

EMLAK KONUT
01 OCAK - 30 HAZİRAN
FAALİYET
RAPORU

2024



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

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

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 BÜYÜKLÜĞÜ BAKANLIĞI FİYAT İSTİSABİ

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

YAĞMUR
SUYU HASADI

YAĞ AYRIŞTIRICI
SİSTEMLER

SIFIR
ATIK
EVDE VAR SIFIR,
SIFIR ATIK
UYGULAMALARI
-ATIK AYRIŞTIRMA SİSTEMLERİ
-SIFIR NOKTASI
-KOMPOST SİSTEMLERİ
-ÇÖP POTLARI

YÜKSEK ENERJİ TASARRUFLU
YALITIMLI BİNALAR

f t y i
/ekgyoas

EMLAK KONUT

GÖSTERGELER

- 7** Vizyonumuz - Misyonumuz
10 Düünden Bugüne Emlak Konut
12 Faaliyet Konusu
13 İş Modelleri
14 Gelir Paylaşım Modelinde Çarpan
15 Gelir Paylaşımı Modelinde Kar Beklentileri Gelişimi
16 Rakamlarla EMLAK KONUT
17 Dönemsel Özet Rakamlar
18 Genel Müdür Önsöz

- 20** Faaliyet Sonuçları
21 Satış Performansımız
22 Başlıca Finansal Göstergeler
23 Bilanço Kalemleri Gelişimi
24 Finansal Oranlar
26 2024 Hedefleri

STOK DURUMU

- 55** İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
57 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
58 Bina Stokları Özet Tablosu



PROJELER

- 27 Arsa Portföyü
- 29 Devam Eden Gelir Paylaşımli Modellerimiz
- 45 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 47 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 49 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 50 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller



FAALİYETLER

- 52 Güncel Gelişmeler



RAPORLAR

- 61 1 Ocak – 30 Haziran 2024 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



EMLAK KONUT

2024

71.YILI

71 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, 2025 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 ürettiĐimiz her projenin temelinde mutluluĐunuz var.

1953 yılından beri ülkemizin planlı
kentleřmesine öncülük yapıyor, sizin
mutluluĐunuz 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



71 YILLIK
TECRÜBE



256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK



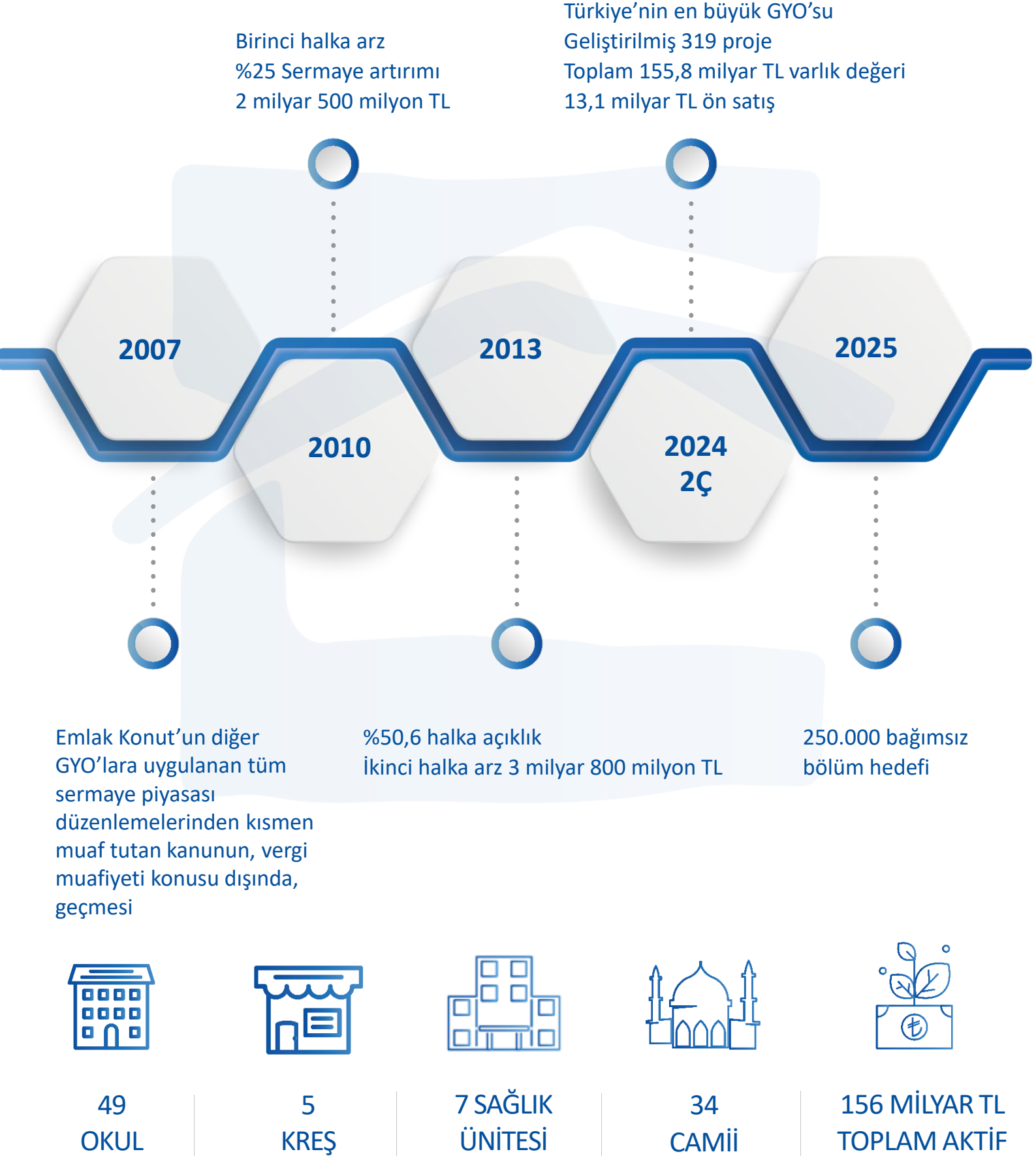
214.203
BAĞIMSIZ BÖLÜM



319 PROJE



30.000
İSTİHDAM



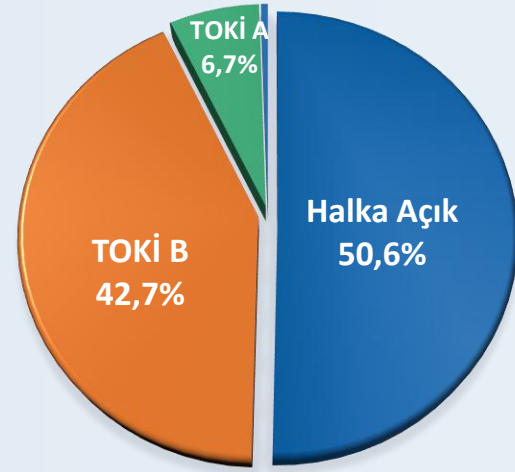


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

- (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 artırımını 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	1.925.120.897,70	192.512.089.770	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	48.344,95	4.834.495	<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 71 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

