

EMLAK KONUT
01 OCAK - 30 HAZİRAN
FAALİYET
RAPORU

2023



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. GİVET, GENELİK VE KİMLİK BİLGİSİZİ BAĞLIYI HUKUKİ İHTİSAP

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2023 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığına sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 16 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Burak Özpoçraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Ağustos 2023

HER KONUTTA BİR YAŞAM, HER YAŞAMDA GELECEK VAR

ENERJİ İSRAFININ ÖNLENMESİ, KAYNAKLARIN DAHA VERİMLİ KULLANILMASI AMACIYLA YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINDAN EN ÜST SEVİYEDE YARARLANIYORUZ. GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ (GES) SAYESİNDE ENERJİYİ TÜKETİRKEN TASARRUFA DÖNÜŞTÜREN PROJELER HAYATA GEÇİRİYORUZ. YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU YALITIMLI BİNALAR İLE ISI KAYBINI MINİMUMA İNDİRİYOR, GRİ SU ARITMA VE YAĞMUR SUYU HASADI SİSTEMLERİYLE SUDAN TASARRUF EDİYORUZ.

GRİ
SU
ARITMA


EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI BAĞKURULU FİYAT İSTİSKARISI

A SINIFI ENERJİ KİMLİK BELGESİ'NE SAHİP YEŞİL PROJELER

“YEŞİL KALKINMA YOLUNDA TÜRKİYE”
VİZYONU DOĞRULTUSUNDA ÇEVREYE DUYARLI,
ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ÖN PLANDA TUTULDUĞU,
DOĞA DOSTU PROJELER HAYATA GEÇİRİYORUZ.
ENERJİNİN VE ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE
VERİMLİ KULLANILMASI, ENERJİ İSRAFININ
ÖNLENMESİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI İÇİN
DURMAKSIZIN ÇALIŞIYORUZ.

emlakkonut.com.tr

ELEKTRİKLİ
SARI İSTASYONLARI

GÜNEŞ ENERJİSİ
SANTRALLERİ

YENİ FIKIRTEPE
ÇINARKÖY EVLERİ
BİZİM MAHALLE
VADI EVLERİ

YAĞ AYRIŞTIRICI
SİSTEMLER

YAĞMUR
SUYU HASADI



SIFIR
ATIK
EVDE VAR SIFIR,
SIFIR ATIK
UYGULAMALARI

- ATIK AYRIŞTIRMA SİSTEMLERİ
- SIFIR NOKTASI
- KOMPOST SİSTEMLERİ
- ÇÖP POTALLERİ

YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU
YALITIMLI BİNALAR



EMLAK KONUT

- 8 Vizyonumuz - Misyonumuz
- 11 Düünden Bugüne Emlak Konut
- 13 Faaliyet Konusu
- 14 İş Modelleri
- 15 Gelir Paylaşım Modelinde Çarpan
- 16 Gelir Paylaşımı Modelinde Kar Beklentileri Gelişimi
- 17 Rakamlarla EMLAK KONUT
- 18 Dönemsel Özet Rakamlar
- 19 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

GÖSTERGELER

- 21 Faaliyet Sonuçları
- 22 Satış Performansımız
- 23 Başlıca Finansal Göstergeler
- 24 Bilanço Kalemleri Gelişimi
- 25 Finansal Oranlar
- 27 2023 Hedefleri

STOK DURUMU

- 56 İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
- 57 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
- 59 Bina Stokları Özet Tablosu
- 63 EPP Özet Portföy Tablosu



PROJELER

- 28 2023 Yılı İhale Planlaması
- 29 Arsa Portföyü
- 31 Devam Eden Gelir Paylaşımli Modellerimiz
- 46 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 48 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 50 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 51 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller



FAALİYETLER

- 52 Güncel Gelişmeler
- 53 Organizasyon Şeması



RAPORLAR

- 64 1 Ocak – 30 Haziran 2023 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2023

70.Yıl

70 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.



EMLAK KONUT



**Planlı ve Nitelikli
Çağdaş Şehircilik
Anlayışı**



**Huzurlu ve Güvenli
Yuva Sıcaklığı**



**Yeşile ve Çevreye
Olan Duyarlılık**

VİZYONUMUZ

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak.

Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

MİSYONUMUZ

Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek.

Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek.

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

1953'ten beri ürettiğimiz her projenin temelinde mutluluğunuz var.

1953 yılından beri ülkemizin planlı
kentleşmesine öncülük yapıyor, sizin
mutluluğunuz için yaşam alanları inşa ediyoruz.





Ankara İmar ile birleşerek
adımızın “İnşaat ve İmar
A.Ş. olarak değişmesi

Emlak Bankası’nın kontrolünde
olan hisselerin TOKİ’ye devri

1953-54

1987

1990

2001

2002

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

Türkiye Emlak Bankası’nın
bir iştiraki olan Emlak Yapı
A.Ş. ile birleşmesi sonucu
adımızın Emlak Konut A.Ş.
olarak değişti.

Emlak Bankasına ait
hisselerin TOKİ’ye
devrinin ardından
GYO statüsünün
kazanılması



70 YILLIK
TECRÜBE



256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK



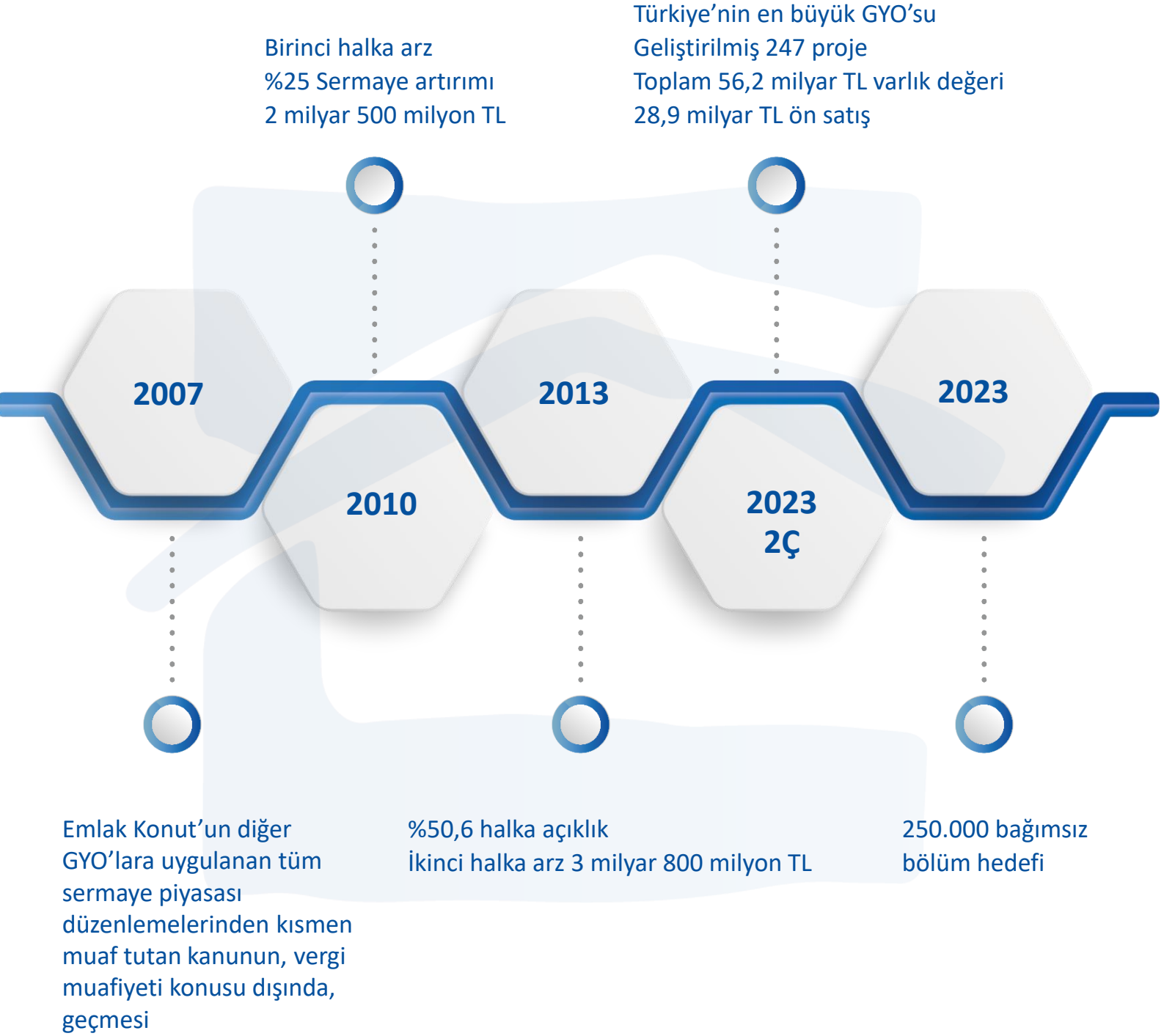
193.180
BAĞIMSIZ BÖLÜM



247 PROJE



20.000
İSTİHDAM



46
OKUL



5
KREŞ



6 SAĞLIK
ÜNİTESİ



34
CAMİİ



56,2 MİLYAR TL
TOPLAM AKTİF

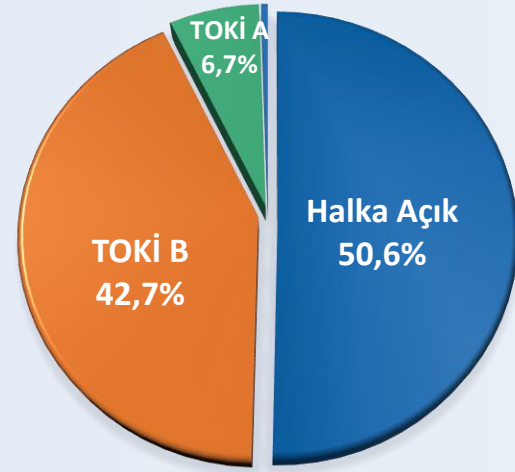


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

(a)büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
(b)geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması; (c)yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir

gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırmayı hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımları şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.120.212,57	192.512.021.257	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	49.030,08	4.903.008	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

•Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.

•Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir. •İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.

