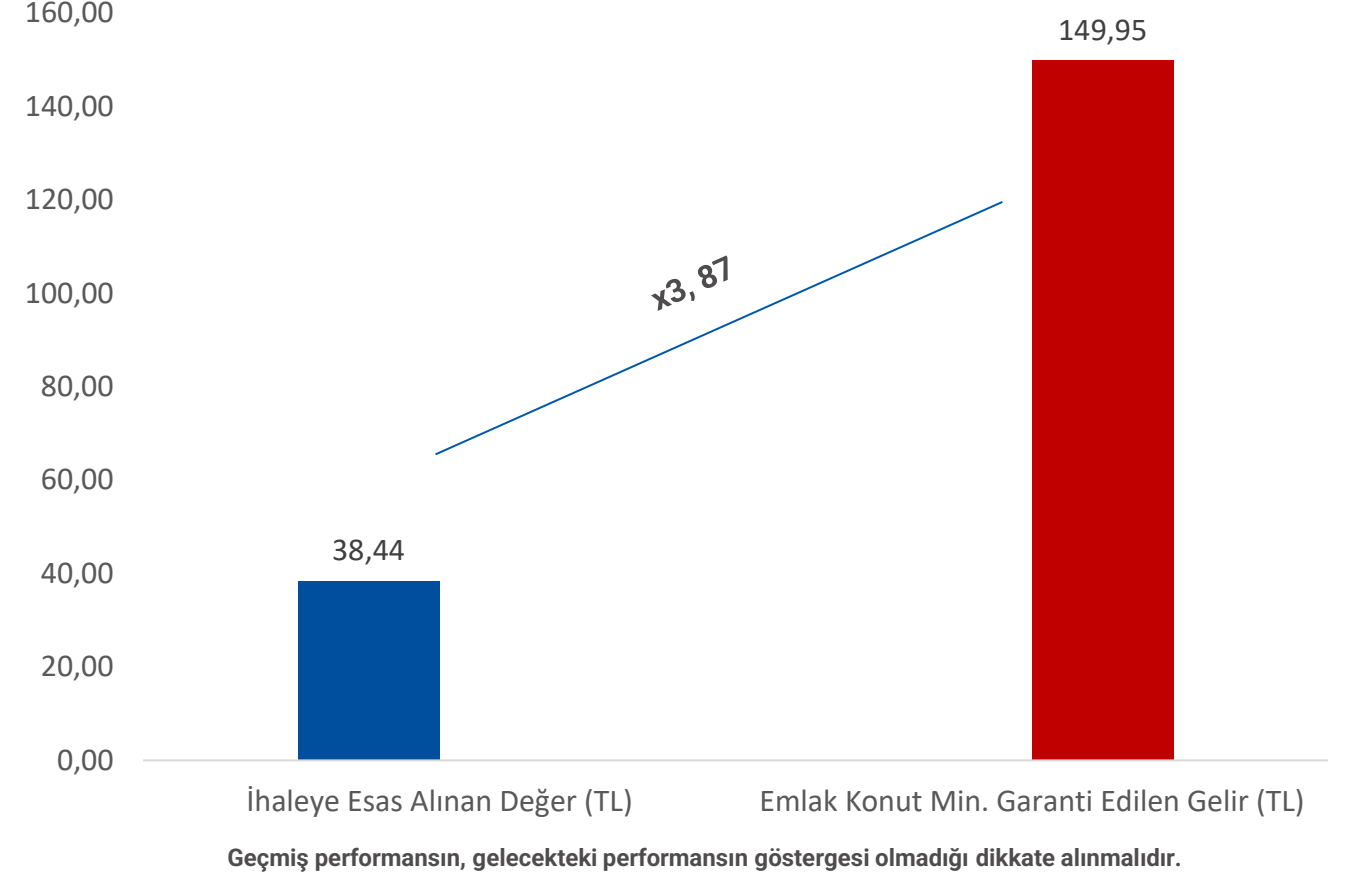


# REVENUE SHARING MODEL MULTIPLIERS

## TAMAMLANAN (MİLYAR TL)



## DEVAM EDEN (MİLYAR TL)



Projenin satış döngüsü boyunca gerçekleşen fiyat artışları veya projenin öngörülenden daha yüksek bir değerle tamamlanması sonucunda; şirketimiz, ihale aşamasında hedeflenen gelirini **3,40 katına** çıkarmıştır. Buradaki **1,96 kat (x1,96)** çarpanı "**ihale başarısını**" (arsa değerinden ihale bedeline geçişi), **1,74 kat (x1,74)** çarpanı ise "**satış/operasyonel başarıyı**" (ihale bedelinden nihai gerçekleşen nakit girişlerine geçişi) temsil etmektedir.

**İhaleye Esas Alınan Değer (TL):** Emlak Konut'un geçmişte edindiği arsaların, ihale tarihindeki güncel ekspertiz değerini ifade eder.  
**Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir (TL):** İhaleyi kazanan yüklenicinin, proje sonunda Emlak Konut'a ödemeyi taahhüt ettiği asgari toplam payı ifade eder.  
**Proje Sonunda Gerçekleşen Değer (TL):** İhaledeki yüklenici oran taahhüdü ile projenin satış döngüsündeki fiyat artışları sonucu, öngörülenin üzerinde elde edilen ve şirkete aktarılan nihai toplam payı ifade eder.

Source: Emlak Konut FY 2025 Presentation



# — ÖNE ÇIKAN GPM PROJELERİMİZ



GÖLYAKA  
İSTANBUL

Satış Toplam Geliri	7,221,000,000 TL	Bağımsız Bölüm	831
Asgari Şirket Payı Geliri	2,527,350,000 TL	Arsa Alanı	94,585 m2
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00		



NEXT  
LEVEL  
İSTANBUL

Satış Toplam Geliri	9,006,288,393 TL	Bağımsız Bölüm	205
Asgari Şirket Payı Geliri	4,052,829,776 TL	Arsa Alanı	17,194 m2
Şirket Payı Gelir Oranı	%45.00		



ebruli  
KAVAYEHİR

Satış Toplam Geliri	3,356,011,771 TL	Bağımsız Bölüm	296
Asgari Şirket Payı Geliri	1,275,284,473 TL	Arsa Alanı	30,056 m2
Şirket Payı Gelir Oranı	%38.00		



BAŞAKŞEHİR  
HÜRASVA  
KONUTLARI  
CADDE

Satış Toplam Geliri	4,125,000,000 TL	Bağımsız Bölüm	452
Asgari Şirket Payı Geliri	1,650,000,000 TL	Arsa Alanı	22,310 m2
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00		



# — ÖNE ÇIKAN ANAHTAR TESLİM PROJELERİMİZ



Güncel Sözleşme Bedeli	7,770,928,031 TL	Bağımsız Bölüm	2,592
Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi	2,231,406,506 TL	Arsa Alanı	180,969 m <sup>2</sup>



Güncel Sözleşme Bedeli	12,429,976,782 TL	Bağımsız Bölüm	2,303
Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi	4,086,712,402 TL	Arsa Alanı	519,657 m <sup>2</sup>