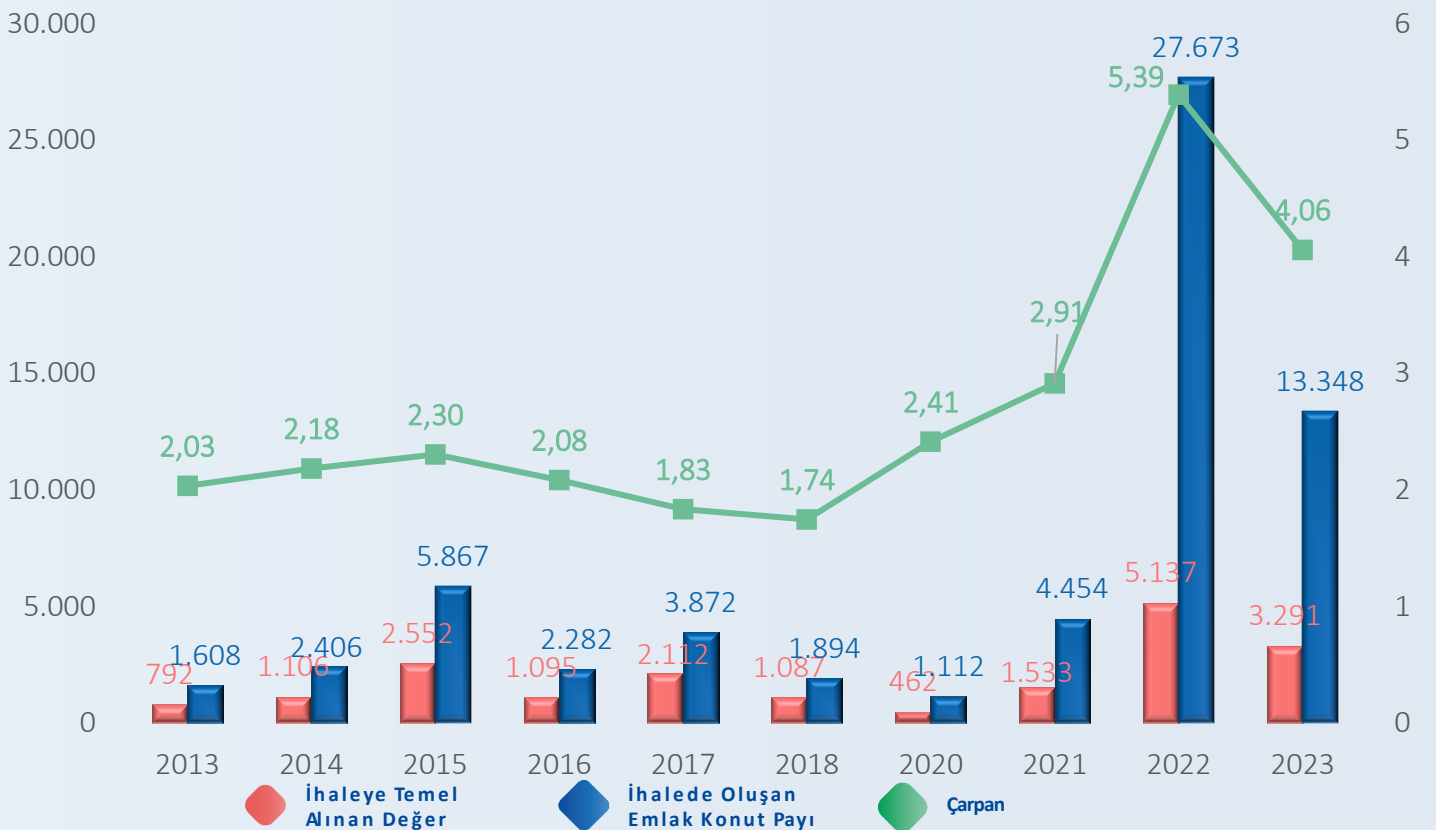
Gelir Paylaşımı Modeli

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

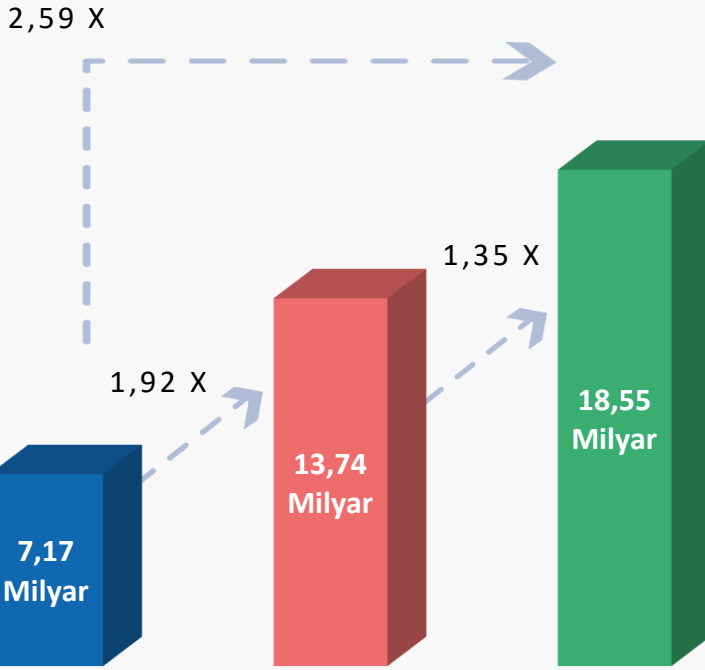
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

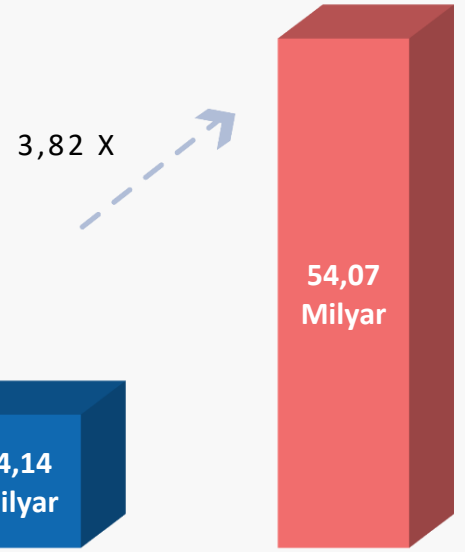


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

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

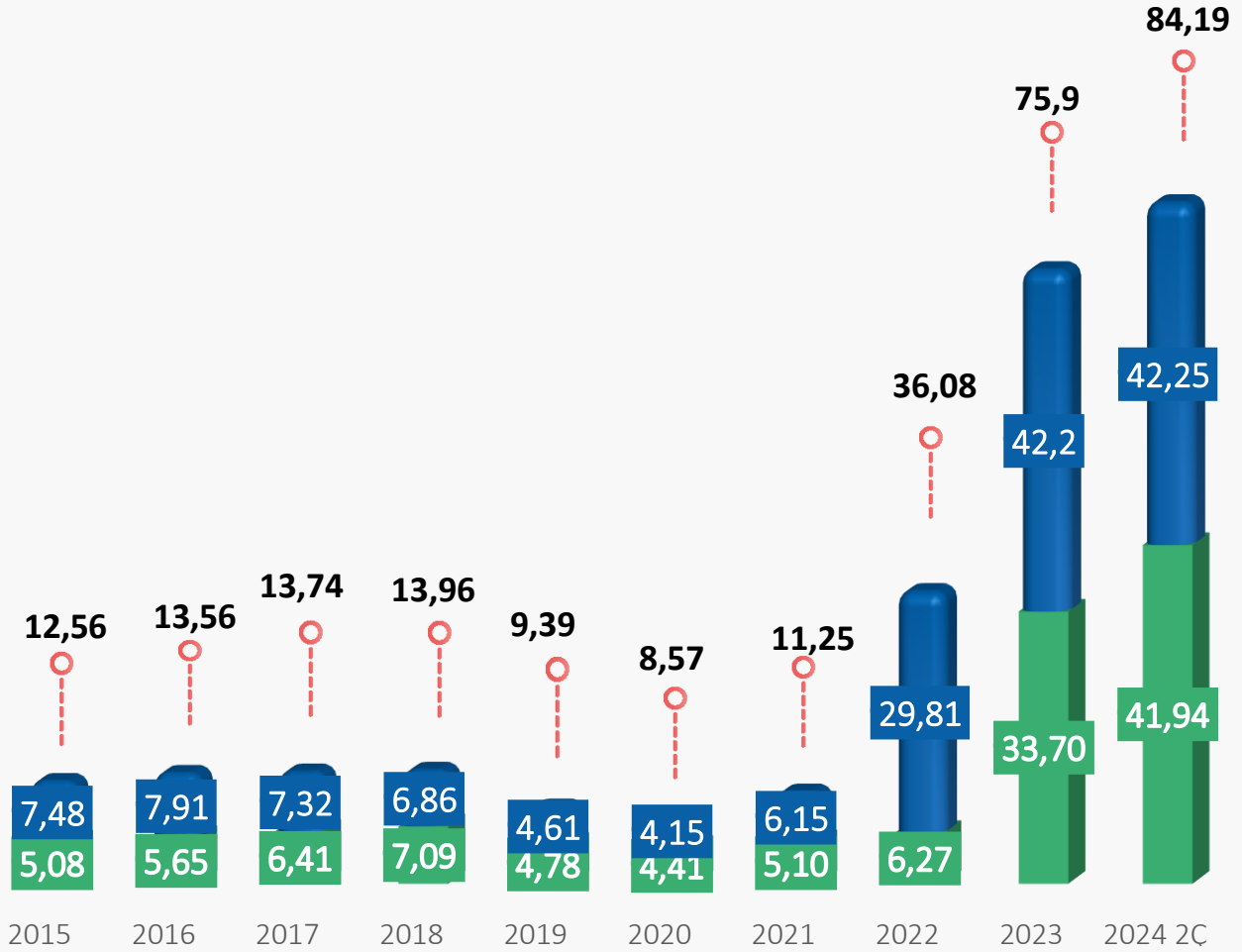
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki 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 42,3 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
252,5 Milyar TL