•Şirketimizin 70 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

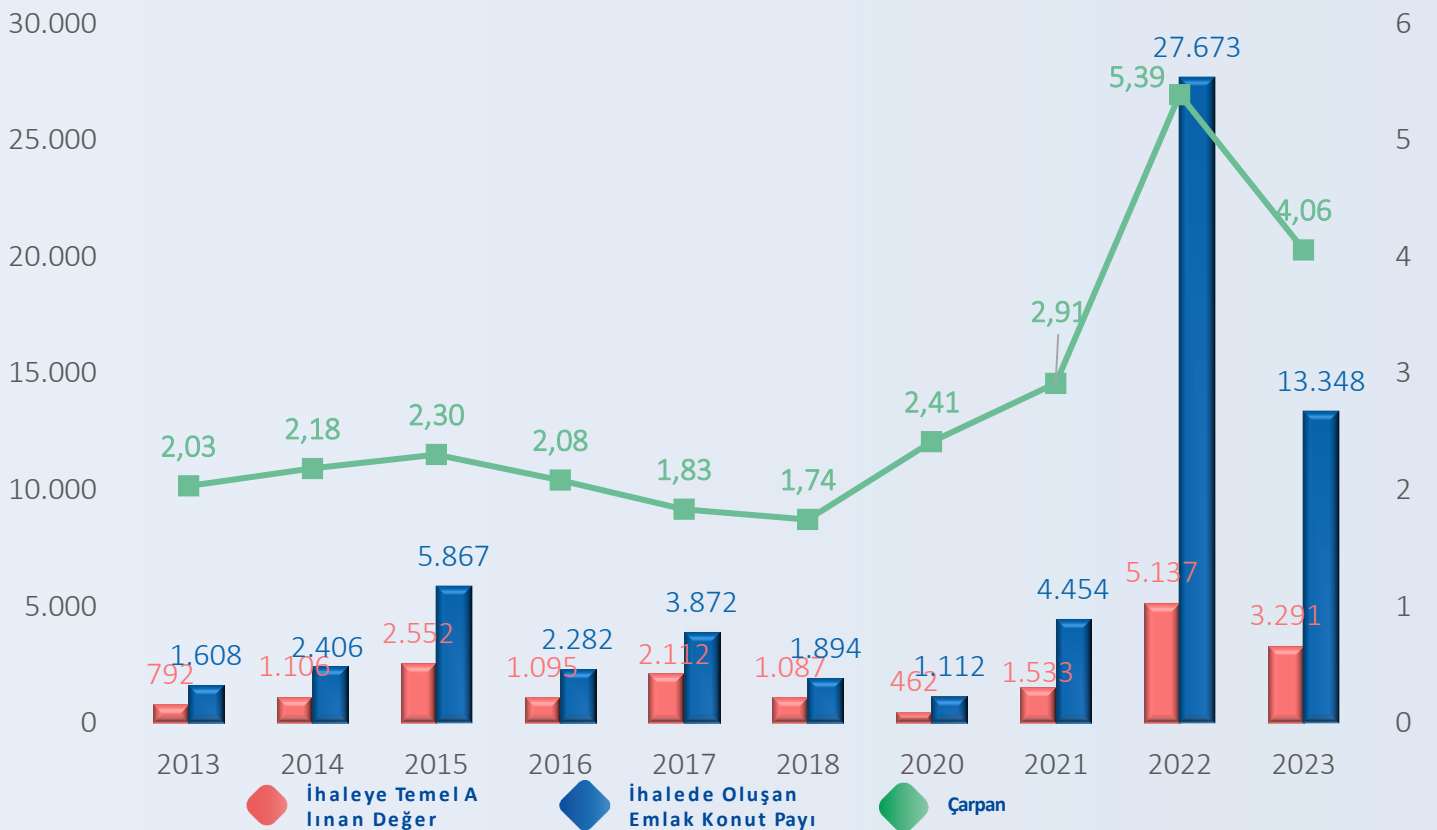
Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

Anahtar Teslimi Modeli

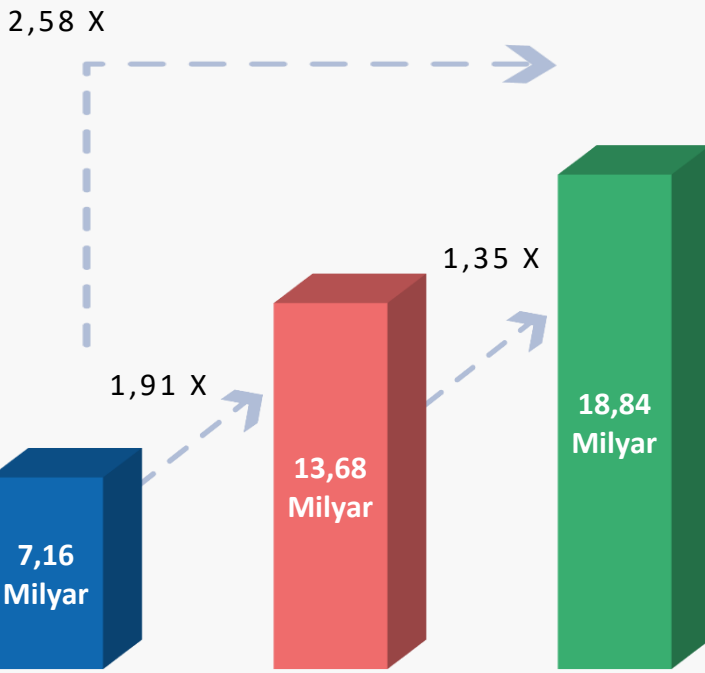
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

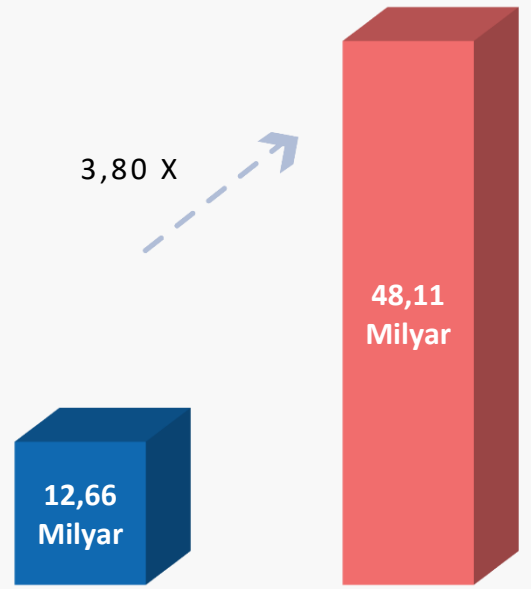


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

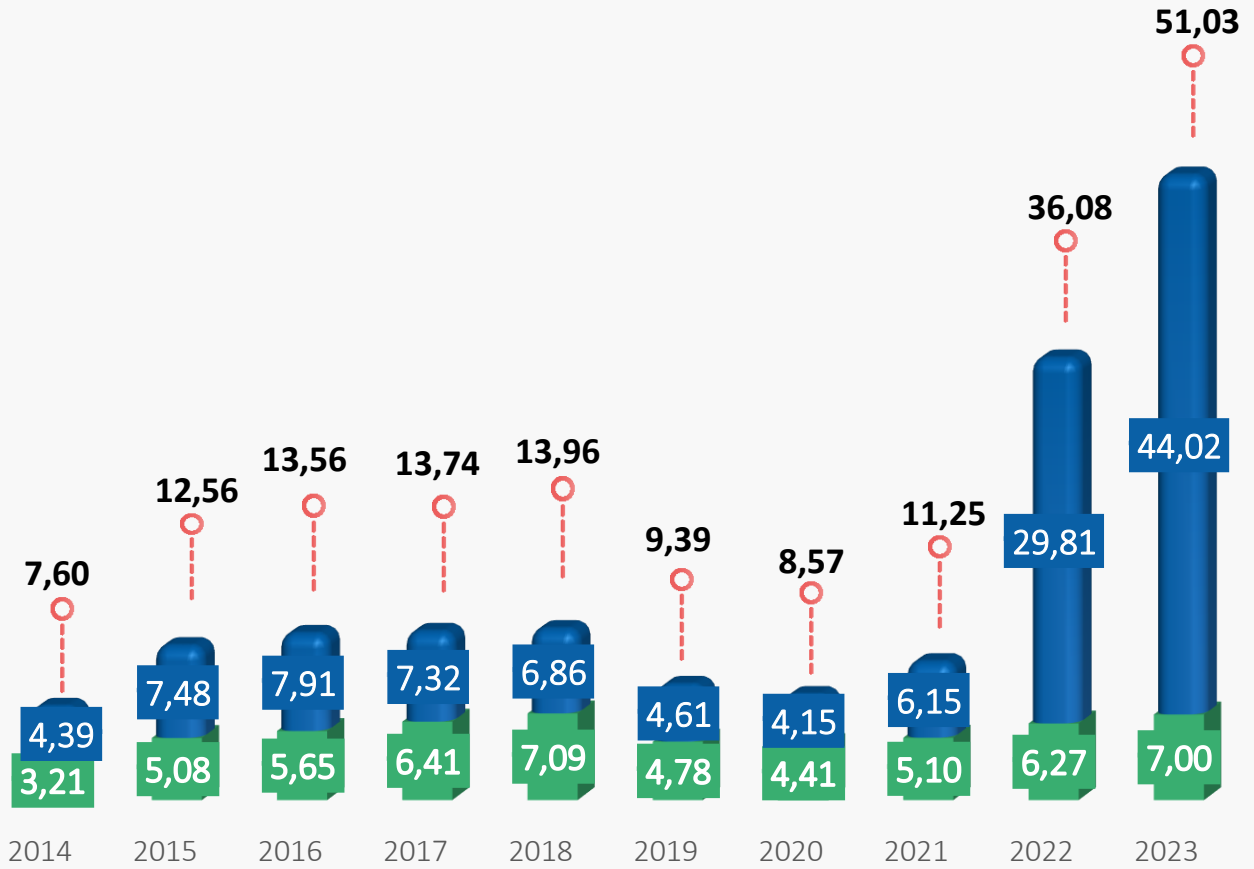
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

Elde Edilen Emlak Konut Payı

Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

Gelir paylaşımli projelerde yüksek kar hedefi



Garanti Edilen Minimum Kar

Kayıtlı Maliyet

Garanti Edilen Toplam Gelir

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 44 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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

Aşağıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.

**Türkiye'nin
lider geliştirici
firması.**

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri
225,4 Milyar TL

**TOKİ ile
stratejik iş
birliği.**

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
127,9 Milyar TL*

**2023'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%81.**

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
110 Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
137 Anahtar Teslim Projesi*

**2023 ilk
yarısında
3.232 adet
gayrimenkulun
teslimi
gerçekleştirildi.**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
44 Milyar TL

Güçlü Ön Satış Oranı
2023'de **%81**

2024'de **%57**

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
193 bin bölüm

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen projeler dahildir.

TOPLAM VARLIKLAR 56.218.364.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
17.135.677.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
11.967.424.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
52.804.721.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
9.589.418.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
28.897.559.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
441.587.000 TL



Yükümlülükler
36.477.886.000 TL



TOPLAM

81.898.573.000 TL



'Yeni Döneme Yenilikçi Bakış ve Güçlü Adımlar.'