Güncel Sözleşme Bedeli	39,825,561,745 TL	Bağımsız Bölüm	9,991
Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi	7,136,070,081 TL	Arsa Alanı	778,582 m <sup>2</sup>



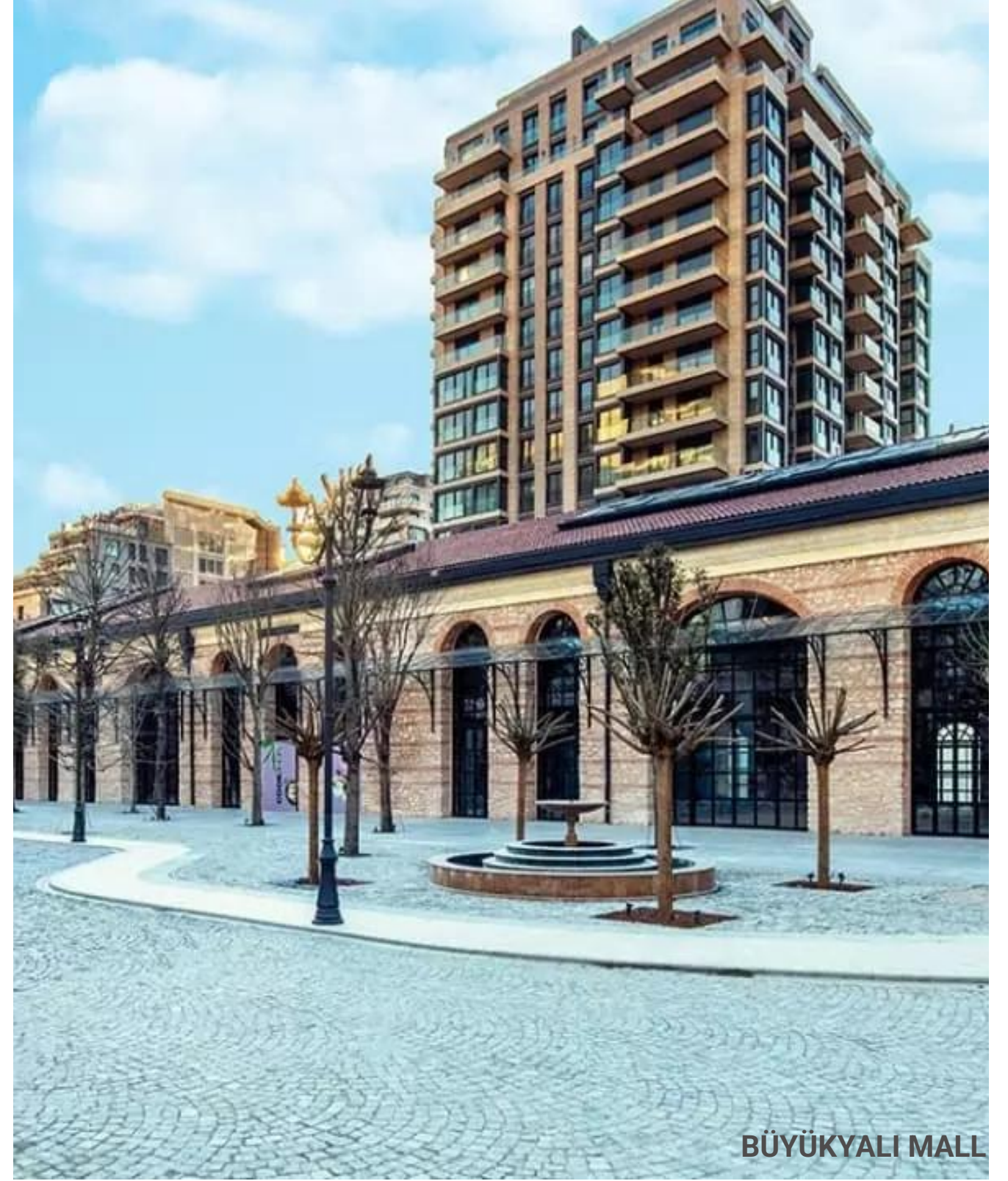
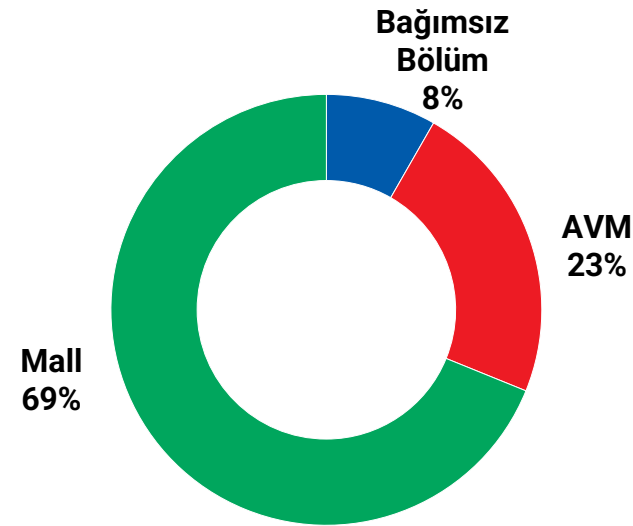
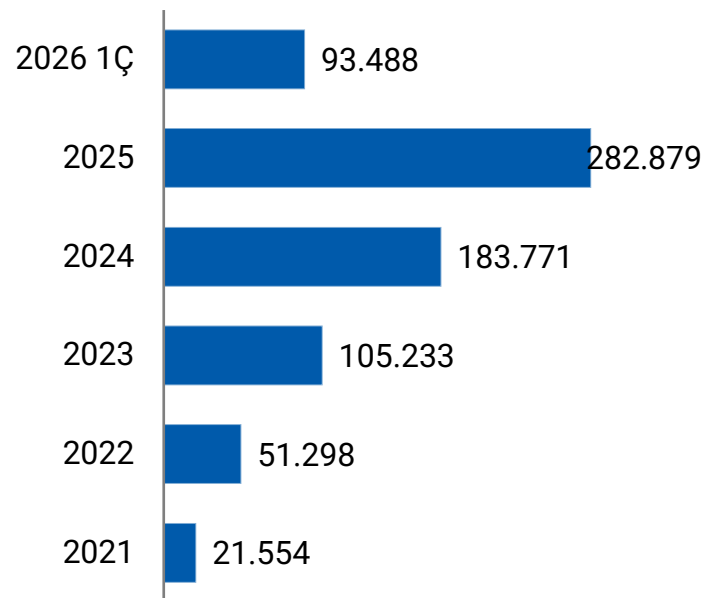
Güncel Sözleşme Bedeli	39,746,174,416 TL	Bağımsız Bölüm	12,086
Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi	24,174,129,471 TL	Arsa Alanı	278,446 m <sup>2</sup>



# KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	KİRA GETİRİSİ (TL)
1 İSTMARİNA AVM	35.989.063
2 BÜYÜKYALI AVM	29.075.058
3 ANKARA SARAÇOĞLU	13.613.527
4 SARPHAN FİNANSPARK	5.039.020
5 AĞAOĞLU MASLAK 1453	3.144.341
6 ÇINARKÖY EVLERİ	653.855
7 KOMŞU FİNANS EVLERİ	580.452
8 EMLAK KONUT VADİ EVLERİ	469.732
9 ESENLER EMLAK KONUTLARI	78.235
10 BALIKESİR ALTIEYLÜL	35.596
11 ARSA	4.809.122
<b>TOPLAM</b>	<b>93.488.001</b>

## YILLARA GÖRE KİRA GETİRİSİ ('000)



# FİNANSAL GÖSTERGELER

EMLAK KONUT INTRO

MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

PORTFÖY VE PROJELER

FİNANSAL GÖSTERGELER

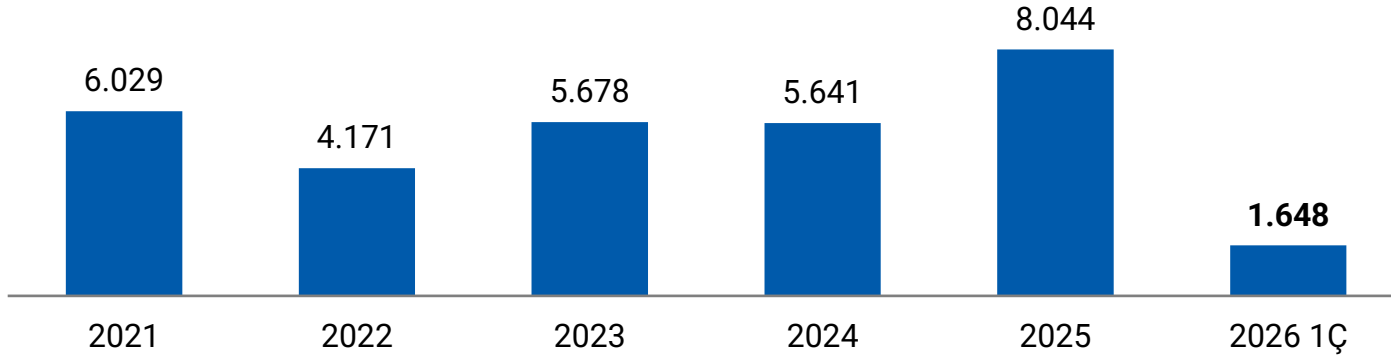
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE YÖNETİŞİM

EKLER

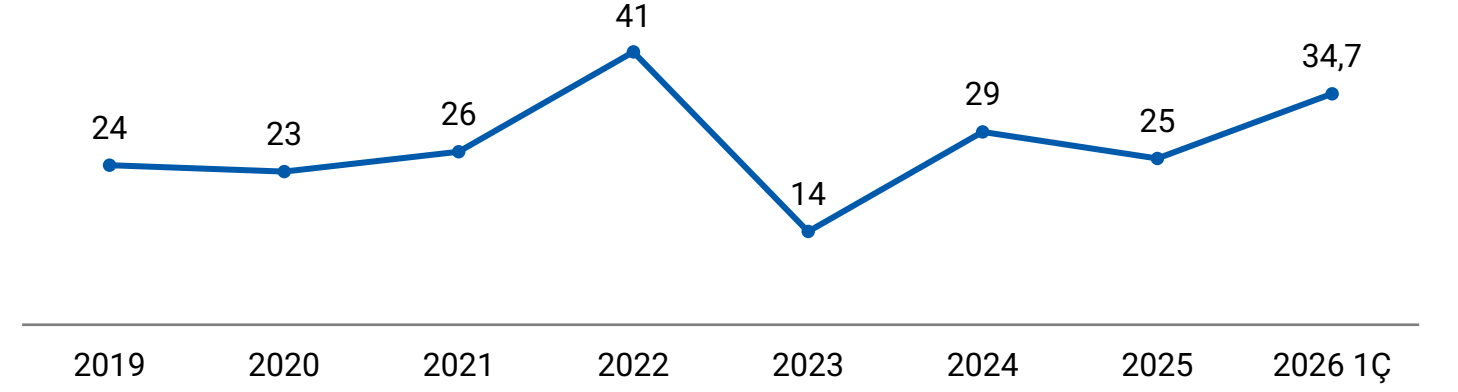
# SATIŞ DURUMU

<b>TOPLAM ÖN SATIŞ DEĞERİ</b>	29.859.063.315 TL	<b>BRÜT M² SATIŞI</b>	659.536 BİN M²
<b>YABANCIYA SATIŞ</b>	305.782.638 TL	<b>ÖN SATIŞ ADEDİ</b>	1.648 ADET

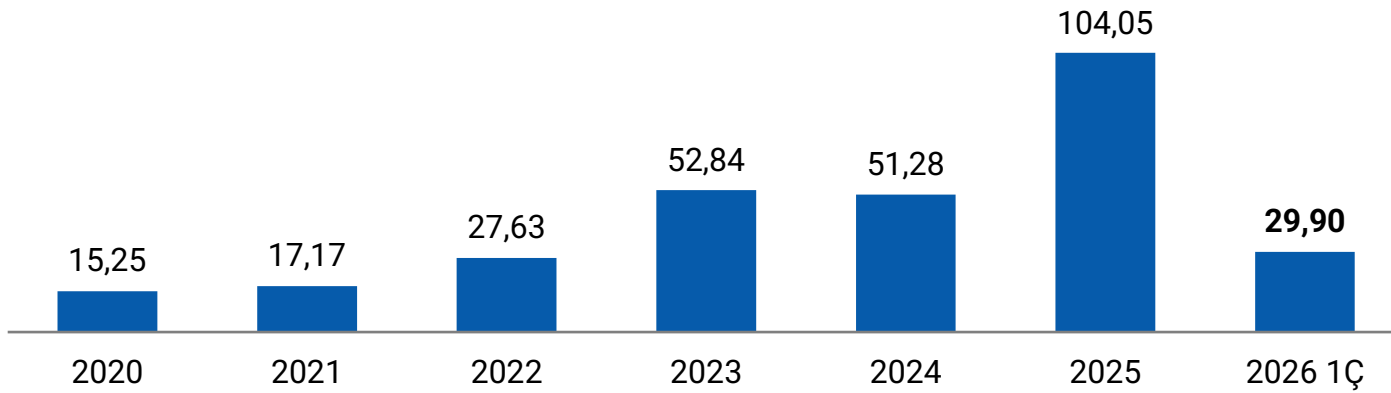
## TOPLAM ÖN SATIŞ (ADET)