**TOKİ ile
stratejik iş
birliği.**

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
191,5 Milyar TL*

**Satışa çıkmış
projelerimizde
satış oranımız
%58.**

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
111 Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
208 Anahtar Teslim Projesi*

**2024 ilk yarısında
958 bağımsız
bölümün teslimi**

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
42,3 Milyar TL

Satışa Çıkmış Projelerde
Güçlü Ön Satış Oranı
%58

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
214 bin bölüm

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen projeler dahildir.
Veriler 2003 yılından itibaren.

TOPLAM VARLIKLAR 155.827.927.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
25.575.272.000 TL



Binalar Ekspertiz Değeri
40.324.766.000 TL



GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
84.192.943.000 TL



Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
30.878.404.000 TL



Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
128.952.389.000 TL



Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
2.260.898.000 TL



Yükümlülükler
83.412.042.000 TL



TOPLAM

122.173.984.000 TL



«Emlak Konut’u global pazarlarda tanınan bir marka haline getirmek, dünya çapında rekabet edebilir projeler geliştirmek ve marka değerimizi yurtdışında da güçlendirmek amacıyla kararlı adımlar atıyoruz.»

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın Değerli Yatırımcıları ve Pay Sahipleri, Saygıdeğer İş Ortaklarımız ve Kıymetli Çalışma Arkadaşlarım,

2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 17 yıl boyunca çeşitli kademelerde hizmet verdiğim **Emlak Konut’un** Genel Müdürlüğü görevine atanmış olmaktan **büyük bir onur duyuyorum**. Bu atama, şirketimizin, kurum içi yetenek geliştirme ve kurum kültürünü güçlendirme konusundaki başarısını ortaya koymaktadır. **Emlak Konut** olarak, ülkemizin gayrimenkul sektöründeki öncü konumumuzu daha da pekiştirmek için **sağlam adımlar** atacak, uzun vadeli hedeflerimize ulaşma yolunda tüm paydaşlarımızla birlikte **azimle çalışmaya** devam edeceğiz.

2024 yılının ilk yarısını geride bırakırken, şirketimizin **sağlam finansal yapısı**, sektörel **dinamiklere hızlı uyum sağlama kabiliyeti** ve **geleceğe yönelik güçlü vizyonu** sayesinde, **küresel ekonomik koşulların zorluklarına** rağmen **önemli başarılar** elde etmiş bulunuyoruz. Bu başarılarımız, **sürdürülebilir**

büyüme stratejilerimiz, yenilikçi projelerimiz ve farklı finansal enstrümanları etkin bir şekilde kullanma konusundaki kararlılığımızla doğrudan ilişkilidir. Şirket olarak, **gelecekte de bu çeşitliliği artırarak**, paydaşlarımıza daha geniş yatırım fırsatları sunmayı hedefliyoruz.

Bu çeyrekte, şirketimizin **aktif büyüklüğü 156 milyar TL’ye** ulaşarak **önemli bir eşiği aşmıştır**. Bu artış, projelerimizin **güçlü ön satış performansı** ve **maliyet etkinliği** sayesinde gerçekleşmiştir. **2024 yılının ilk yarısında**, toplamda **162 bin metrekare** büyüklüğünde **1254 bağımsız bölümün** ön satışını **başarıyla tamamladık**. Toplamda **13 milyar TL’lik** bir ön satış hacmi oluşturarak şirketimize **önemli bir likidite** sağlamış bulunuyoruz. Aynı dönemde, arsa portföyümüzün değeri **4,2 milyon metrekare karşılığı olarak 24,2 milyar TL** seviyelerine ulaşmıştır. Bu **geniş arsa portföyü**, gelecekteki projelerimiz için **güçlü bir temel** oluşturmaktadır. Özellikle **arsa satışı gelir paylaşımı** iş modelimiz ile geliştirilecek projelerin, tüm paydaşlarımız açısından **yüksek getiri potansiyeline** sahip olduğuna inanıyoruz.

Devam eden **Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı** projelerimizde ise **asgari garanti edilen Emlak Konut payı 84 milyar TL'ye** ulaşmış bulunmaktadır. Bu projelerimizin fiziki ilerlemesi paralelinde, şirketimiz açısından **daha da yüksek getiri potansiyeli** taşıdığını belirtmek isterim. Ayrıca, **sözleşme değeri 50,6 milyar TL'yi bulan anahtar teslim projelerimizde de teslim aşamasına** yaklaşmış bulunmaktayız. Bu projelerimizin teslimleriyle birlikte, şirketimizin **bilanço ve gelir tablosu performansının** daha da güçleneceğini öngörüyoruz.

Emlak Konut olarak, önümüzdeki **beş yıllık dönem için 2025-2029 Yılı Stratejik Plan** çalışmalarımıza başlamış bulunuyoruz. Bu plan çalışması ile, şirketimizin **sürdürülebilir büyüme hedeflerini** yeniden gözden geçirecek ve **uzun vadeli vizyonunu** şekillendireceğiz. Emlak Konut'u **global pazarlarda tanınan bir marka** haline getirmek, **dünya çapında rekabet edebilir projeler geliştirmek** ve **marka değerimizi yurtdışında da güçlendirmek** amacıyla **kararlı adımlar** atıyoruz. Bu süreçte, **sürdürülebilirlik, enerji verimliliği ve çevre dostu projelere** verdiğimiz önemi artırarak, **küresel trendlerle uyumlu** bir şekilde ilerlemeyi hedefliyoruz. **Geleceğin inşasında** yalnızca ekonomik başarıyı değil, aynı zamanda **çevresel ve toplumsal sorumluluklarımızı** da ön planda tutuyoruz.

Sürdürülebilirlik artık iş dünyasında bir tercih değil, **zorunluluk** haline gelmiştir. Bu anlayışla, projelerimizde **enerji verimliliği yüksek, çevre dostu çözümler** geliştirmeye öncelik veriyoruz. **Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı, su tasarrufu sağlayan sistemler ve atık yönetimi** gibi unsurları projelerimize **entegre** ediyoruz. Bu adımlar, **doğaya olan saygımızı** gösteriyor ve geleceğin ihtiyaçlarına cevap veren **yenilikçi**

çözümler sunmamıza olanak sağlıyor.

Emlak Konut olarak, **çevreye** duyarlı bir yaklaşımla geliştirdiğimiz projelerimizle ülkemizin **sürdürülebilir kalkınma hedeflerine** katkıda bulunmayı amaçlıyoruz. **Sürdürülebilirlik ilkelerinin** şirket kültürümüzün **ayrılmaz bir parçası** olmasını sağlıyoruz. **Çalışanlarımızdan iş ortaklarımıza** kadar tüm paydaşlarımızı bu dönüşümün bir parçası olarak konumlandırıyoruz. Bu bağlamda, iş süreçlerimizi sürekli gözden geçiriyor ve **daha verimli, çevre dostu uygulamaları** hayata geçiriyoruz.

Kurulduğumuz günden bu yana, **Emlak Konut GYO** olarak medeniyetimizin izlerini taşıyan, **zamanın ruhuna uygun, çevre dostu konut ve ticari alanlar** üretmeye devam ediyoruz. Her bir projemizde **milletimizin talep ve isteklerini** göz önünde bulundurarak, **vizyoner çalışmalarla şehirlerimize değer** katıyoruz. Şehirlerimizin geleceğine yön verecek her türlü projeye bu anlayışla katkıda bulunmakta ve **ortaklık yapmaktayız. Vatandaşlarımızın güvenli, enerji verimli, çevre dostu, sosyal donatılara sahip ve Sıfır Atık uyumlu yaşam alanlarına** kavuşması için dün olduğu gibi bugün de kararlı bir şekilde çalışmaya devam edeceğiz.