Saygıdeğer Yatırımcılarımız, Değerli İş Ortaklarımız ve Kıymetli Çalışanlarımız;

2023 yılının ikinci çeyreği, Emlak Konut olarak hem dönüşümün simgesi hem de yeni bir başlangıcın habercisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemde, Emlak Konut Genel Müdürlüğü görevini üstlenmiş olan Sayın Cengiz ERDEM'e başarılar diliyorum. Sayın ERDEM, yaklaşık 30 yıl gayrimenkul geliştirme alanında uzmanlaşmış bir mühendis olarak ülkemiz gayrimenkul ve konut sektörüne önemli katkılarda bulunmuştur. İnançla ifade edebilirim ki, aynı özen ve uzmanlıkla şirketimizde de ülkemize ve sektörümüze hizmet sunmaya devam edecektir.

Bu yeni evrede, iş stratejilerimizin daha da güçlenip yön bulacağına olan inancımızı tazelerken, Emlak Konut olarak, sektördeki geleceğe dair öngörülerimizi ve taahhütlerimizi yükseltmekteyiz. Bu dönemde, işbirlikçi yaklaşımlarımızı daha da genişletecek, sürdürülebilir büyüme odaklı projelerimizle sektörde önemli adımlar atacağımıza inanıyorum.

Temmuz ayında gerçekleşen genel müdürlük görev değişimi, sadece bir bayrak değişimi anlamına gelmemektedir; aynı zamanda iş stratejilerimizin ve vizyonumuzun daha da güçlenerek devam edeceği bir evreyi başlatacağı inancını taşıyorum.

Ekonomik açıdan bakıldığında, gayrimenkul ve konut sektörü, dalgalanmaların etkisine girdiği bir dönemi yaşamaktadır. Türkiye'nin finansal istikrarını koruma çabaları, özellikle bu sektörde karşılaştığımız zorluklar ve fırsatlar açısından değerlendirilmelidir. Faiz oranlarındaki dalgalanmalar, arz ve talep dengesindeki değişiklikler, uluslararası ekonomik faktörler, sektörün genel performansını etkilemektedir. Bu bağlamda, Emlak Konut olarak, sektörün bu hassas dengelerini gözeterek stratejilerimizi belirlemekte ve ayarlama yapmaktayız.

Amacımız, sağlam bir temel üzerinde yükselen iş stratejilerimizle, sektörün karmaşıklığına uygun çözümler üretmek ve sürdürülebilir büyümeye katkı sağlamaktır. Bu süreçte, siz değerli yatırımcılarımız, iş ortaklarımız ve çalışma arkadaşlarımızın desteği ve katkısı, hedeflerimize ulaşma konusundaki en büyük güvencemizdir.

Geleceği şekillendirmeye devam ederken, elde ettiğimiz bilgi birikimi ve deneyimle, daha ileriye gitme azmiyle ve sürekli iyileştirme anlayışıyla yolumuza devam edeceğiz. Emlak Konut olarak, geçmiş dönemin başarılarını ve öğrenilen dersleri dikkate alarak, geleceğe daha güçlü bir şekilde bakıyoruz.

2023 yılının ikinci çeyreği, 11 ilimizi etkileyen bir deprem felaketi ile başladı. Bu acı olayın ardından, inşaat sektörümüzün dayanıklılığını ve esnekliğini bir kez daha gördük. Sektörümüzün, bu zorlu koşullarda bile nasıl güçlü adımlarla ilerleyebileceğini açıkça gösterdiğine inanıyoruz. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Mehmet ÖZHASEKİ'nin liderliğinde, Emlak Konut GYO olarak daha güvenli ve modern yapılar inşa etme yönündeki kararlılığımızı artırıyoruz.

Geleceğe dair perspektifimiz ise, iş birlikleri ve sürdürülebilir projelerle dolu bir gelecek vaat ediyor. Emlak Konut olarak, konut sektöründeki değişen ihtiyaçlara cevap verecek modern, çevreci ve toplumsal değerlerimize uygun projeleri hayata geçirmeyi hedefliyoruz. Sektörün, depremin yarattığı zorluklardan daha güçlü bir şekilde çıkacağına olan inancımızla, gelecekte daha geniş kapsamlı başarılar elde edeceğimize olan güvenimizi paylaşıyoruz.

Yılının ikinci çeyreğinde, Emlak Konut olarak başarılı bir finansal performans sergilediğimizi memnuniyetle paylaşıyoruz.

Emlak Konut GYO bugün konsolide 56 milyar 218 milyon TL bilanço aktif büyüklüğe karşılık 82 milyar TL net aktif değeri ile Türkiye'nin konut sektörüne yön vermeye devam ediyor. Yılın ikinci yarısında da tüm çalışma arkadaşlarımızla birlikte şirketimizi ve konut sektörünü çok daha ilerilere taşıyacak yenilikçi ve öncü çalışmalarımıza tüm gayretimizle devam edeceğiz.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 23.02.2023 tarih ve 126 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile varılan mutabakat çerçevesinde, Kahramanmaraş merkezli meydana gelen deprem nedeniyle, ihtiyaç duyulan geçici ve kalıcı barınma, sosyal donatı alanları ve alt yapı işlerinin hayata geçirilmesine yönelik yapılacak ihalelerin, her türlü gideri Bakanlık tarafından karşılanmak üzere Şirketimiz tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

Bu bağlamda, 2023 yılı ilk çeyreğinde, Adıyaman Merkez, Kahta, Besni ve Gölbaşı ilçelerinde toplam 12 adet konut ve altyapı işlerinin ihalelerini tamamlayarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız adına 21 bin 906 adet bağımsız bölümün inşaa faaliyetlerine başlamıştır.

Kadim şehir İstanbul’umuzda Emlak Konut olarak 18.385 bağımsız bölümden oluşan 29 adet kentsel dönüşüm projemizin yapımına devam ediyor ve hak sahiplerinin kısa sürede güvenli yaşam alanlarına kavuşması için var gücümüzle çalışıyoruz.

Türkiye’nin tek alanda hayata geçirilen en büyük kentsel dönüşüm projesi olan 830 bin metrekarelik bir alanda hayata geçirilen Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesi, güvenli yapıları, yeşil alanları, yaşayanların eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak hizmet alanları ile İstanbul’un yeni yaşam merkezi olma yolunda ilerliyor.

Emlak Konut olarak, önceki dönemlerde de olduğu gibi hedeflerimizi gerçekleştirmek için yüksek gayret içinde çalışmaya özen gösteriyoruz. Yılın ilk yarısında ihalesini tamamladığımız 5 adet gelir paylaşımı ihalesinde Emlak Konut minimum garanti edilen geliri 13 milyar 348 milyon TL olarak gerçekleştirmiştir. Ayrıca, bu sonuçlarla elde ettiğimiz motivasyonla yılın kalan yarısında planlanan ihaleler için çalışmalarımıza ara vermeden devam ediyoruz.

2023 yılının ikinci çeyreği içerisinde, öngördüğümüz hedeflerin ötesine geçerek, toplam değeri 28 milyar 959 milyon TL’yi aşan ve 509 bin m²’yi bulan satılabilir alan büyüklüğündeki 390’ını yabancı müşterilerimize olmak üzere, toplam 3 bin 945 adet bağımsız bölümün satışını başarıyla tamamlamış bulunuyoruz. Ayrıca, 3 bin 200’den fazla bağımsız bölümün teslimatı eksiksiz bir şekilde tamamlanmıştır.

Yıl içerisinde kısmi geçici kabullerini tamamlamayı planladığımız 8 gelir paylaşımı projesinin %81’inin ön satış aşamasını başarılı bir şekilde tamamlamış olmanın mutluluğunu yaşamaktayız. Bu projelerin inşaat ilerleme oranının %75 seviyesine ulaşmış olması, geleceğe olan güvenimizi daha da güçlendiren bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Benzer şekilde, 2025 yılına kadar tamamlamayı

öngördüğümüz tüm projelerin %59’unun satışını, bugünkü tarih itibarıyla başarılı bir şekilde tamamlamış durumdayız.

Şirketimizin 19 milyar 950 milyon TL değerinde, 3 milyon 300 bin metrekare ihale edilmemiş arsa portföyü bulunmaktadır. Proje ihalelerine konu arsa portföyümüzün daha yüksek getiri potansiyeli taşıdığına ve projelerimizin tamamlanmasıyla beraber daha yüksek getiri oranlarına ulaşacağına inanıyoruz.

2. Çeyrek Finansal sonuçlarımıza baktığımızda, çevirim içi ihale yöntemi ile satış gerçekleşen arsalarımız, konut teslimleri veya geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz, anahtar teslimi veya gelir paylaşımı projelerimizle dönemi 2 milyar 594 milyon TL net karlılık ile tamamladık.

Son dönemde ülkemizin yaşadığı deprem ve sel gibi doğal afetler, iklim değişikliğinin etkilerini acı bir şekilde hatırlatmıştır. Bu afetlerin neden olduğu kayıplarla birlikte hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet diliyor, bu zorlu süreçten etkilenen tüm vatandaşlarımıza geçmiş olsun dileklerimi iletiyorum.

2023 yılının ikinci yarısında, ekonomik faaliyetlerin özellikle sanayi ve konut sektörü gibi tüm sektörler açısından hız kazanacağına ve sürdürülebilir büyümenin artacağına inanıyoruz. Bu dönemde, ekonomik iyileşmenin daha da belirgin hale geleceği, iş dünyasının canlanacağı ve istihdamın artacağı bir dönemi bekliyoruz.

Değerli paydaşlarımızın sürekli destekleri, bizlere ileriye yönelik daha güçlü adımlar atmamız için büyük bir motivasyon kaynağı olmuştur. Sizlerle birlikte yürüdüğümüz bu yolculukta, sizlerin sağladığı güç ve katkıyla daha büyük başarılarla ulaşacağımıza olan inancımız tamdır. Geleceği birlikte şekillendirme fırsatını dört gözle bekliyoruz.

Bu süreçte bize eşlik ettiğiniz ve katkı sağladığınız için içten teşekkür ederim. Gelecekte de iş birliğimizin ve başarılarımızın artarak devam etmesini dilerim.