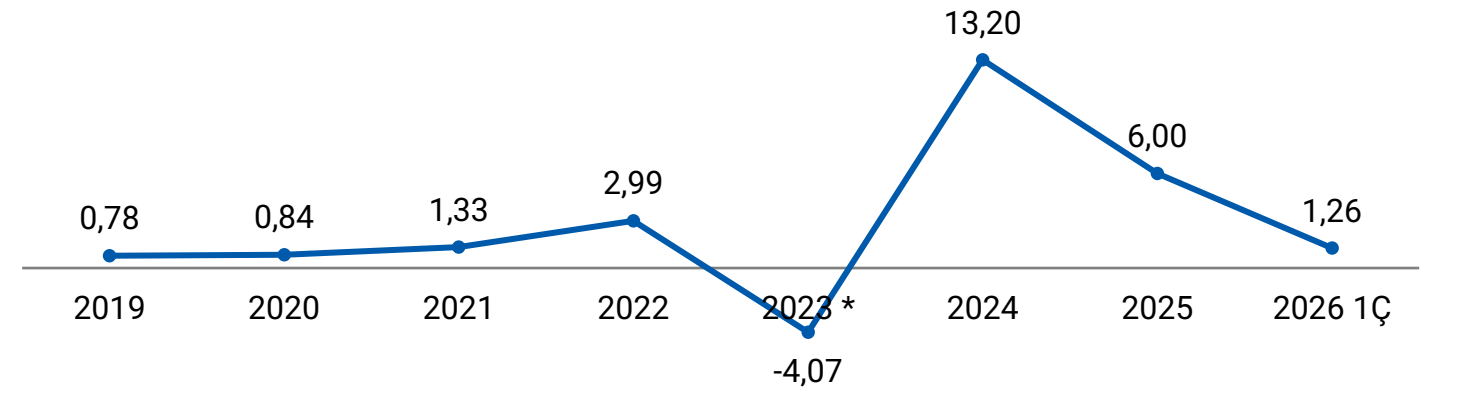
## FAVÖK MARJİ (%)



## TOPLAM ÖN SATIŞ (MİLYAR TL)



## NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



Source: Emlak Konut FY 2025 Presentation

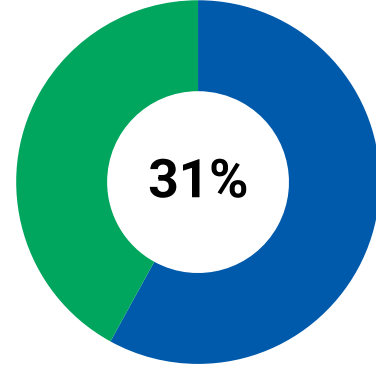


# — FİNANSAL GÖSTERGELER



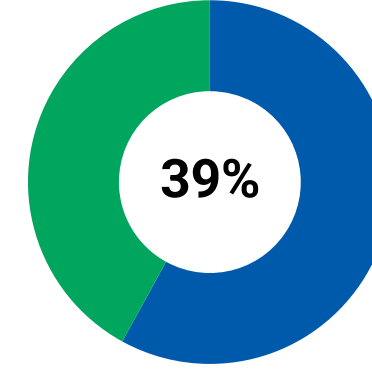
**NET SATIŞ  
GELİRLERİ**  
99,829 B TL

**NET BORÇ<sup>1-2</sup> /  
ÖZKAYNAK ORANI**



**ÖZKAYNAK  
KARLILIĞI (%)**  
14.25<sup>2</sup>

**ÖZKAYNAK /  
TOPLAM  
VARLIKLAR**



**NAKİT VE NAKİT  
BENZERLERİ<sup>4</sup>**  
7,878 B TL

**TOPLAM  
VARLIKLAR**  
335 B TL

**NET AKTİF  
DEĞER<sup>3</sup>**  
195 B TL

**1 Net Borç:** İlgili tarih itibarıyla, toplam krediler ve diğer faiz taşıyan yükümlülüklerden, nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

**2 Ertelenmiş vergi etkisi hariç tutularak hesaplanmıştır.**

**3 Net Aktif Değer:** Toplam varlık değerine yönelik alternatif bir ölçüttür; tarihsel maliyet değerleri yerine, ekspertize konu varlıkların ekspertiz değerleri, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) ve Anahtar Teslimi projeler için ise ihale bedelleri kullanılarak hesaplanır.

**4 Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri.**

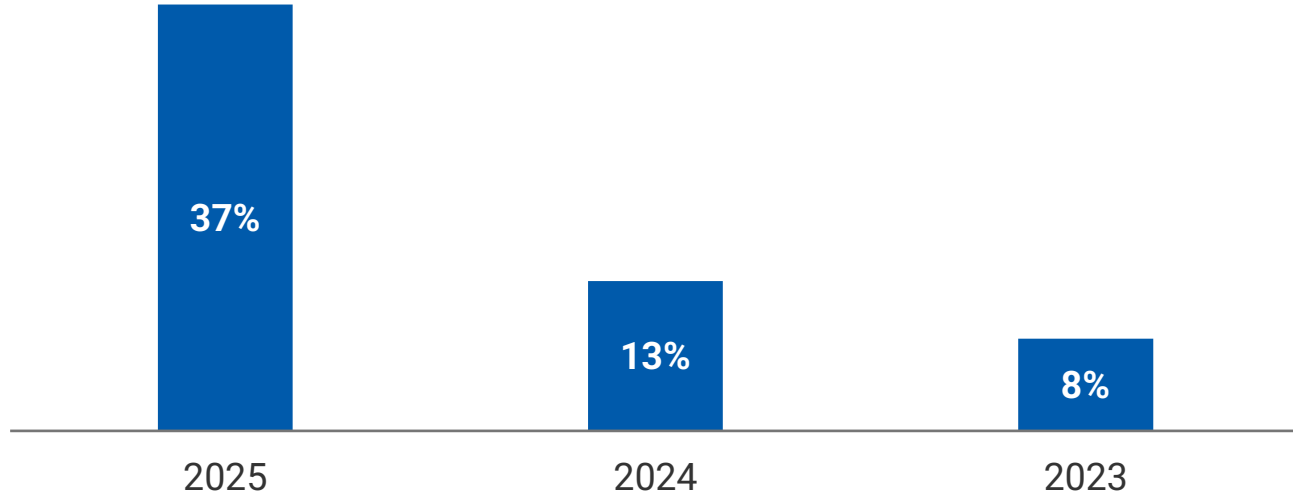
31.12.2025 Verileridir.