Azim ve kararlılıkla yürüttüğümüz çalışmalarımızda bize her zaman **destek veren yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza ve özveriyle çalışan tüm ekip arkadaşlarımıza en derin teşekkürlerimi sunarım. Emlak Konut** olarak, sizlerle birlikte daha **büyük başarılarla** ulaşacağımıza olan inancımızı bir kez daha vurgulamak isterim. **Geleceği birlikte inşa etme yolculuğumuzda, sizlerin sağladığı güç ve katkıyla daha büyük başarılarla imza** atmayı dört gözle bekliyoruz.

Saygılarımla,

Yasir YILMAZ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Genel Müdürü

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2024 2Ç Rakamları

Kar

1 Milyar TL

Arsa Portföy Değeri

24,2 Milyar TL

2024 2Ç Ön Satış Durumu

Ön Satış Değeri

13,1 Milyar TL

Yabancıya Satış

823 Milyon TL

Brüt m² Satışı

161,6 Bin

Ön Satış Adedi

1.254

2023 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

Tamamlanan

5 ihale

Ortalama Çarpan

4,06x

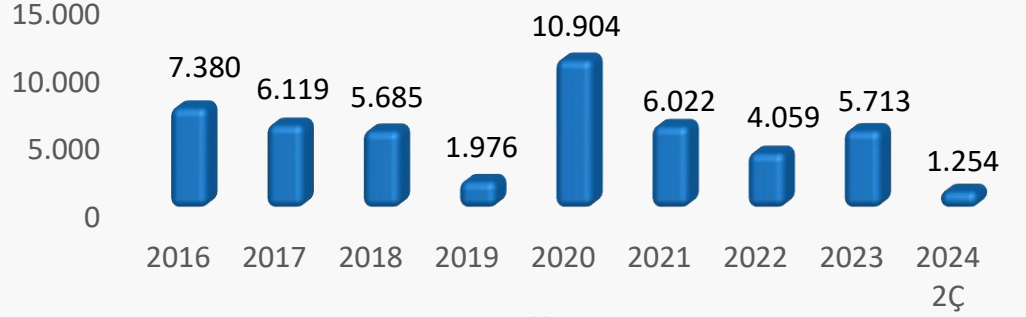
Şirket Payı Toplam
Geliri

13,3 Milyar TL

İhalelerden Elde
Edilen Toplam Satış
Geliri

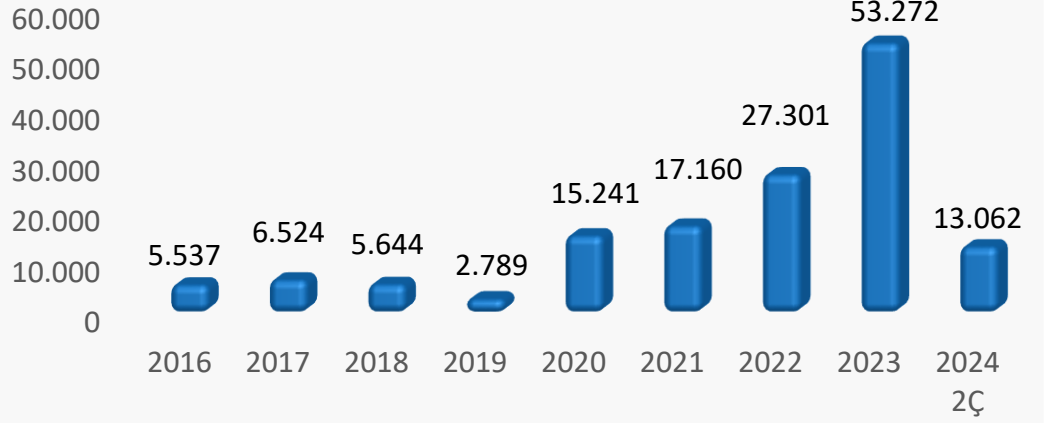
33,4 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



Artan faiz oranlarına rağmen satışlarımız hız kesmeden sürmektedir..

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)

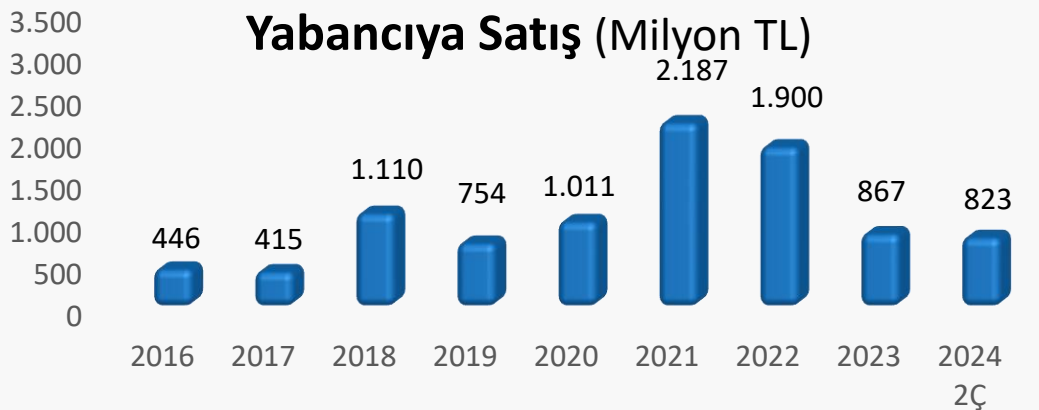


8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

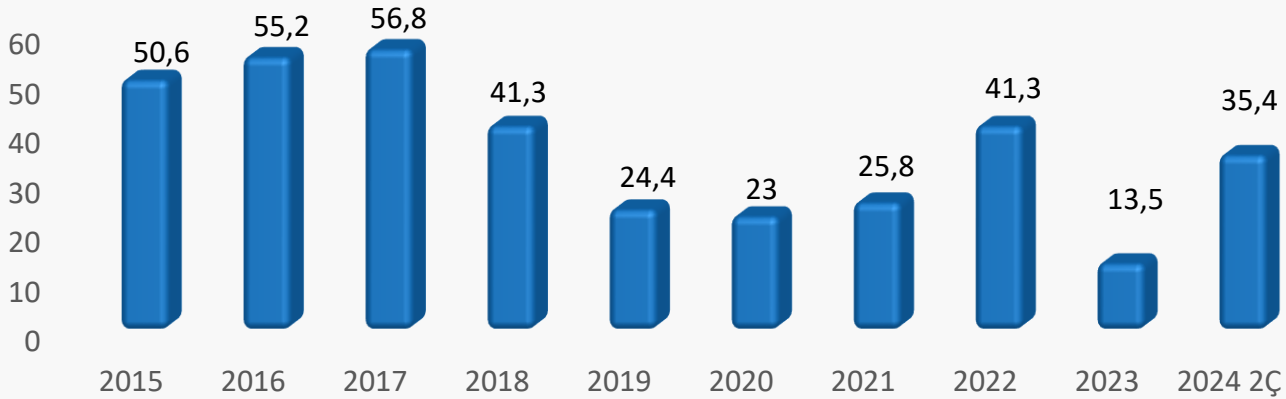
Brüt m² Satış (‘000)



Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 2Ç
Net Satışlar	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	28.495,8	7.435,9
FAVÖK (1)*	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	3.857,3	2.629,9
FAVÖK Marjı (%) (2)*	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	13,5	35,4
Dönem Karı	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	(4.074,3)	1.047,0
Toplam Aktifler	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483	155.828
Özsermaye	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230,4	72.416
Hisse Başına Kar (TL)	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,2752
Özkaynak Karlılığı	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,0074)	0,0152
Nakit Akım	385	494	432	1.122	3.088	5.284	14.870	7.233
Temettü	666,9	123	76,6	82,5	390	908,2	0	