En içten saygılarımla,

Ertan Keleş

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2023 2Ç Rakamları

<u>Kar</u>	<u>Arsa Portföy Değeri</u>
2,6 Milyar TL	15,5 Milyar TL

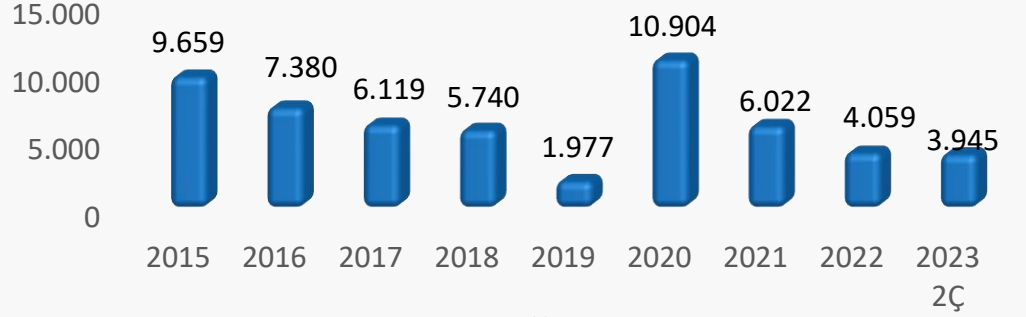
2023 2Ç Ön Satış Durumu

<u>Ön Satış Değeri</u>	<u>Yabancıya Satış</u>
28,9 Milyar TL	390 Milyon TL
<u>Brüt m² Satışı</u>	<u>Ön Satış Adedi</u>
509 Bin	3.945

2023 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

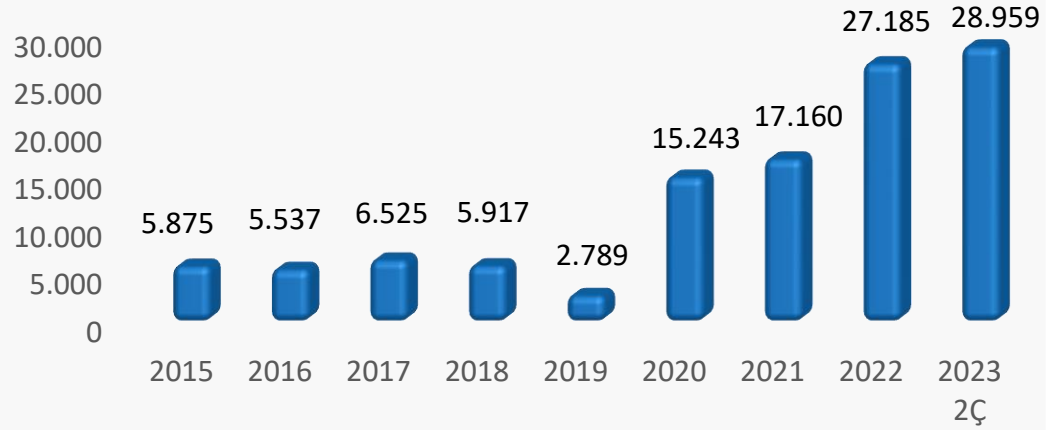
<u>Tamamlanan</u>	<u>Ortalama Çarpan</u>
5 ihale	4,06x
<u>Şirket Payı Toplam Geliri</u>	<u>İhalelerden Elde Edilen Toplam Satış Geliri</u>
13,3 Milyar TL	33,4 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



Artan faiz oranlarına rağmen rekor satış gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



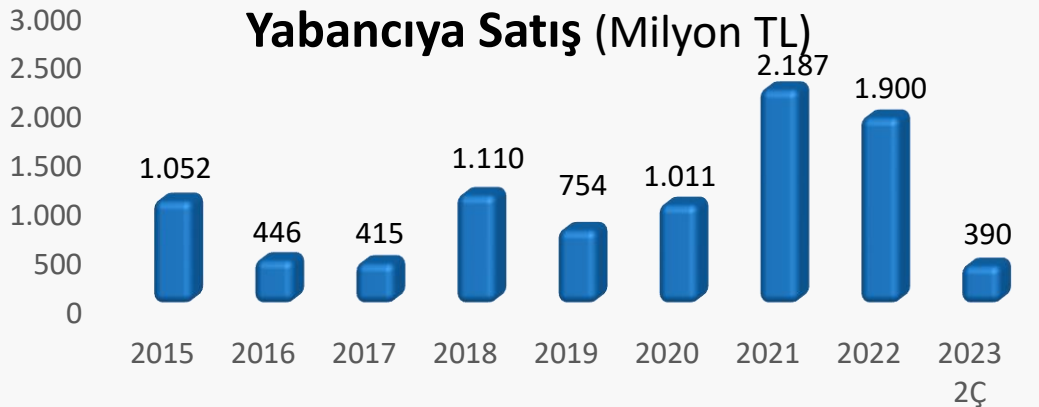
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m² Satış (‘000)

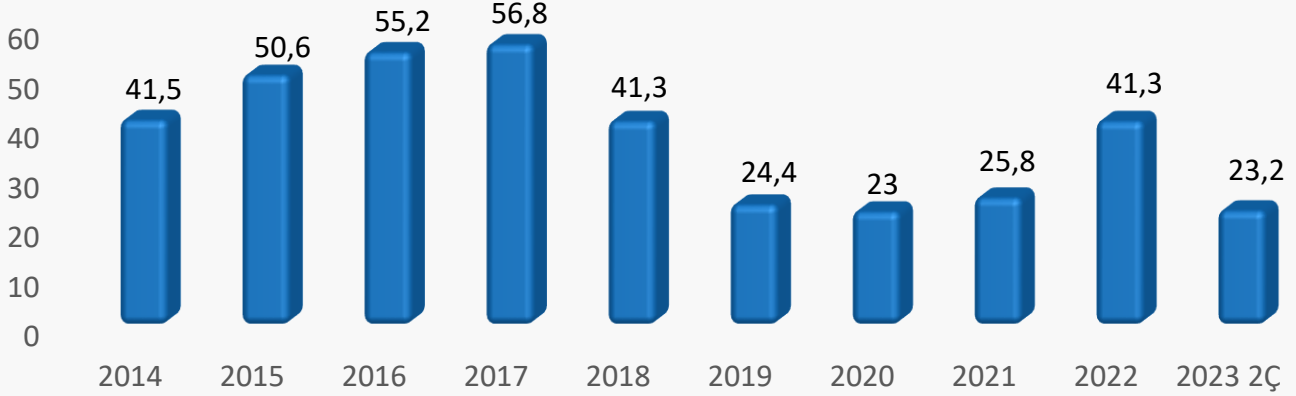


2023 ikinci çeyrek hedefleri aşıldı.

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 2Ç
Net Satışlar	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	10.280,2
FAVÖK (1)*	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	2.386,7
FAVÖK Marjı (%) (2)*	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	23,2
Dönem Karı	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	2.594,5
Toplam Aktifler	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	56.218,4
Özsermaye	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	19.740,5
Hisse Başına Kar (TL)	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	0,0068
Özkaynak Karlılığı	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	0,131
Nakit Akım	956	385	494	432	1.122	3.088	5.284	10.564
Temettü	0,0	666,9	123	76,6	82,5	390	908,2	

1: FAVÖK: Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman gelirleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

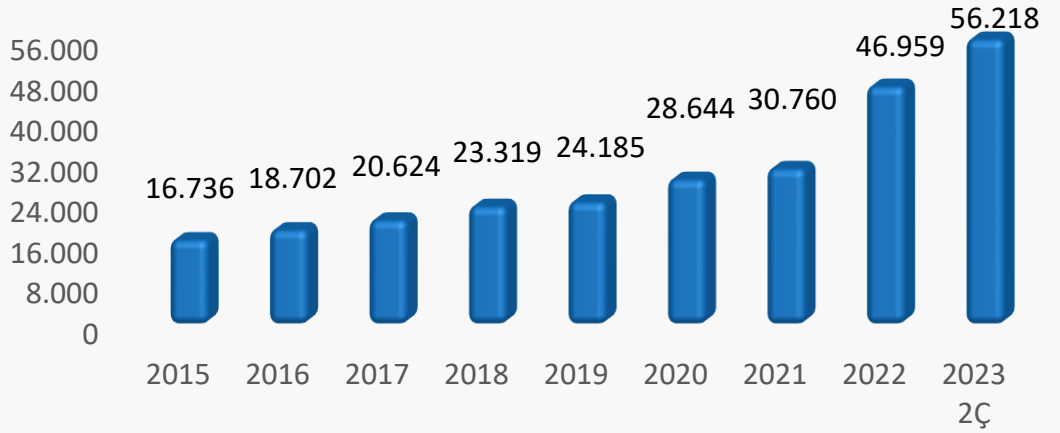
* FAVÖK marjındaki azalış; Muhasebe standartları gereği, Deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmakta olup şirketimiz olağan faaliyet karlılığını yansıtmamaktadır.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	3.190.237	7.207.509	10.397.746
2 Yıl	2.343.025	4.704.663	7.047.688
3 Yıl	1.815.459	2.426.684	4.242.143
4 Yıl	547.525	981.915	1.529.440
5 Yıl ve Üzeri	1.486.736	581.656	2.068.392
TOPLAM	9.382.982	15.902.427	25.285.409

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 11 Sayfa 26

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde %236 artış kaydettik.

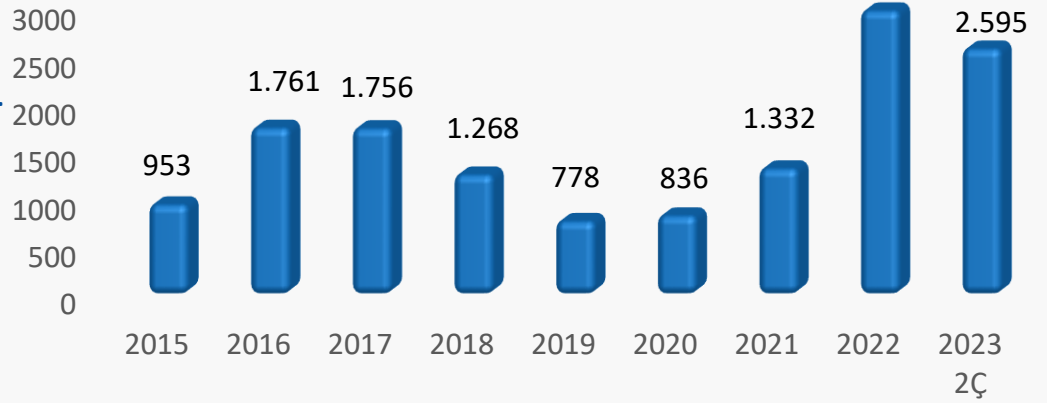
Özsermaye (Milyon TL)



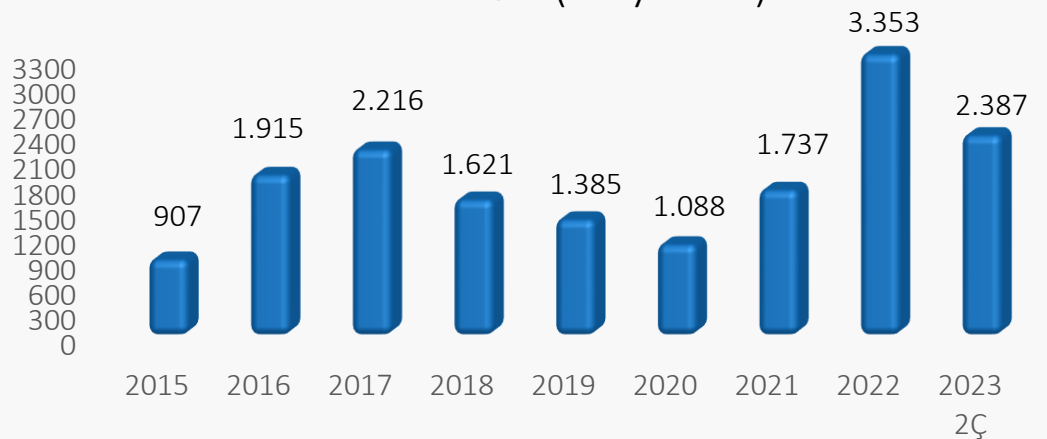
Özsermayemiz;