# DEBT PROFILE

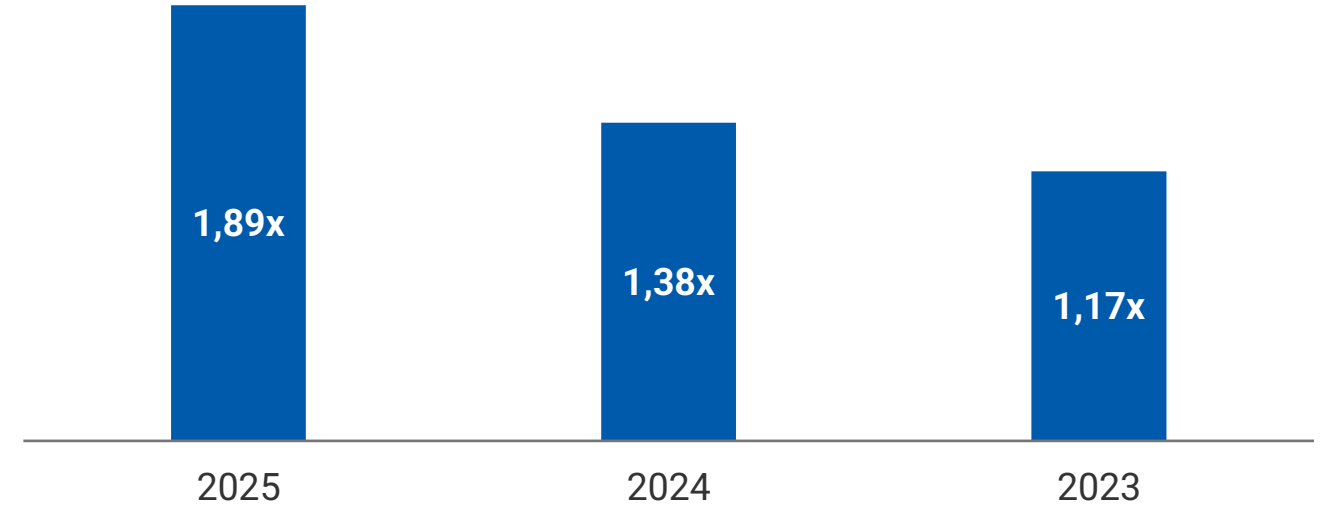
## BORÇ / ÖZKAYNAK

(Şirketin finansal kaldıracı ve risk düzeyini ölçer)



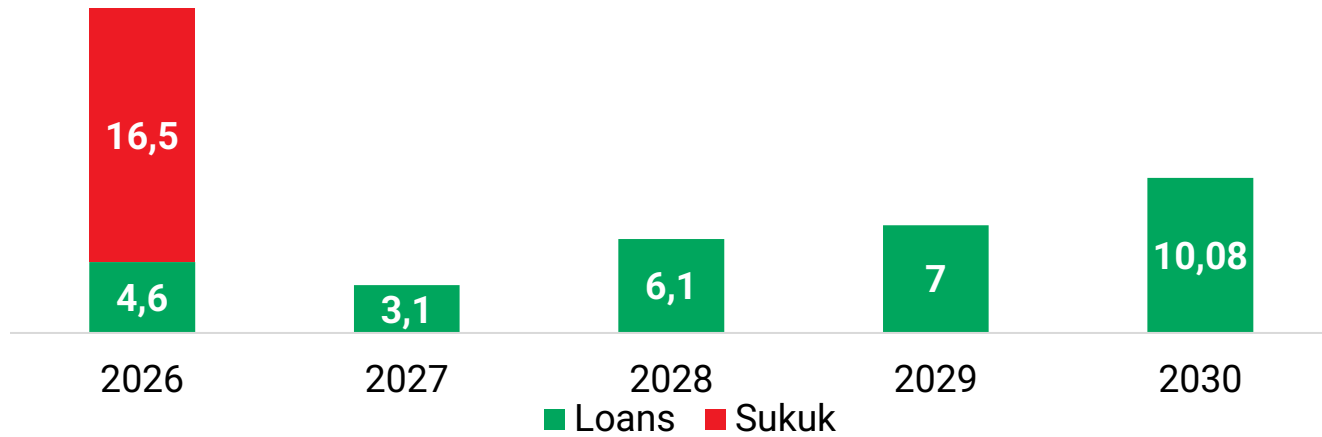
## BORÇ / FAVÖK

(Şirketin mevcut borçlarını geri ödeme kapasitesini değerlendirir)



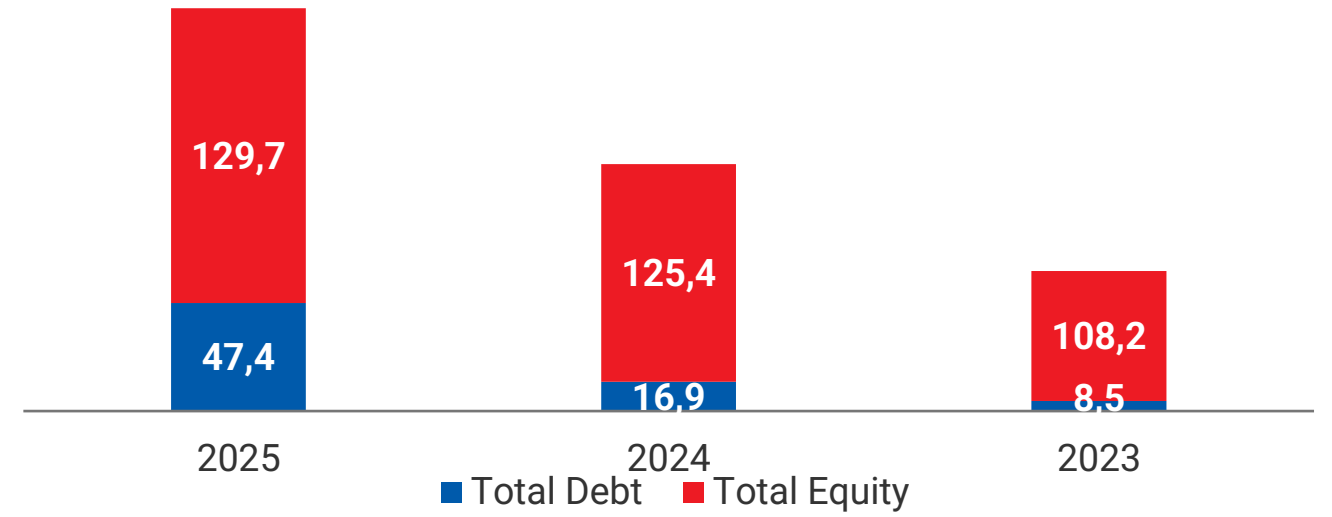
## BORÇ VADE YAPISI (MİLYAR TL)

(Likidite riskini ve yeniden finansman ihtiyacını analiz eder)



## SERMAYE YAPISI (MİLYAR TL)<sup>1</sup>

(Şirketin genel finansman kaynaklarının dağılımını gösterir)



1 Finansal bilgiler, 31 Aralık 2025 itibarıyla TL'nin satın alma gücü cinsinden TMS 29 (Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama) standardına uygun olarak sunulmuştur.

2 Toplam Borç; kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, banka kredileri ve kiralama yükümlülüklerinin toplamı olarak hesaplanmıştır.



# EKLER

EMLAK KONUT INTRO

MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

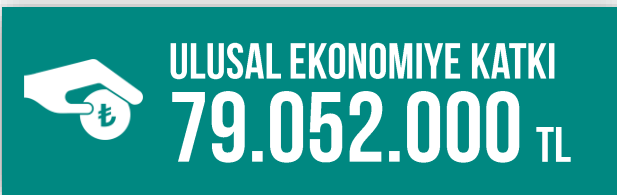
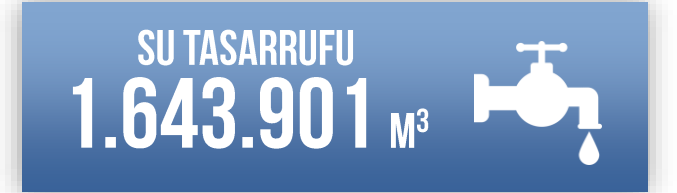
PORTFÖY VE PROJELER

FİNANSAL GÖSTERGELER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE YÖNETİŞİM

EKLER

# — SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



Kaynak: Emlak Konut Ocak 2026 Analist Sunumu

İstatistikler, Emlak Konut tarafından üretilen konutlarda 2024 yılında elde edilen tasarrufları göstermektedir.



# — SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

— A SINIFI ENERJİ KİMLİK BELGESİNE (EKB) SAHİP BİNALARIMIZ

— LEED SERTİFİKASINA SAHİP BİNALARIMIZ



Source: Emlak Konut Activity Report 2025



# EKLER

EMLAK KONUT INTRO

MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

PORTFÖY VE PROJELER

FİNANSAL GÖSTERGELER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK VE YÖNETİŞİM

EKLER

# — FİNANSALLAR

## — VARLIKLAR ('000)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>332.427.043</b>	<b>333.085.728</b>
Nakit ve nakit benzerleri	15.355.090	16.235.110
Finansal yatırımlar	2.690.383	2.687.181
Ticari alacaklar	36.235.994	39.688.512
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>12.342.263</i>	<i>15.975.167</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>23.893.731</i>	<i>23.713.345</i>
Diğer alacaklar	2.144.405	1.689.060
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>97.966</i>	<i>95.616</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>2.046.439</i>	<i>1.593.444</i>
Stoklar	268.854.208	267.882.905
Peşin ödenmiş giderler	217.666	329.991
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	<i>217.666</i>	<i>329.991</i>
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	27.334	7.784
Diğer dönen varlıklar	6.901.963	4.565.185
<b>Duran varlıklar</b>	<b>31.360.906</b>	<b>35.764.676</b>
Ticari alacaklar	6.191.083	8.728.586
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>6.191.083</i>	<i>8.728.586</i>
Diğer alacaklar	17.182.647	18.910.865
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>17.175.282</i>	<i>18.881.784</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>7.365</i>	<i>29.081</i>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3.570	3.594
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.475.519	4.381.206
Kullanım hakkı varlıkları	368.306	417.876
Maddi duran varlıklar	2.747.438	2.934.557
Maddi olmayan duran varlıklar	225.526	243.681
Peşin ödenmiş giderler	166.817	39.912
Ertelenmiş vergi varlıkları	-	104.399
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>363.787.949</b>	<b>368.850.404</b>

## — YÜKÜMLÜLÜKLER ('000)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>165.999.279</b>	<b>171.447.173</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	29.385.957	23.195.521
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	94.441	121.620
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>94.441</i>	<i>121.620</i>
Diğer finansal yükümlülükler	10.521.391	7.702.954
Ticari borçlar	19.858.924	36.859.179
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>8.521.522</i>	<i>25.559.998</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>11.337.402</i>	<i>11.299.181</i>
Diğer borçlar	2.379.351	4.832.846
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	<i>612</i>	<i>768</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>2.378.739</i>	<i>4.832.078</i>
Ertelenmiş gelirler	101.561.060	96.690.700
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>11.745.386</i>	<i>11.745.603</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>89.815.674</i>	<i>84.945.097</i>
Dönem karı vergi yükümlülüğü	1.513.088	1.350.946
Kısa vadeli karşılıklar	685.067	693.407
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>155.061</i>	<i>161.610</i>
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>530.006</i>	<i>531.797</i>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>53.786.525</b>	<b>54.668.964</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	26.264.887	29.029.153
<i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	<i>83.189</i>	<i>101.809</i>
<i>Banka kredileri</i>	<i>26.181.698</i>	<i>28.927.344</i>
Diğer finansal yükümlülükler	21.408.305	23.558.171
Ticari borçlar	101.007	194.703
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>101.007</i>	<i>194.703</i>
Diğer borçlar	563.598	753.676
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>563.598</i>	<i>753.676</i>
Ertelenmiş gelirler	80.641	62.855
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	<i>80.641</i>	<i>62.855</i>
Uzun vadeli karşılıklar	238.239	251.626
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>238.239</i>	<i>251.626</i>
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	5.129.848	818.780
<b>Özkaynaklar</b>	<b>144.002.145</b>	<b>142.734.267</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>144.002.145</b>	<b>142.734.267</b>
Ödenmiş sermaye	3.800.000	3.800.000
Sermaye düzeltmesi farkları	75.500.247	75.500.247
Geri alınmış paylar (-)	(93.117)	(93.117)
Paylara ilişkin primler / iskontolar	41.670.516	41.670.516
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	14.688	6.874
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>	<i>14.688</i>	<i>6.874</i>
Diğer özkaynak payları	(2.505.094)	(2.505.094)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12.749.939	12.676.498
Geçmiş yıllar karları / (zararları)	11.604.902	5.073.298
Net dönem karı	1.260.064	6.605.045
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>363.787.949</b>	<b>368.850.404</b>