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

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

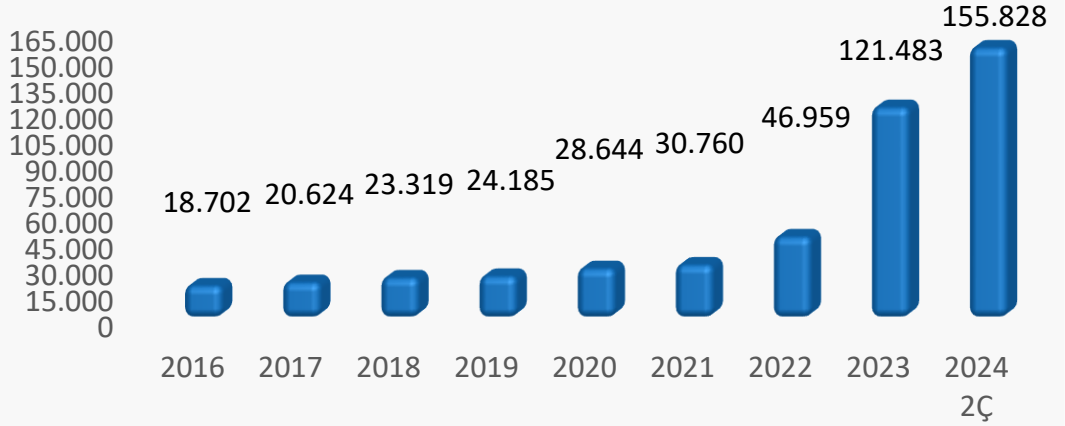
* FAVÖK marjındaki azalış; Muhasebe standartları gereği, Deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmakta olup şirketimiz olağan faaliyet karlılığını yansıtmamaktadır.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	4.562.780	9.181.583	13.744.363
2 Yıl	1.773.129	6.216.196	7.989.325
3 Yıl	795.083	3.477.821	4.272.904
4 Yıl	518.576	1.216.288	1.734.864
5 Yıl ve Üzeri	1.161.651	500.091	1.661.742
TOPLAM	8.811.219	20.591.979	29.403.198

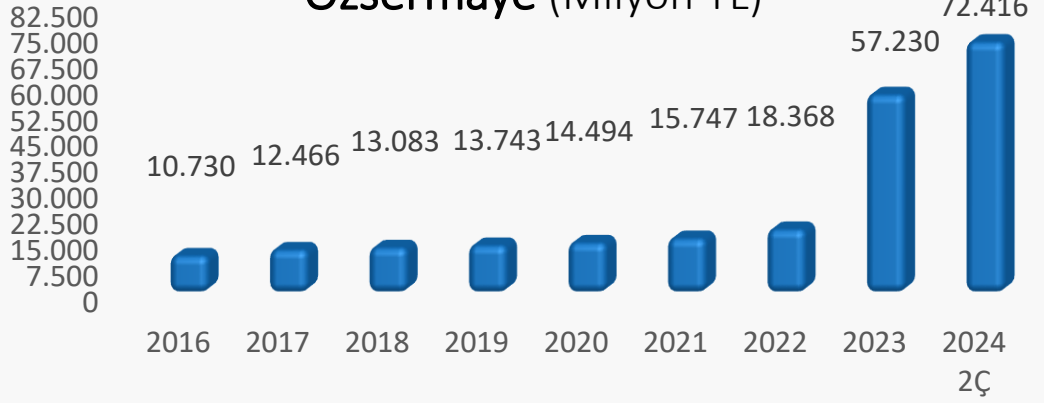
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 12 Sayfa 29

Toplam Aktifler (Milyon TL)



8 yılda toplam aktifimizde büyük artış kaydettik.

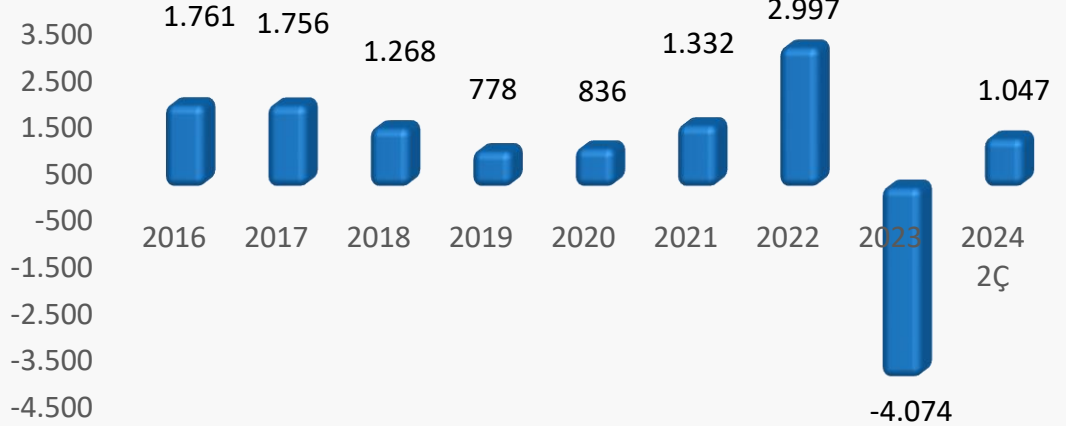
Özsermaye (Milyon TL)



Özsermayemiz; 8 yılda

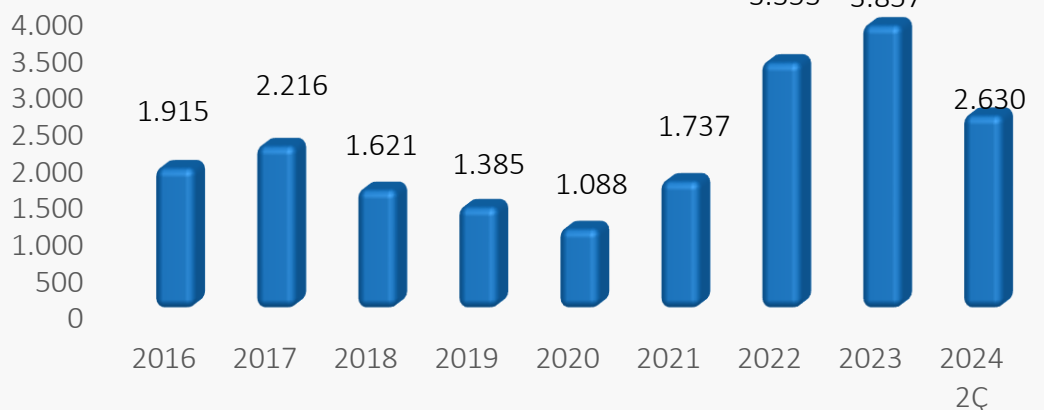
yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Brüt Dönem Karı (Milyon TL)