8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Dönem Karı (Milyon TL)



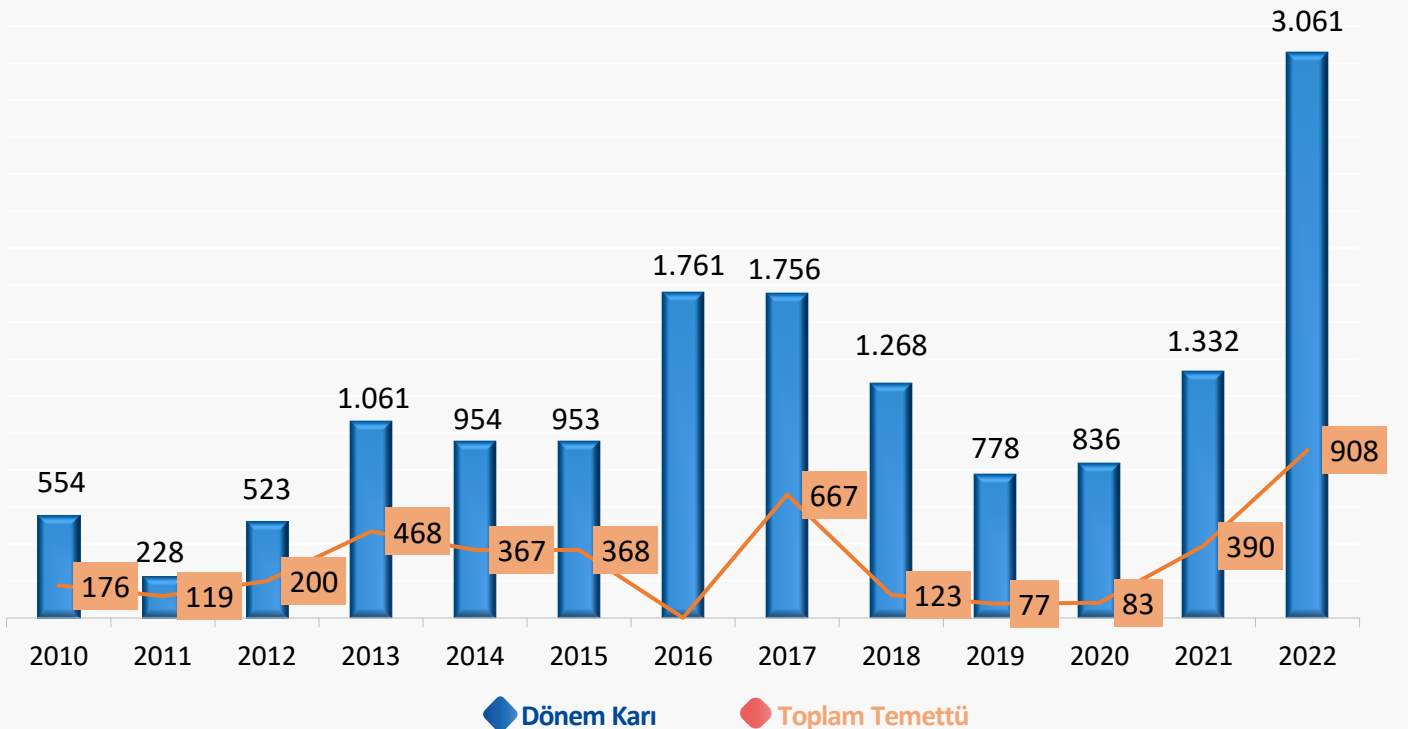
Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Sürdürülebilir; Yüksek karlılık

Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,479	0,649	0,183	0,131
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,368	1,848	0,521	0,046
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,636	0,351	0,634	0,252
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,541		0,362
			Faaliyet Kar Marjı
			0,229

◆ Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



70. yıl
EMLAK
KONUT

GÜVEN
Tam 70 yıldır

GÜVENLİ YAŞAM ALANLARI,
ÜSTÜN GAYRET, VAZİFE BİLİNCİ,
EMEK VE ŞEHİRLERİMİZE NEFES
OLAN YEŞİL ALANLAR...

70 YILDIR GÜVEN BİZİM İÇİN
BİR KELİMEDEN ÇOK DAHA FAZLASI...

Detaylı bilgi 444 36 55 | emlakkonut.com.tr

f t y d i e kgyoas



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİMLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

2023 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

İlk Çeyrek	Satış Değeri 11,6 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 207 bin m2
İkinci Çeyrek	Satış Değeri 17,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 501 bin m2
Üçüncü Çeyrek	Satış Değeri 19,7 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 531 bin m2
Dördüncü Çeyrek	Satış Değeri 14,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 242 bin m2
Toplam Ön Satış Hedefi	Satış Değeri 63 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 1,5 Milyon m2
2023 Kar Hedefi	Net Kar 4,21 Milyar TL	

2023 Yılı İhaleleri

	GELİR PAYLAŞIMI MODELİ	Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP	600.000.000	2.571.000.000	4,29
2	İSTANBUL ÇEKMEKÖY	1.200.000.000	4.804.000.000	4,00
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	610.000.000	1.650.000.000	2,70
4	İSTANBUL BEŞİKTAŞ AKAT	600.000.000	2.821.000.000	4,70
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP	280.887.000	1.502.000.000	5,35
		3.290.887.000	13.348.000.000	4,06

ANAHTAR TESLİM MODELİ İHALE PLANI

1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY (1,2,3,4,5,6,7 VE 8 ETAPLARI)
2	ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY İMAR YOLLARI, SANAT YAPILARI, GENEL ALTYAPI VE ARITMA TESİSİ
3	İSTANBUL BAĞCILAR MAHMUTBEY
4	İSTANBUL ESENLER GÜNEY REZERV ALANI 1. ETAP
5	FİKİRTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İMAR YOLLARI VE SANAT YAPILARI İLE GENEL ALTYAPI
6	HOŞDERE İMAR YOLLARI VE SANAT YAPILARI İLE GENEL ALTYAPI

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	14.378,64	3.757.952	10.168.000
	ANKARA	14.378,64	3.757.952	10.168.000
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	45.031,90	74.831.453	519.562.261
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845,28	12.637	27.120.135
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	18.759,50	9.782.560	93.797.500
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	105.510,74	672.254.647	995.214.659
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	0,00		0
7	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	52.542,66	139.237.890	315.255.600
8	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	46.101,12	161.327.436	395.000.000
9	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	6.355,08	29.313.841	76.260.960
10	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	105.463,86	2.400.884.773	3.025.000.000
11	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	13.020,46	28.173.655	70.462.715
12	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	233.496,93	998.972.903	3.218.446.200
13	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	8.731.010	8.731.010
14	İSTANBUL RUMELİHİSARI PARSELLERİ	57.600,00	600.000.000	600.000.000
15	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	8.823,48	26.191.628	57.790.985
16	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	391.284,97	826.668.198	2.532.980.838
17	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	5.492,00	9.657.412	25.000.000
	İSTANBUL	1.097.483,87	5.986.040.043	11.960.622.862
17	BALIKESİR PARSELLERİ	3.845,04	13.073.136	13.073.136
18	İZMİR KONAK PARSELLERİ	17.218,08	13.051.102	55.920.340
19	İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	361,98	1.809.900	1.882.000
20	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	13.792,09	79.473.310	83.429.079
21	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998,31	201.393.578	250.000.000
22	DENİZLİ PARSELLERİ	18.882,70	16.191.227	49.567.045
23	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663	110.000
24	KOCAELİ PARSELLERİ	28.000,40	14.684.477	19.250.364
25	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	679.310,78	2.186.272.349	2.744.317.648
26	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	17.617,89	79.475.505	150.000.000
27	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,10	9.238	35.500
28	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734	13.477.000
	DİĞER ŞEHİRLER	877.087	2.611.639.219	3.381.062.112
	TOPLAM	1.988.949	8.601.437.214	15.351.852.974

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,02	20.103.223
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500,00	5.490.111,00	18.000.000
3	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.836.147,48	81.155.000
TOPLAM		22.107	33.326.259	119.258.223



**Yüklenici**İDEALİST İNŞAAT &
İDEALİST GYO**Arsa Alanı**

18.502

Satış Toplam Geliri

233.894.181 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

51.456.719,82 TL

İlerleme Oranı

%90,97

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

589.101.313 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

206.244.369,68 TL

İlerleme Oranı

%91,94

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI
ORT. GRŞ.**Arsa Alanı**

110.023

Satış Toplam Geliri

4.171.409.859 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.751.992.140,78 TL

İlerleme Oranı

%70,64

Bağımsız Bölüm

2.366

Şirket Payı Gelir Oranı

%42.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

PASİFİK - ÇİFTAY

Arsa Alanı

137.249

Satış Toplam Geliri

7.337.583.939 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.201.275.181,70 TL

İlerleme Oranı

%62,98

Bağımsız Bölüm

3.359

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2025

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.075.860

Satış Toplam Geliri

8.966.286.205 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.241.571.551,25 TL

İlerleme Oranı

%52,27

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ**Arsa Alanı**

129.242

Satış Toplam Geliri

7.533.856.108 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.849.800.471,19 TL

İlerleme Oranı

%61,92

Bağımsız Bölüm

542

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

2024

ELORA
İZMİR

Yüklenici

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

46.086

Satış Toplam Geliri

3.523.762.163 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.233.316.757,05 TL

İlerleme Oranı

%41,53

Bağımsız Bölüm

1.195

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2023

NİŞANTAŞI KORU



Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

20.679

Satış Toplam Geliri

3.297.322.134 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.318.928.853,60 TL

İlerleme Oranı

%68,45

Bağımsız Bölüm

161

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

BAĞIYAKASI



Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

108.221

Satış Toplam Geliri

5.701.192.225 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.998.518.470,98 TL

İlerleme Oranı

%29,45

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.03

Bitiş Tarihi

2025

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir. (Kartal Esentepe)

all sancak



Yüklenici

PEKİNTAŞ & BURAKCAN

Arsa Alanı

67.620

Satış Toplam Geliri

3.020.180.262,92 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

996.659.486,76 TL

İlerleme Oranı

%51,16

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

2023

YENİ LEVENT**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

53.600

Satış Toplam Geliri

9.481.200.441 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.792.480.176,40 TL