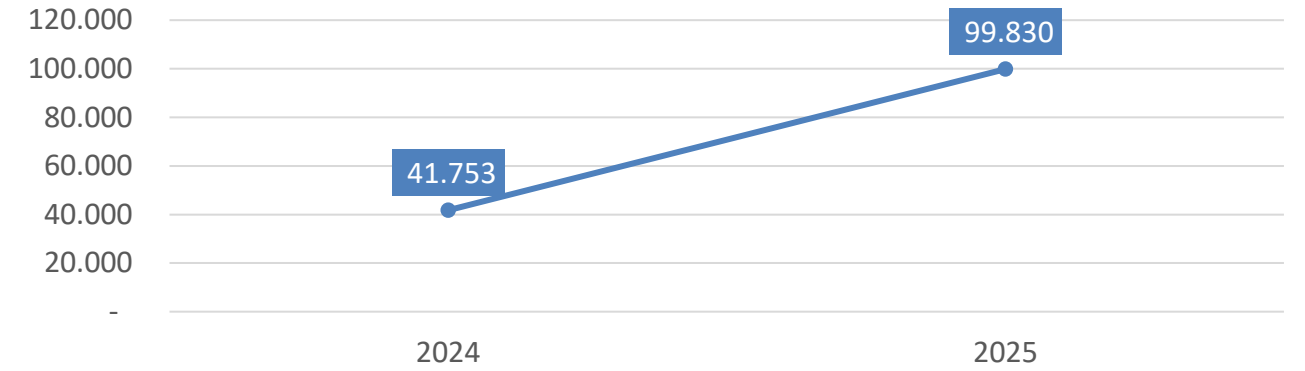
# — FİNANSALLAR

## — GELİR TABLOSU ('000)

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat	21.113.527	29.810.709
Satışların maliyeti (-)	(14.045.194)	(22.009.545)
<b>Brüt kar</b>	<b>7.068.333</b>	<b>7.801.164</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(1.379.977)	(994.663)
Pazarlama giderleri (-)	(478.561)	(250.905)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.308.673	2.548.321
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.463.397)	(974.523)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>6.055.071</b>	<b>8.129.394</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	36.368	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(19.558)	-
<b>Finansman geliri öncesi faaliyet karı</b>	<b>6.071.881</b>	<b>8.129.394</b>
Finansman gelirleri	1.247.759	560.868
Finansman giderleri (-)	(5.099.521)	(1.709.136)
Parasal kazanç/(kayıp)	3.812.564	194.737
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>6.032.683</b>	<b>7.175.863</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri</b>	<b>(4.772.619)</b>	<b>(2.918.356)</b>
<i>Dönem vergi gideri</i>	<i>(360.318)</i>	<i>(1.856.336)</i>
<i>Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri</i>	<i>(4.412.301)</i>	<i>(1.062.020)</i>
<b>Net dönem karı</b>	<b>1.260.064</b>	<b>4.257.507</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>	<b>1.260.064</b>	<b>4.257.507</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir/gider kısmı</b>		
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>	10.980	7.206
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b>	<b>(3.166)</b>	<b>(1.801)</b>
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları, vergi etkisi</i>	<i>(3.166)</i>	<i>(1.801)</i>
<b>Diğer kapsamlı gider</b>	<b>7.814</b>	<b>5.405</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	<b>1.267.878</b>	<b>4.262.912</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
<b>Ana ortaklık payları</b>	<b>1.267.878</b>	<b>4.262.912</b>
<b>Pay başına kazanç (tam TL)</b>	<b>0,03320</b>	<b>0,11217</b>

## — HASILAT (MİLYON TL)

Hasılat, raporlama dönemi içinde teslim edilen projelerden elde edilen satışları yansıtmaktadır. UFRS (IFRS) uyarınca hasılat, mülkiyetin kontrolü alıcıya geçtiğinde muhasebeleştirilir. Henüz teslim edilmemiş projelerden yapılan satışlar bilanço dışı alacaklar olarak kaydedilir ve teslimatla birlikte hasılat olarak kaydedilir.



31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yılına ait denetlenmiş konsolide yıllık yasal finansal tablolarından alınmıştır.



# — FİNANSALLAR

## — NAKİT AKIŞI ('000)

	1 Ocak -31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		
Dönem karı	1.260.064	4.257.507
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	164.734	73.749
Vergi gideri (geliri) ile ilgili düzeltmeler	4.772.619	2.918.356
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	(812.754)	(5.397.706)
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	(812.754)	(5.397.706)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(7.180)	17.031
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>		
(iptali) ile ilgili düzeltmeler	(7.204)	8.886
Dava ve diğer karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	24	8.145
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.790.935	917
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(2.374.572)	(2.612.900)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	6.165.507	2.613.817
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)	77	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	77	-
Parasal kayıp/kazanç	(2.718.387)	(1.662.467)
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>	<b>6.450.108</b>	<b>207.387</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>		
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler	1.618.176	(6.223.468)
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	2.225.130	(427.890)
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(606.954)	(5.795.578)
Stoklardaki azalışlar/(artış) ile ilgili düzeltmeler	2.062	12.145.635
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(14.028.249)	4.422.898
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	(15.044.555)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	1.016.306	4.422.898
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(3.870.209)	684.277
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	3.801.983	(16.641.223)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler	(2.737.290)	462.758

	1 Ocak -31 Mart 2026	1 Ocak -31 Mart 2025
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		
Alınan faiz	782.674	58.710
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(13.285)	(870)
Vergi ödemeleri	(217.726)	-
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>	<b>(8.211.756)</b>	<b>(4.883.896)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit girişleri	202	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul,maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(162.092)	(767.642)
Finansal yatırımlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(254.149)	(41.706)
<b>Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı</b>	<b>(416.039)</b>	<b>(809.348)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	16.227.870	7.410.521
Kredilerden elde edilen nakit	1.030.810	3.163.105
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	15.197.060	4.247.416
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(8.143.745)	(7.699.220)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(471.046)	(2.844.647)
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit çıkışları	(7.672.699)	(4.854.573)
Kiralama ile ilgili nakit çıkışları	(176.321)	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklardaki ile ilgili değişim	(16.990)	-
Factoring işlemlerinden borçlar	2.818.437	-
Ödenen faizler	(5.795.233)	(1.186.705)
Alınan faiz	1.591.898	2.554.190
<b>Finansman faaliyetlerinde nakit akışları</b>	<b>6.505.916</b>	<b>1.078.786</b>
<b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>	<b>(743.428)</b>	<b>(616.309)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) artış</b>	<b>(2.865.307)</b>	<b>(5.230.767)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	8.669.821	9.563.870
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>5.804.514</b>	<b>4.333.103</b>



# — DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

PROJE İSMİ	İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER (TL)	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR (TL)	SATIŞ TOPLAM GELİRİ ARTIŞI (TL)	ŞİRKET GELİR ORANI %	ÇARPAN
1 NİDAPARK İSTİNYE	1.062.270.000	1.876.392.000	4.871.700.056	51	4,59
2 MERKEZ ANKARA	622.000.000	1.258.365.000	5.352.018.370	30	8,60
<b>2015</b>	<b>1.684.270.000</b>	<b>3.134.757.000</b>	<b>10.223.718.426</b>		6,07
3 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	713.096.640	1.527.000.300	2.271.895.473	42	3,19
<b>2016</b>	<b>713.096.640</b>	<b>1.527.000.300</b>	<b>2.271.895.473</b>		3,19
4 EVORA İZMİR*	540.599.500	585.200.000	1.896.139.448	35	3,51
5 ALLSANCAK*	540.599.500	726.000.000	996.659.487	33	#SAYI/0!
<b>2017</b>	<b>540.599.500</b>	<b>1.311.200.000</b>	<b>2.892.798.935</b>		5,35
6 YENİ LEVENT	405.000.000	1.244.400.000	5.257.429.310	40	12,98
7 NEXT LEVEL	290.000.000	1.192.500.000	4.052.829.777	45	13,98
8 BATI YAKASI 1. ETAP	239.590.000	403.650.000	1.088.518.471	35.10	4,54
9 BATI YAKASI 2. ETAP	399.040.000	910.000.000	910.000.000	35	2,28
<b>2021</b>	<b>1.333.630.000</b>	<b>3.750.550.000</b>	<b>11.308.777.558</b>		8,48
10 ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP	125.000.000	170.440.000	170.440.000	40	1,36
11 FUA DENİZPARK	425.916.500	2.161.000.000	2.161.000.000	35	5,07
12 ATAŞEHİR 173	146.025.317	894.600.000	894.600.000	30	6,13
13 TUAL GÖLYAKA	179.688.300	1.790.250.000	1.790.250.000	35	9,96
14 GÖLYAKA İSTANBUL	255.182.000	2.527.350.000	2.527.350.000	35	9,90
15 PARK YAŞAM ANTALYA	132.063.448	1.515.000.000	1.515.000.000	30	11,47
16 MAJÖR GÖLYAKA	288.366.000	1.661.000.000	1.661.000.000	35	5,76
17 HAYAT FLORA-1	251.873.530	2.340.000.000	2.340.000.000	30	9,29
18 HAYAT FLORA-2	432.237.346	2.862.000.000	2.862.000.000	30	6,62
19 REFERANS ÜMRANİYE	300.000.000	1.781.000.000	1.781.000.000	50	5,94
20 NEZİHPARK BAHÇEKENT	88.142.697	861.000.000	861.000.000	30	9,77
<b>2022</b>	<b>2.624.495.138</b>	<b>18.563.640.000</b>	<b>18.563.640.000</b>		7,07

Source: Emlak Konut Activity Report 2025

\* In these tenders, Emlak REIC owns 20% of the Min. Company Share and 80% will belong to the land owners.



# — DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

PROJE İSMİ	İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER (TL)	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR (TL)	SATIŞ TOPLAM GELİRİ ARTIŞI (TL)	ŞİRKET GELİR ORANI %	ÇARPAN
21 NEXT LEVEL BODRUM	602.681.860	3.496.500.000	3.496.500.000	45	5,80
22 VADİ PANORAMA	600.000.000	2.571.000.000	2.571.000.000	40	4,29
23 PARK YAŞAM ÇINARKÖY	1.200.000.000	4.804.000.000	4.804.000.000	40	4,00
24 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	610.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000	40	2,70
25 SENFONİ ETİLER	600.000.000	2.821.000.000	2.821.000.000	40	4,70
26 KAYABAŞI 10. ETAP	280.887.000	1.502.000.000	1.502.000.000	40	5,35
<b>2023</b>	<b>3.893.568.860</b>	<b>16.844.500.000</b>	<b>16.844.500.000</b>		4,33
27 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	919.710.550	1.830.500.000	1.830.500.000	40	1,99
28 MUĞLA MİLAS MEŞELİK	210.715.000	462.000.000	638.000.000	42	3,03
<b>2024</b>	<b>1.130.425.550</b>	<b>2.292.500.000</b>	<b>2.468.500.000</b>		2,18
29 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	986.629.050	1.905.400.000	1.905.400.000	35	1,93
30 İZMİR ÇEŞME DALYAN	2.434.734.252	5.262.500.000	5.262.500.000	50	2,16
31 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	1.309.671.000	2.506.000.000	2.506.000.000	35	1,91
32 MUĞLA BODRUM ORTAKENT 1. ETAP	1.386.566.187	1.660.000.000	1.660.000.000	40	1,20
33 MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP PROJESİ	1.699.350.325	2.826.892.652	2.826.892.652	40	1,66
34 MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ	2.294.104.450	7.024.376.770	7.024.376.770	45	3,06
35 ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP PROJESİ	1.333.783.000	1.647.903.563	1.647.903.563	35	1,24
36 İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP PROJESİ	847.106.014	6.161.061.000	6.161.061.000	40	7,27
37 İSTANBUL TUZLA AYDINLI 1. ETAP PROJESİ	439.043.250	2.505.000.000	2.505.000.000	30	5,71
<b>2025</b>	<b>12.730.987.528</b>	<b>31.499.133.985</b>	<b>31.499.133.985</b>		2,47
38 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	3.806.250.000	20.700.000.024	20.700.000.024	45	5,44
39 İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP PROJESİ	1.750.889.973	2.464.424.400	2.464.424.400	40	1,41
40 İSTANBUL EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP PROJESİ	3.180.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000	40	3,93
41 İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY PROJESİ	3.806.250.000	13.509.000.000	13.509.000.000	50	3,55
42 ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI PROJESİ	1.250.000.000	3.704.400.000	3.704.400.000	40	2,96
<b>2026</b>	<b>13.793.389.973</b>	<b>52.877.824.424</b>	<b>52.877.824.424</b>		3,83
<b>TOPLAM</b>	<b>38.444.463.189</b>	<b>131.801.105.709</b>	<b>148.950.788.801</b>	<b>Avg. Multiplier</b>	3,87



# İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR

ARSALAR	m2	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	2.123.774	1.842.394.239	5.056.885.363
2 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2.381	1.643	41.789.615
3 İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	8.376.735.877	11.166.004.308
4 İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ	6.317	298.278.879	266.375.000
5 İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK PARSELLERİ	3.394	565.349.914	437.413.829
6 İSTANBUL BAKIRKÖY ZEYTİNLİK PARSELLERİ	138.048	16.506.025.263	15.000.000.000
7 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	50.843	207.094.204	358.471.206
8 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ	520.970	22.634.376.835	20.691.946.545
9 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	39.755	722.773.586	2.703.331.840
10 İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	17.683	201.105.415	291.860.357
11 İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	634.242	34.227.086.999	33.312.657.780
12 İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PARSELLERİ	108.725	2.174.778.918	2.384.108.784
13 İSTANBUL EYÜPSULTAN MİTHATPAŞA PARSELLERİ	67.039	1.663.909.915	3.375.206.972
14 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.325	715.456.091	650.177.205
15 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	172.311	9.548.848.706	8.779.976.430
16 İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	21.918.110	19.072.185
17 İSTANBUL TUZLA AYDINLI PARSELLERİ	160.038	2.644.565.096	2.411.000.366
18 İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6.420	132.712.779	147.911.775
<b>İSTANBUL</b>	<b>4.550.271</b>	<b>102.483.412.469</b>	<b>107.094.189.560</b>
20 AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ	75.424	499.563.318	466.123.101
21 ANKARA ETİMESGUT PARSELLERİ	84.754	931.350.459	888.351.755
22 ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	1.405.550.798	1.277.307.022
23 ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	240.068.623	237.980.400

Source: Emlak Konut Activity Report 2025

ARSALAR	m2	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
23 AYDIN DİDİM PARSELLERİ	562.160	1.970.212.834	1.790.448.763
24 BALIKESİR GÖNEN PARSELLERİ	28.318	92.783.647	88.500.000
25 GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ	118.264	1.107.165.235	1.031.851.481
26 İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	107.012	1.467.169.210	1.358.094.445
27 İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	19.341	211.043.146	293.495.426
28 İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998	747.122.118	678.953.994
29 MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	102.721	1.672.568.214	1.519.961.518
30 MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARELLERİ	164.903	3.098.798.025	2.816.060.780
31 MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	49.043	287.824.256	261.562.901
32 NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	122.642	111.452
33 TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	155.667.110	235.689.460
34 ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	9.221	133.060.102	143.884.516
<b>DiĞER</b>	<b>1.549.393</b>	<b>14.020.069.738</b>	<b>13.088.377.013</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>6.099.663</b>	<b>116.503.482.206</b>	<b>120.182.566.574</b>

## YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

ARSALAR	M <sup>2</sup>	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	18.071	270.443.175	324.534.701
<b>TOPLAM</b>	<b>18.071</b>	<b>270.443.175</b>	<b>324.534.701</b>



**6,12 MİLYON M<sup>2</sup>**  
ARSA ALANI



**116,8 MİLYAR TL**  
KAYITLI MALİYET



**120,6 MİLYAR TL**  
EKSPERTİZ DEĞERİ





**05.2026**