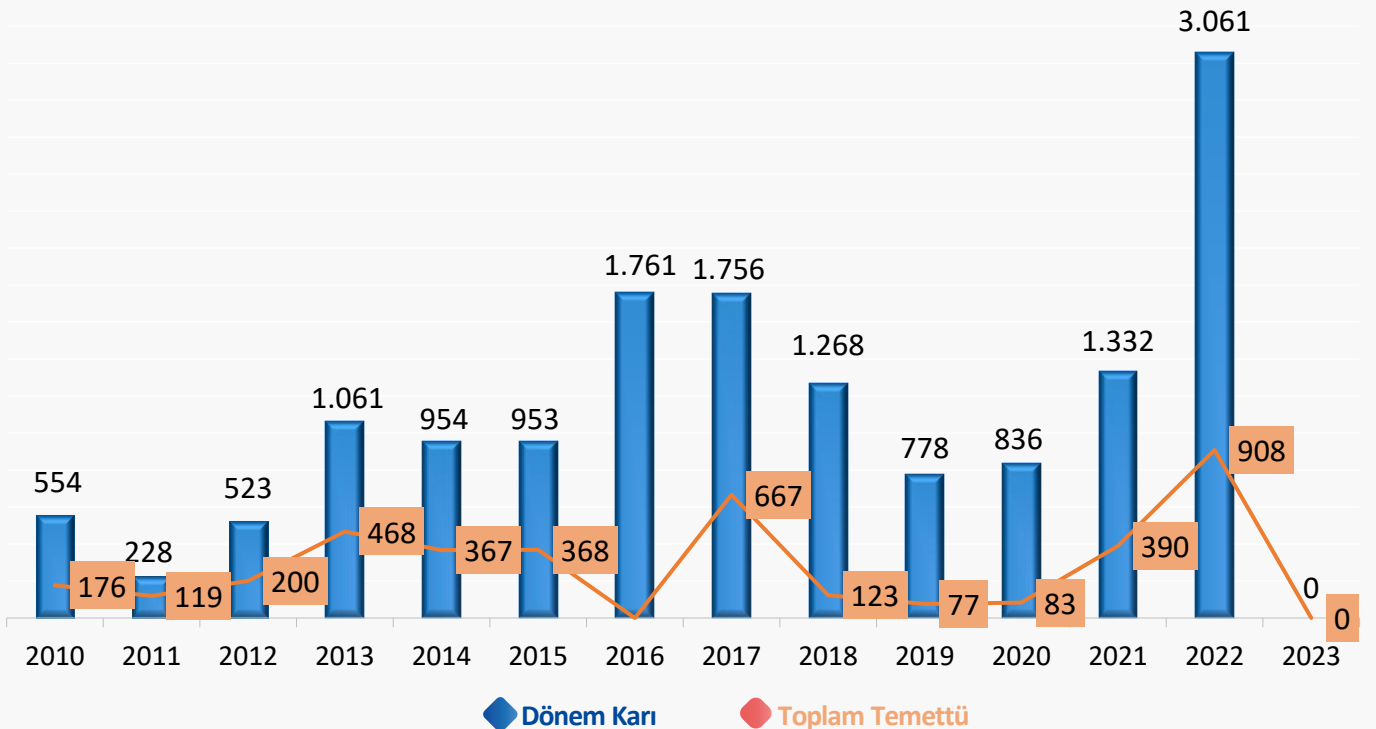
Sürdürülebilir; Yüksek karlılık

Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,808	0,535	0,048	0,015
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,100	1,152	0,103	0,007
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,259	0,465	0,112	0,149
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,868		0,438
			Faaliyet Kar Marjı
			0,334

Dağıtılabilir Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



71. yıl
EMLAK
KONUT

GÜVEN

Tam 71 yıldır

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

**71 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 DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR

2024 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

Toplam Ön Satış
Hedefi

Satış Değeri
52 Milyar TL

Brüt Satılabilir Alan
533.777 m2

2024 Kar Hedefi

Net Kar
4,21 Milyar TL

2024 Yılı İhale Planlaması

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

Ekspertiz Değeri

Asgari Emlak
Konut Payı

Çarpan

- 1 İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ*
- 2 İSTANBUL SARIYER USKUMRU*
- 3 MUĞLA BODRUM ORTAKENT
- 4 İSTANBUL ESENYURT ÇINAR
- 5 İZMİR ÇEŞME DALYAN

*Söz konusu ihaleler protokol kapsamında yapılacak olup, oluşacak Şirket payı toplam geliri arsa sahipleri ve Emlak Konut arasında paylaşılacaktır

ANAHTAR TESLİM MODELİ İHALE PLANI

- 1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY ETAPLARI
- 2 İSTANBUL BAĞCILAR DEMİRKAPI

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	11.461	26.118.740	20.939.453
	ANKARA	11.461	26.118.740	20.939.453
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	2.012.437	266.301.326	474.936.566
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845	96.969	50.563.614
4	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	4.561.237.954	5.746.517.290
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	50.843	136.172.024	282.838.565
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	79.510	433.531.234	1.709.459.840
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	46.101	600.585.698	556.165.110
8	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	89.316	3.674.260.708	2.945.606.690
9	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	185.551	495.876.634	26.696.626
10	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	20.178	460.091.332	387.573.645
11	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	212.482	6.224.528.595	4.986.142.137
12	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	10.392.040	9.886.900
13	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6.420	79.603.262	105.320.120
	İSTANBUL	3.189.689	16.942.677.775	17.281.707.103
14	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	868.586.082	776.678.770
15	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	144.014.813	143.071.550
16	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	170.419	1.461.770.650	1.438.043.475
17	İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	2.943	122.131.481	104.476.500
18	İZMİR KARŞIYAKA PARSELLERİ	7.989	60.756.381	239.658.600
19	İZMİR KONAK PARSELLERİ	19.341	126.587.077	136.763.040
20	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	52.998	396.643.345	317.989.860
21	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110	113.634	91.100
22	KOCAELİ PARSELLERİ	8.660	7.533.619	9.926.210
23	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	586.096	3.683.226.773	3.025.672.859
24	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	17.166	184.297.185	190.000.000
25	NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	71.223	57.100
26	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	92.087.376	135.031.560
27	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	10.766	96.369.917	96.819.765
	DİĞER ŞEHİRLER	1.060.721	7.244.189.557	6.614.280.390
	TOPLAM	4.261.871	24.212.986.072	23.916.926.945

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,10	32.821.053
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	7.801	140.968.495	121.690.140
3	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.803.154	97.386.000
TOPLAM		28.408	168.771.649	251.897.193



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

110.023

Satış Toplam Geliri

5.409.274.935 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.271.895.472,70 TL

İlerleme Oranı

%74,04

Bağımsız Bölüm

2.244

Şirket Payı Gelir Oranı

%42,00

Bitiş Tarihi

2024

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

1.526.710.611 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

534.501.384,91 TL

İlerleme Oranı

%91,94

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2024

**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

%53,76

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25,00

Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**

PASİFİK - ÇİFTAY

Arsa Alanı

137.249

Satış Toplam Geliri

10.640.270.318 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.192.081.095,40 TL

İlerleme Oranı

%66,44

Bağımsız Bölüm

3.359

Şirket Payı Gelir Oranı

%30,00

Bitiş Tarihi

2025

ELORA
İZMİR

Yüklenici

TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı

46.086

Satış Toplam Geliri

4.775.503.635 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.671.426.272,25 TL

İlerleme Oranı

%57,78

Bağımsız Bölüm

1.195

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

Bitiş Tarihi

2024

NİDAPARK
İSTİNYE

Yüklenici

TAHİNCIOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ

Arsa Alanı

129.242

Satış Toplam Geliri

9.533.659.601 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.871.700.056,11 TL

İlerleme Oranı

%63,84

Bağımsız Bölüm

543

Şirket Payı Gelir Oranı

%51,10

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

%56,9

Bağımsız Bölüm

1.825

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,03

Bitiş Tarihi

2025

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

NİŞANTAŞI KORU



Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

20.679

Satış Toplam Geliri

4.047.514.026 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.619.005.610,40 TL