İlerleme Oranı

%38,30

Bağımsız Bölüm

448

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2024

MEZDAN
BAŞAKŞEHİR**Yüklenici**İNTEK KONUT & SOM PLUS &
NURGRUP & HAK TİCARET**Arsa Alanı**

63.474

Satış Toplam Geliri

1.690.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

625.300.000 TL

İlerleme Oranı

%53,17

Bağımsız Bölüm

519

Şirket Payı Gelir Oranı

%37.00

Bitiş Tarihi

2023

NEXT
LEVEL
İSTANBUL

Yüklenici

PASİFİK - LEVENT

Arsa Alanı

17.194

Satış Toplam Geliri

6.588.855.340 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.964.984.903 TL

İlerleme Oranı

%12,28

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2025



BARBAROS 48



Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

461.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

230.500.000 TL

İlerleme Oranı

%4,21

Bağımsız Bölüm

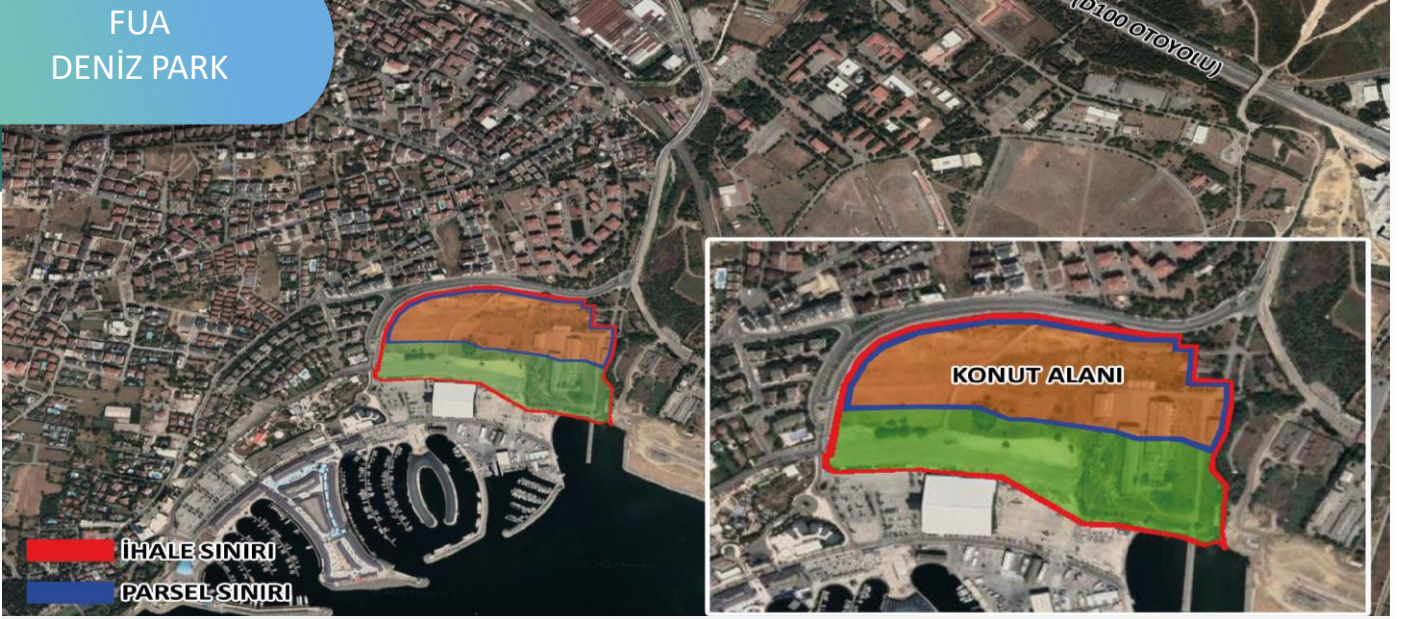
51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2024

FUA
DENİZ PARK

Yüklenici

CEVAHİR

Arsa Alanı

50.561

Satış Toplam Geliri

6.174.285.714 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.161.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

KAYABAŞI
8. ETAP

İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR - KAYABAŞI - 8. ETAP



Yüklenici

EBRULİ

Arsa Alanı

30.056

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

420

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2025

ATAŞEHİR
KÜÇÜKBAKKALKÖY

Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

13.111

Satış Toplam Geliri

2.236.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

894.600.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

71

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

ANKARA ÇAYYOLU
2. ETAP

Yüklenici

TEKFEM

Arsa Alanı

37.932

Satış Toplam Geliri

426.100.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

170.440.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

50

Şirket Payı Gelir Oranı

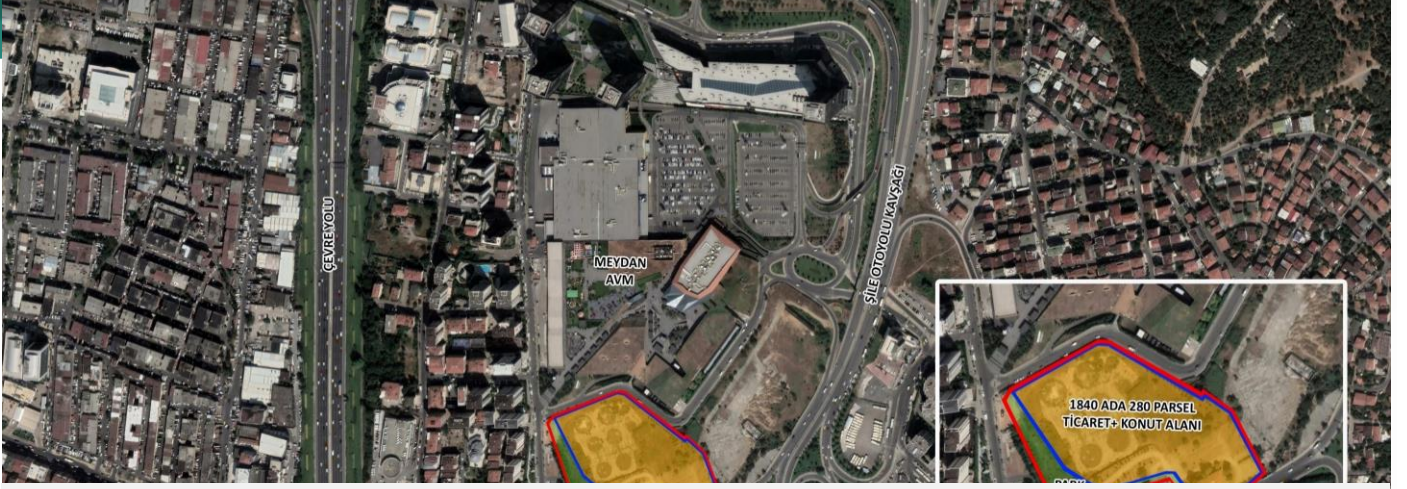
%40.00

Bitiş Tarihi

2025

ÜMRANIYE
İNKILAP

İSTANBUL - ÜMRANIYE - İNKILAP



Yüklenici

KİLER – BİSKON

Arsa Alanı

23.379

Satış Toplam Geliri

3.562.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.781.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2026

BATIYAKASI
KÖY

Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

14.798

Satış Toplam Geliri

2.264.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

792.610.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

104

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2025

**Yüklenici**

DAĞ

Arsa Alanı

74.368

Satış Toplam Geliri

5.115.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.790.250.000 TL

İlerleme Oranı

%4.0

Bağımsız Bölüm

562

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**

ÖZ ERKA - YİĞİT

Arsa Alanı

94.585

Satış Toplam Geliri

7.221.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.527.350.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

533

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

MAJÖR GÖLYAKA



Yüklenici

CEVAHİR

Arsa Alanı

187.576

Satış Toplam Geliri

4.745.714.286 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.661.000.000,10 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

617

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

BİZİM MAHALLE
2-1 2-2İSTANBUL - KÜÇÜKÇEKMECE - BİZİM MAHALLE
2. ETAP 1. KISIM

Yüklenici

ÖZAK

Arsa Alanı

102.344

Satış Toplam Geliri

17.340.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

5.202.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

1.350

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir.

EYÜPSULTAN
KEMERBURGAZ

Yüklenici

CABA – MESA MESKEN –
MESA HOLDİNG

Arsa Alanı

51.113,82

Satış Toplam Geliri

12.050.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.820.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

386

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2027



Yüklenici

AYDIR

Arsa Alanı

67.294

Satış Toplam Geliri

2.870.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

861.000.000 TL

İlerleme Oranı

%10,88

Bağımsız Bölüm

632

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

MUĞLA BODRUM
TÜRKBÜKÜ

Yüklenici

PASİFİK

Arsa Alanı

51.113,82

Satış Toplam Geliri

7.770.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.496.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

60

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2026



ANTALYA AKSU 1.ETAP



Yüklenici

İZKA

Arsa Alanı

64.108

Satış Toplam Geliri

5.050.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.515.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

1.640

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

İSTANBUL
KAYABAŞI 9. ETAP

Yüklenici

BİNBAŞI & SOM

Arsa Alanı

29.915,64

Satış Toplam Geliri

6.427.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.571.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

404

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2026

ÇEKMEKÖY
ÇINARKÖY

Yüklenici

İZKA – PARK İSTANBUL

Arsa Alanı

58.970,85

Satış Toplam Geliri

12.010.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.804.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

521

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2027

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
2 CER İSTANBUL	25.971.513	11.184.291	119	119	100,00
4 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	39.911.035	33.900.379	137	120	87,59
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.009.633.477	674.212.229	2.366	2.109	89,14
6 MERKEZ ANKARA	1.467.415.844	1.145.377.347	3.359	2.512	74,78
7 NİDAPARK İSTİNYE	2.794.511.917	2.226.876.420	543	421	77,53
8 NİŞANTAŞI KORU	1.318.928.853	677.196.867	161	132	81,99
2023	6.656.372.639	4.768.747.533	6.685	5.413	80,97
9 ALLSANCAK	199.331.897	188.520.045	1.104	716	64,86
10 EVORA İZMİR	246.663.351	246.598.705	1.195	695	58,16
11 DÜŞLER VADİSİ	399.411.310	329.610.670	1.400	776	55,43
12 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	362.080.033	519	230	44,32
2024	1.411.115.469	1.126.809.454	4.218	2.417	57,30
14 BARBAROS 48	230.500.000	162.080.779	51	10	19,61
15 NEXT LEVEL İSTANBUL	2.964.984.903	2.702.590.020	205	50	24,39
16 YENİ LEVENT	3.792.480.176	3.356.487.351	1.019	444	43,57
17 BATI YAKASI 1. ETAP	1.088.518.471	878.858.231	677	264	39,00
18 BATI YAKASI 2. ETAP	910.000.000	585.679.784	-	Satışta değil	0,00
19 KAYABAŞI 8. ETAP	703.000.000	499.449.671	-	Satışta değil	0,00
20 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	170.440.000	85.717.500	-	Satışta değil	0,00
21 TUZLA MERKEZ	2.160.999.750	1.760.849.878	-	Satışta değil	0,00
22 BATI YAKASI KÖY	792.610.000	743.056.344	-	Satışta değil	0,00
23 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	894.600.000	831.838.257	-	Satışta değil	0,00
24 TUAL GÖLYAKA	1.790.250.000	1.644.396.175	537	84	15,64
25 GÖLYAKA İSTANBUL	2.527.350.000	2.368.835.713	-	Satışta değil	0,00
26 PARK YAŞAM ANTALYA	1.515.000.000	1.380.295.283	-	Satışta değil	0,00
27 MAJÖR GÖLYAKA	1.661.000.000	1.504.896.701	796	27	3,39
28 BİZİM MAHALLE 2-1	2.340.000.000	2.136.935.947	-	Satışta değil	0,00
29 BİZİM MAHALLE 2-2	2.862.000.000	2.513.524.050	-	Satışta değil	0,00
30 ÜMRANİYE İNKILAP	1.781.000.000	1.474.976.917	-	Satışta değil	0,00
31 BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	861.000.000	810.822.675	632	220	34,81
32 EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ	4.820.000.000	4.660.212.011	386	29	7,51
30 MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ	3.496.500.000	3.246.500.000	-	Satışta değil	0,00
31 KAYABAŞI 9. ETAP	2.571.000.000	2.122.446.595	-	Satışta değil	0,00
32 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY	4.804.000.000	4.429.364.512	-	Satışta değil	0,00
2025	44.737.233.300	39.899.814.394	4.303	1.128	26,21
TOPLAM	52.804.721.407	45.795.371.381	15.206	8.958	58,91