İlerleme Oranı

%85,81

Bağımsız Bölüm

196

Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

Bitiş Tarihi

2026

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

%59,64

Bağımsız Bölüm

1.019

Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

Bitiş Tarihi

2025

**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

%74,23

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33,00

Bitiş Tarihi

2024

NEXT
LEVEL
İSTANBUL

Yüklenici

PASİFİK - LEVENT

Arsa Alanı

17.194

Satış Toplam Geliri

9.006.288.393 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

4.052.829.776,85 TL

İlerleme Oranı

%36,45

Bağımsız Bölüm

205

Şirket Payı Gelir Oranı

%45,00

Bitiş Tarihi

2026

MEYDAN
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

%70,58

Bağımsız Bölüm

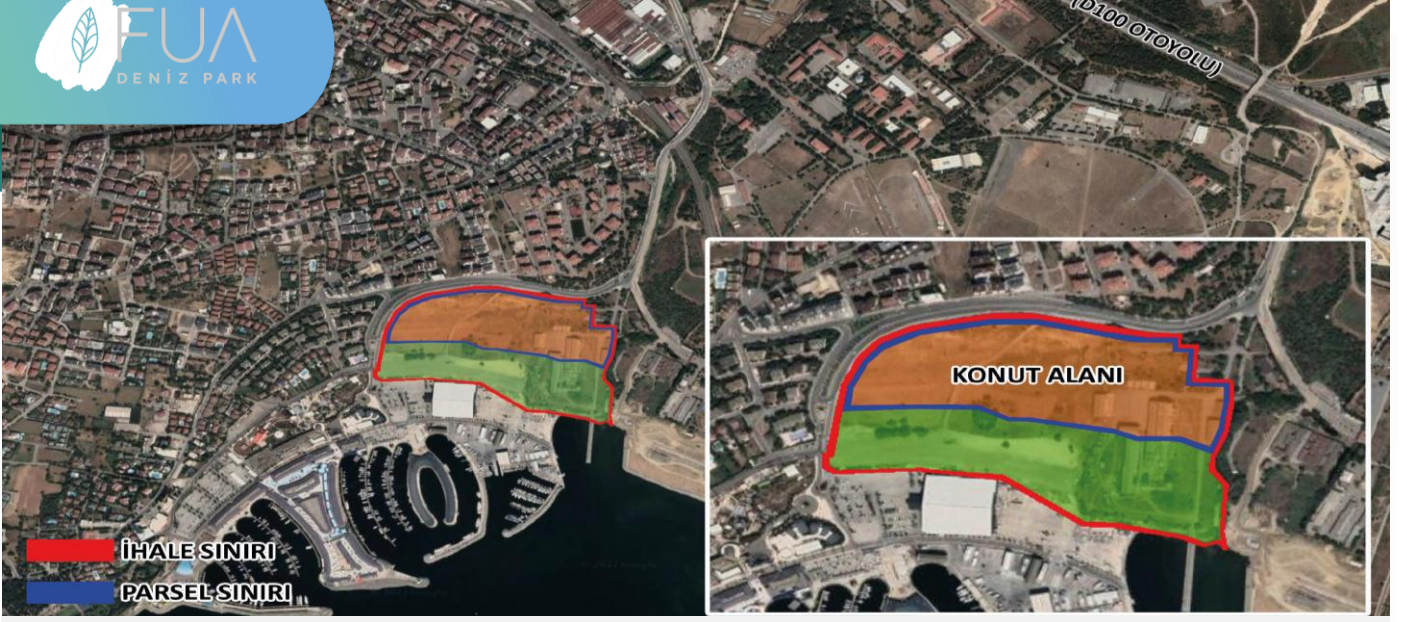
519

Şirket Payı Gelir Oranı

%37,00

Bitiş Tarihi

2024



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

%4,02

Bağımsız Bölüm

691

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

Bitiş Tarihi

2026



BARBAROS 48



Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

1.616.267.130 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

808.133.565 TL

İlerleme Oranı

%36,71

Bağımsız Bölüm

51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50,00

Bitiş Tarihi

2024

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

2026



Yüklenici

EBRULİ

Arsa Alanı

30.056

Satış Toplam Geliri

3.186.121.288 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.210.726.089 TL

İlerleme Oranı

%43,81

Bağımsız Bölüm

296

Şirket Payı Gelir Oranı

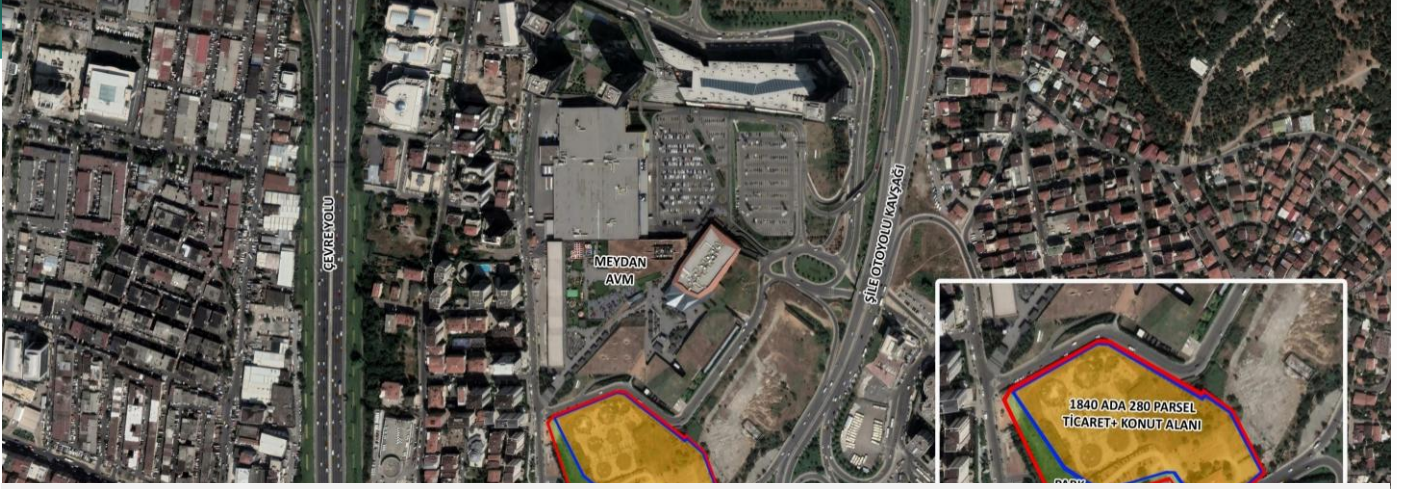
%38,00

Bitiş Tarihi

2025

ÜMRANİYE
İNKILAP

İSTANBUL - ÜMRANİYE - 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

359

Şirket Payı Gelir Oranı

%50,00

Bitiş Tarihi

2027

ANKARA ÇAYYOLU
2. ETAP

ANKARA ÇANKAYA 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

2026

**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

%11,15

Bağımsız Bölüm

537

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

Bitiş Tarihi

2026

**BAŞAKŞEHİR
KAYABAŞI 10. ETAP****Yüklenici**

ISRA - KIRLANGIÇ

Arsa Alanı

26.333,18

Satış Toplam Geliri

3.755.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.502.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0,0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40

Bitiş Tarihi

2026

**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

%11,98

Bağımsız Bölüm

796

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

%8,78

Bağımsız Bölüm

755

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,00

Bitiş Tarihi

2027

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

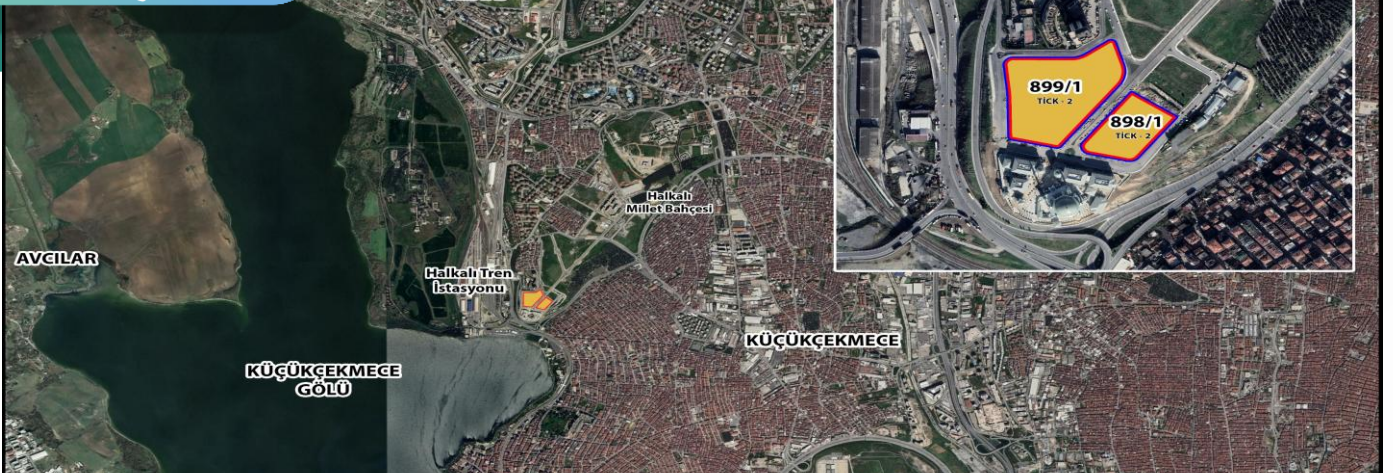
300

Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

Bitiş Tarihi

2027

NBUL - 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

2027

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir.