70 Yıldır Mutluluk Tam Burada

70 yıldır mutluluğun, huzurun ve güvenin
en doğru adresi olmak için çalışıyoruz.

70. yıl
EMLAK
KONUT



EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

AHES & MİSEK

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

740.788.582,25 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

437.333.529 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%53,46

EMLAK KONUT
**BİZİM
MAHALLE**
1-3



Yüklenici

İLK YAPI - GÜRTAŞ

Arsa Alanı

29.937 m2

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

858.956.692 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

199.331.980 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

401

İlerleme Oranı

%43,27

**Yüklenici**

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.230.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

2.665.411.765 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

1.948

İlerleme Oranı

%42,90

**Yüklenici**

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.150.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

1.194.206.378 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

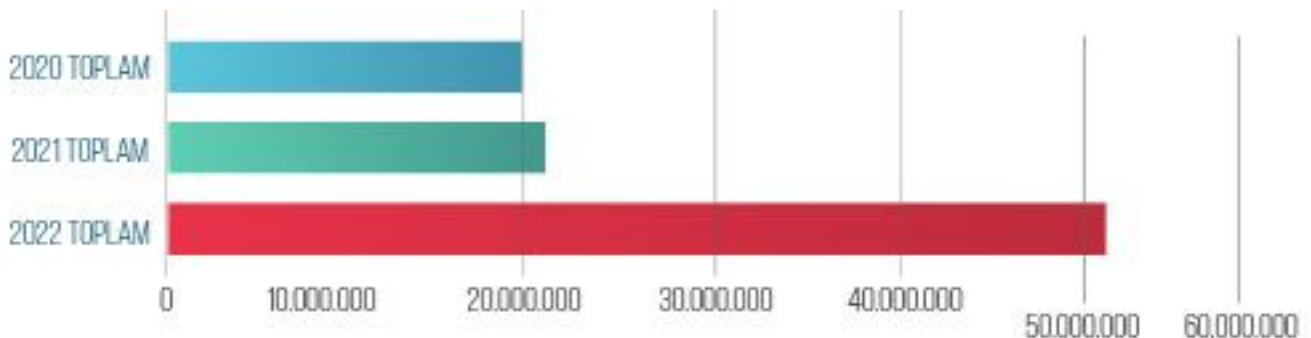
%43,95

Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2023 2Ç)
1 Ankara Saraçoğlu	1.127.820.052	456	-
2 Bizim Mahalle 1-3	199.331.980	401	388
3 Bizim Mahalle 1-4	562.087.380	336	327
4 Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	437.333.529	552	524
5 Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	100.104.561	390	356
6 Köy 3	926.622.143	285	285
7 Çekmeköy Çınarköy 1. Etap	1.194.206.378	141	116
8 Çekmeköy Çınarköy Konut Etapları	3.190.891.843	1.948	1.282
9 Çekmeköy Çınarköy Satış Ofisi Yapım İşİ	64.848.324	-	-
10 Çekmeköy Çınarköy Satış Ofisi Tamamlama İşİ	79.403.904	-	-
11 Çınarköy Projesi Lise Yapım İşİ	22.474.661	-	-
12 Çınarköy Projesi Dini Tesis Yapım İşİ	177.059.450	-	-
13 Çekmeköy 565 Ada 3 Parsel Park Yapım İşİ	30.067.996	-	-
14 Çekmeköy Millet Bahçesi Yapım İşİ	75.973.833	-	-
15 İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları	46.707.163	-	-
16 Avcılar Firuzköy 5. Etap	214.911.161	-	-
17 Balıkesir Altıeylül	336.424.913	-	-
18 Avcılar Firuzköy Altyapı Yapım İşİ	268.585.616	-	-
19 Küçükçekmece Halkalı Okul Yapım İşİ	63.354.682	-	-
20 Merkez Anılkara O Blok Yapım İşİ	256.379.733	-	-
21 Hoşdere Vadi Evleri Genel Altyapı İşİ	12.251.293	-	-
22 Dursunköy Konut Etapları	173.851.236	-	-
TOPLAM	9.560.691.831	4.509	3.278

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	2023 2. ÇEYREK KİRA GETİRİSİ(TL)
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	7.863.727
ESENLER EMLAK KONUTLARI	61.272
AĞAOĞLU MASLAK 1453	1.854.314
SARPHAN FİNANS PARK	2.759.102
BÜYÜKYALI AVM	15.341.522
İSTMARİNA AVM	14.115.027
MUHTELİF ARSALAR	2.834.426
	44.829.390



Dönem İçi Gelişmeler

•Evora İzmir, Düşler Vadisi, Next Level, İdealist Koru-İdealist Cadde, Başakşehir Avrasya Konutları ve Yeni Levent projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur.

•İstanbul Başakşehir Kayabaşı 9. Etap, İstanbul Çekmeköy, İstanbul Başakşehir Ayazma, İstanbul Beşiktaş Akat ve İstanbul Başakşehir Kayabaşı 10. Etap, Muğla Bodrum Türkbükü ve İstanbul Eyüpsultan Kemberburgaz Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihaleleri gerçekleştirilmiş, ihalelerde toplam 13.348.000.000 TL asgari Emlak Konut payı elde edilmiştir.

•Muhtelif bankalardan 2023 yılında 1.100.000.000 TL kredi kullanılmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2023 yılında toplam 2.349.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2023 yılında toplam 2.033.250.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

•2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 31 Mart 2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR, Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Burak DEMİRALP, İsmail ÇATAKLI ve Vedat GÜRGEN seçilmiştir.

•16.01.2023, 17.02.2023, 23.02.2023, 03.03.2023, 29.03.2023 ve 02.05.2023 tarihlerinde Şirketimiz tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 165.450.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %4,35 seviyesine ulaşmıştır.

•Şirketimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek, yerli milli bir dünya markası oluşturmak amacıyla şirket iştirakimiz olarak kurulan Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Konya Üretim Tesisi açılışı 30.01.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Murat Kurum, Sanayi ve Teknoloji Bakanımız Sayın Mustafa Varank ve Yönetim Kurulu üyelerimizin katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Sektördeki en büyük Ar-Ge merkezine sahip olan şirkete ait üretim tesisinde yüksek yerlilik oranı ile üretime ve tesisten sahaya sevkiyatlara başlanmış olup tesis, elektrik tüketiminin tamamını çatı GES sisteminden karşılamakta ve Sıfır Atık Belgesi'ne sahiptir.

•Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, 23.02.2023 tarih ve 126 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile varılan mutabakat çerçevesinde, Kahramanmaraş merkezli

meydana gelen deprem nedeniyle, ihtiyaç duyulan geçici barınma alanları ve ticarethaneler, kalıcı konut, bunlara ait sosyal donatılar, genel altyapı, yol, çevre düzenleme vb. her türlü iş ve işlemlere yönelik hizmet alımları ile bu işler kapsamında yapılacak ihalelerin, her türlü gideri Bakanlık tarafından karşılanmak üzere Şirketimiz tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

•Şirketimiz mülkiyetindeki; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Florya Mahallesi'nde yer alan 292/220 Ada/Parsel sayılı taşınmaz KDV dahil 1.171.800.000 TL bedelle satılmıştır.

•16.01.2023, 17.02.2023, 23.02.2023, 03.03.2023, 29.03.2023, 02.05.2023, 22.05.2023, 23.05.2023, 24.05.2023, 25.05.2023 ve 26.05.2023 tarihlerinde Şirketimiz tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 191.550.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %5,04 seviyesine ulaşmıştır.

•Yönetimi Kurulumuz, Şirketimiz ile Türk Hava Yolları A.O.'nın %50'ser hissesine sahip olduğu İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi adresinde bulunan 3,6 milyon m² arazi üzerine konut projesi geliştirme çalışmalarının başlatılmasına karar vermiştir. Proje kapsamında yer alan parsellerin ruhsat çalışmaları tamamlanmıştır.

•Şirketimizde uygulanmaya başlanan Entegre Yönetim Sistemi kapsamında, Türk Standardları Enstitüsü Tetkik Heyeti tarafından gerçekleştirilen gözetim ve belgelendirme tetkiki neticesinde, Türk Standardları Enstitüsü tarafından, TS EN ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi' nin geçerliliğinin devamına, TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi Belgesi'nin, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi Belgesi'nin ve TS ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesi'nin Şirketimize verilmesine karar verilmiştir.

•Şirketimiz Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu üyesi Sn. Hakan GEDİKLİ emekli olacağından 06.07.2023 tarihli dilekçeleri ile hem Genel Müdürlük hem de Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmıştır. Yönetim kurulumuzun bugünkü kararlarıyla, Genel Müdürlük görevine Sn.Cengiz ERDEM'in atanmasına, Boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK.'nın 363.madde 1. fıkrası gereği Sn. Cengiz ERDEM'in ilk genel kurul toplantısının tasvibine sunulmak üzere atanmasına, Karar verilmiştir.

•Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri Sn. İsmail Çatakli ve Sn. Burak Demiralp 11.07.2023 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiştir. Münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçim yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde çalışmalar tamamlanmış ve Kurul'un olumsuz görüş verilmemesine ilişkin kararı doğrultusunda Sn. Refik Tuzcuoğlu ve Sn. Hakkı Alp, Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri olarak görev yapmaya başlamıştır.







Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
DÜŞLER VADİSİ	817.290	29.06.2016	71.875.471	399.411.310
CER İSTANBUL	1.226	30.07.2012	14.787.222	25.971.513
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	64.645	246.663.351
ALL SANCAK	-	8.11.2016	12.281.945	199.331.897
MERKEZ ANKARA	15.710	3.04.2014	321.583.698	1.467.415.844
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	567.635.498	2.794.511.917
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	16.737	14.06.2011	335.506.244	1.009.633.477
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	6.010.656	39.911.035
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	651.534.291	1.318.928.853
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	204.381.206	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	68.414.223	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	262.394.883	2.964.984.903
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	435.992.825	3.792.480.176
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	212.515.745	1.088.518.471
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	324.320.216	910.000.000
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	203.550.329	703.000.000
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	84.722.500	170.440.000
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	84.268	17.06.2022	400.149.872	2.160.999.750
KÖY 4. ETAP PROJESİ	18.497	16.06.2022	49.553.656	792.610.000
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	7.492	15.06.2022	62.761.743	894.600.000
AVCILAR FIRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	62.469	25.08.2022	146.831.557	1.790.250.000
AVCILAR FIRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	81.685	2.09.2022	158.514.287	2.527.350.000
ANTALYA AKSU PROJESİ	64.108	8.08.2022	134.704.717	1.515.000.000
İSTANBUL AVCILAR FIRUZKÖY 2.ETAP PROJESİ	60.095	1.10.2022	156.103.299	1.661.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	35.697	5.12.2022	203.064.053	2.340.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	56.744	13.12.2022	348.475.950	2.862.000.000
ÜMRANİYE İNKILAP PROJESİ	30.680	14.11.2022	306.023.083	1.781.000.000
BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP PROJESİ	67.294	14.10.2022	50.648.948	861.000.000
EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PROJESİ	51.114	30.03.2023	159.787.989	4.820.000.000
MUĞLA BODRUM TÜRKBUKÜ PROJESİ	59.038	12.05.2023	250.000.000	3.496.500.000
İSTANBUL KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	29.915	19.06.2023	448.553.405	2.571.000.000
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	58.971	30.05.2023	374.635.488	4.804.000.000
TOPLAM	2.029.003		7.027.379.643	52.804.721.407

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
KÖY 3. ETAP	79.216	926.622.143
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 3. KISIM	29.937	199.331.980
EMLAK KONUT VADI EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	100.104.561
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-	1.127.820.052
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM	24.995	562.087.380
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 1. ETAP	137.994	1.194.206.378
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	20.063	46.707.163
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 5. ETAP	93.793	214.911.161
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 2. ETAP	44.969	819.930.509
BALIKESİR ALTIEYLÜL	46.168	336.424.913
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	19.981	455.155.773
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 1. KISIM	14.694	280.565.489
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 2. KISIM	10.023	200.048.089
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 3. KISIM	13.314	188.952.916
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	14.411	271.095.476
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 3. KISIM	10.793	506.456.351
AVCILAR FİRUZKÖY ALTYAPI YAPIM İŞİ	-	268.585.616
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI OKUL YAPIM İŞİ	-	63.354.682
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ YAPIM İŞİ	10.726	64.848.324
EMLAK KONUT VADI EVLER 1. ETAP 1. KISIM İKMAL İŞİ	93.803	437.333.529
ÇINARKÖY PROJESİ DİNİ TESİS YAPIM İŞİ	-	177.059.450
MERKEZ ANKARA O BLOK YAPIM İŞİ	-	256.379.733
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 4. KISIM	30.744	468.687.240
ÇINARKÖY PROJESİ LİSE YAPIM İŞİ	-	22.474.661
ÇEKMEKÖY MİLLET BAHÇESİ YAPIM İŞİ	-	75.973.833
ÇEKMEKÖY 565 ADA 3 PARSEL PARK YAPIM İŞİ	-	30.067.996
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ TAMAMLAMA İŞİ	-	79.403.904

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
HOŞDERE VADİ EVLERİ GENEL ALTYAPI İŞİ	-	12.251.293
DURSUNKÖY 1. ETAP 1. KISIM	140.289	32.881.149
DURSUNKÖY 2. ETAP 1. KISIM	92.086	16.152.795
DURSUNKÖY 2. ETAP 2. KISIM	79.478	12.846.683
DURSUNKÖY 2. ETAP 3. KISIM	81.292	13.906.028
DURSUNKÖY 2. ETAP 4. KISIM	65.954	10.885.557
DURSUNKÖY 2. ETAP 5. KISIM	75.934	12.611.861
DURSUNKÖY 1. ETAP 2. KISIM	90.332	14.575.362
DURSUNKÖY 1. ETAP 6. KISIM	93.989	15.721.636
DURSUNKÖY 1. ETAP 5. KISIM	98.500	13.243.044
DURSUNKÖY 1. ETAP 4. KISIM	77.561	13.468.041
DURSUNKÖY 1. ETAP 3. KISIM	105.842	17.559.080
TOPLAM	1.767.631	9.560.691.831

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	5	14.378,64	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	3.757.952	10.168.000
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15	45.031,90	5.06.2013	74.831.453	519.562.261
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	6.845,28	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	12.637	27.120.135
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	1	18.759,50	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012 - 9.03.2022	9.782.560	93.797.500
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	14	105.510,74	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015 - 02.03.2023	672.254.647	995.214.659
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	2	52.542,66	27.08.2021	139.237.890	315.255.600
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5	46.101,12	30.05.2017 - 16.11.2020	161.327.436	395.000.000
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	6.355,08	14.06.2011 - 30.07.2012 - 9.03.2022	29.313.841	76.260.960
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	10	105.463,86	9.03.2022	2.400.884.773	3.025.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	9	13.020,46	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	28.173.655	70.462.715
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	16	233.496,93	3.04.2014	998.972.903	3.218.446.200
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.155,89	28.05.2014	8.731.010	8.731.010
İSTANBUL RUMELİHİSARI PARSELLERİ	1	57.600,00	26.09.2022	600.000.000	600.000.000
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	8.823,48	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021 - 3.01.2022	26.191.628,00	57.790.985
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	22	391.284,97	30.06.2019 - 12.05.2020	826.668.198	2.532.980.838
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	1	5.492,00	12.05.2020	9.657.412	25.000.000
BALIKESİR PARSELLERİ	1	3.845,04	9.03.2022	13.073.136	13.073.136
İZMİR KONAK PARSELLERİ	2	17.218,08	31.05.2000	13.051.102	55.920.340
İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	1	361,98	26.07.2022	1.809.900	1.882.000
İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	9	13.792,09	26.07.2022	79.473.310	83.429.079
İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998,31	26.07.2022	201.393.578	250.000.000
DENİZLİ PARSELLERİ	1	18.882,70	5.03.2015	16.191.227	49.567.045
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	110.000
KOCAELİ PARSELLERİ	21	28.000,40	25.02.2008 - 06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	14.684.477	19.250.364
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	16	679.310,78	8.03.2022 - 9.03.2022 - 26.07.2022	2.186.272.349	2.744.317.648
MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	1	17.617,89	26.07.2022	79.475.505	150.000.000
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	9.238	35.500
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	13.477.000
TOPLAM	178	1.988.949		8.601.437.214	15.351.852

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	29.12.1999	0,02	20.103.223
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	1.500	30.05.2016	5.490.111	18.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	24.04.2013 - 22.04.2012	27.836.147	81.155.000
TOPLAM	6	22.107		33.326.259	119.258.223

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	101	37.958,24	169.855.640	482.106.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	133,65	490.101	4.200.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	3	1.712,67	4.777.684	11.640.000
KUZEY YAKASI	207	23.897,19	287.788.719	904.965.409
SEMT BAĞÇEKENT 1-1	6	906,50	5.410.935	19.548.838
KÖY	15	1.635,77	23.660.708	56.931.500
KOMŞU FİNANS EVLERİ	125	17.390,63	303.168.930	1.001.369.425
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	14	2.132,08	42.527.322	162.375.500
SEMT BAĞÇEKENT 1-2	20	2.921,26	27.066.807	62.316.375
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 2. KISIM	63	4.998,44	75.925.071	218.897.200
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 1. KISIM	61	8.496,02	145.796.031	260.449.956
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	72	23.785,46	334.601.100	920.834.559
AVANGART İSTANBUL	2	436,07	15.381.100	37.065.950
AVRUPARK HAYAT	10	1.648,33	13.918.921	42.544.872
EVORA DENİZLİ	5	1.222,35	5.110.481	21.670.900
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	184,67	674.257	4.339.750

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
KARAT 34	9	3.621,87	34.542.648	78.366.265
MERKEZ ANKARA	92	83.561,55	1.262.878.650	909.929.700
METROPOL İSTANBUL	1	506,64	3.448.400	34.348.474
NİDAPARK İSTİNYE	1	345,42	7.163.500	52.572.625
NİDAPARK KAYAŞEHİR	1	83,88	424.643	2.660.823
SARPHAN FİNANS PARK	40	3.608,69	76.673.663	229.960.632
BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	147,72	1.437.431	14.603.960
TEMAŞEHİR	25	1.527,60	20.593.200	23.064.900
TOPLAM	876	222.863	2.863.315.942	5.556.763.614

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DÜŞLER VADİSİ	12	2.775,00	102.555.006	131.178.902
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.837,94	347.169.160	1.703.331.306
TOPLAM	41	35.613	449.724.166	1.834.510.208

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	41.463.400	109.414.375
BÜYÜKYALI	122	26.698	103.731.978	717.417.671
İSTMARİNA	238	60.879	300.391.057	680.000.000
SARPHAN FİNANS PARK	120	6.810	123.589.041	381.562.328
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	1.632.400	10.250.000
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	35.068.347	1.101.694.938
TOPLAM	489	108.731	605.876.222	3.000.339.311

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAKÖY	1	214	3.865.640	21.186.441
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	6.820.685	31.500.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	709.089	9.700.000
RESMİ KURUM BİNASI	1	15.834	45.900.704	1.462.075.042
TOPLAM	5	16.481	57.296.117	1.524.461.483

Bağlı Ortaklıklar Arsalar (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.453	2.05.2013	540.086	2.999.199
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	148.058	12.01.2021	95.195.970	1.008.921.458
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	251	28.03.2016	404.029	4.870.000
İZMİR ALİAĞA PARSELLERİ	55.000	15.05.2023	5.905.000	116.623.846
SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	120.053	12.06.2013	6.302.333	151.887.346
TOPLAM	324.815		108.347.418	1.285.301.849

Bağlı Ortaklıklar Binalar (EPP)	Bağımsız Bölüm	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANSPARK	2	131,14	2.032.502	11.166.900
DOĞA PARKI EVLERİ	7	407,90	8.390.119	9.857.300
TOPLAM	9	539	10.422.621	21.024.200

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2023 yılı 1 Ocak – 30 Haziran faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz.

“Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle

Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