NEXT LEVEL
BODRUM

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



Yüklenici

AYDIR

Arsa Alanı

67.294

Satış Toplam Geliri

2.870.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

861.000.000 TL

İlerleme Oranı

%31,61

Bağımsız Bölüm

632

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



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

%10,42

Bağımsız Bölüm

1.443

Şirket Payı Gelir Oranı

%30,00

Bitiş Tarihi

2026

BAŞAKŞEHİR
AYAZMA 4. ETAP

Yüklenici

FUZUL

Arsa Alanı

22.310

Satış Toplam Geliri

4.125.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.650.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0,0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40

Bitiş Tarihi

2026



İSTANBUL ÇEKMEKÖY



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

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40,00

Bitiş Tarihi

2027

BEŞİKTAŞ
AKAT

Yüklenici

YİĞİT - KUBBA

Arsa Alanı

13.500

Satış Toplam Geliri

7.052.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.821.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0,0

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%40

Bitiş Tarihi

2026

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 CER İSTANBUL	647.767.896	470.553.772	119	119	100,00
2 NİŞANTAŞI KORU	3.313.457.457	-645.375.509	196	134	68,37
3 ALLSANCAK	192.301.466	167.593.311	1.104	756	68,48
4 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	3.507.268.250	717.465.064	2.244	2.149	95,77
5 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.324.436.872	-324.879.589	519	265	51,06
6 MERKEZ ANKARA	4.422.440.735	1.590.290.689	3.359	2.492	74,19
7 NİDAPARK İSTİNYE	7.416.989.620	1.743.583.344	543	442	81,40
8 EVORA İZMİR	595.239.321	581.155.414	1.195	781	65,36
9 YENİ LEVENT	5.167.793.631	3.155.852.261	1.019	536	52,60
10 BATI YAKASI 1. ETAP	1.425.914.167	456.625.975	677	313	46,23
11 DÜŞLER VADİSİ	261.149.492	249.263.492	1.400	793	56,64
12 EBRULİ KAYAŞEHİR	1.717.827.570	883.013.517	296	71	23,99
13 BARBAROS 48	1.045.520.311	739.727.585	51	21	41,18
14 NEXT LEVEL	4.783.190.680	3.403.020.606	205	205	100,00
15 NEZİHPARK BAHÇEKENT	1.107.144.494	752.198.682	632	247	39,08
16 TUAL GÖLYAKA	2.140.148.790	1.426.719.442	537	114	21,23
17 MAJÖR GÖLYAKA	1.980.508.648	1.212.909.465	796	269	33,79
18 PARKYAŞAM ANTALYA	1.814.683.092	1.503.676.508	1.143	196	17,15
19 GÖLYAKA İSTANBUL	2.991.186.225	2.214.025.629	755	92	12,19
20 FUA DENİZ PARK TUZLA	2.757.818.744	1.656.753.116	691	177	25,62
21 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	5.657.129.079	4.852.986.924	300	53	17,67
22 BATI YAKASI 2. ETAP	1.425.888.334	-64.527.130		Satışta değil	0,00
23 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	308.560.822	157.195.320		Satışta değil	0,00
24 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	1.262.738.100	975.053.198		Satışta değil	0,00
25 BİZİM MAHALLE 2-1	2.716.194.062	876.216.672		Satışta değil	0,00
26 BİZİM MAHALLE 2-2	3.322.114.275	164.689.790		Satışta değil	0,00
27 ÜMRANİYE İNKILAP	2.261.690.025	1.003.060.107		Satışta değil	0,00
28 MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ	4.044.224.064	3.465.318.444		Satışta değil	0,00
29 KAYABAŞI 9. ETAP	2.847.114.432	1.614.657.237		Satışta değil	0,00
30 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY	5.368.407.207	3.626.644.807		Satışta değil	0,00
31 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	1.758.084.909	644.491.983		Satışta değil	0,00
32 BEŞİKTAŞ AKAT	2.978.207.392	1.619.375.694		Satışta değil	0,00
33 KAYABAŞI 10. ETAP	1.629.803.063	1.361.022.352		Satışta değil	0,00
TOPLAM	84.192.943.226	42.250.358.168	17.781	10.225	57,51

* Enflasyon muhasebesinden kaynaklı gelir ve maliyet güncellemelerinde zaman kaymaları olabilmekte ve yüklenicilerin taahhütlerine bağlı olarak kârlılık durumu değişiklik gösterebilir. Geçici kabul süreçlerinde, satılmamış bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerleri dikkate alınarak kârlılık yeniden değerlendirilir ve kârlılığın negatif olması beklenmez.



EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

AHES & MİSEK

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

4.147.768.205,78 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

3.932.598.046 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%89,78

EMLAK KONUT
**BİZİM
MAHALLE**
1-3



Yüklenici

İLK YAPI - GÜRTAŞ

Arsa Alanı

29.937

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.177.451.205,19 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

2.253.350.980 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

401

İlerleme Oranı

%80,76

**Yüklenici**

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

8.272.703.650,38 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

18.902.608.742 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

1.948

İlerleme Oranı

%89,36

**Yüklenici**

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.756.188.317,54 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

5.995.988.473 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

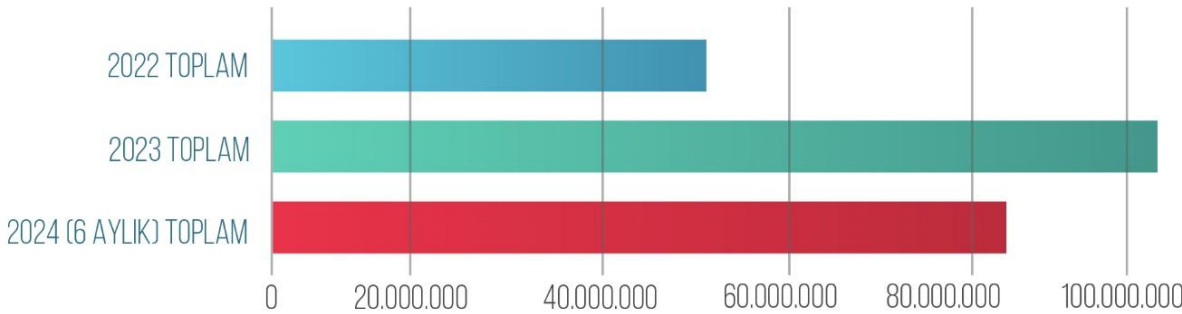
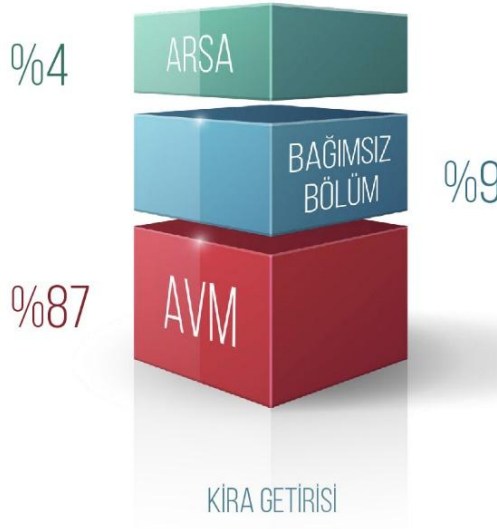
%90,25

Proje İsmi		Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2024 2Ç)
1	Bizim Mahalle	2.253.350.980	737	715
2	Emlak Konut Vadi Evleri	3.932.598.046	942	885
3	Çekmeköy Çınarköy	18.902.608.742	2.089	2.050
4	Avcılar Firuzköy	976.776.173	-	-
5	Balıkesir Altıeylül	1.549.331.345	444	196
6	Arnavutköy Yenişehir	2.746.075.160	-	-
7	Diğer	430.199.006		
TOPLAM		30.790.939.450	4.212	3.846

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	2024 2. ÇEYREK KİRA GETİRİSİ (TL)
ESENLER EMLAK KONUTLARI	76.590
AĞAOĞLU MASLAK 1453	2.877.482
SARPHAN FİNANS PARK	3.479.654
BÜYÜKYALI AVM	35.765.705
İSTMARİNA AVM	31.454.075
MUHTELİF ARSALAR	3.223.550
	76.877.055



71 Yıldır Mutluluk Tam Burada

71 yıldır mutluluğun, huzurun ve güvenin
en doğru adres olmak için çalışıyoruz.

71. yıl
EMLAK
KONUT



emlakkonut.com.tr

Dönem İçi Gelişmeler

•Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye, Nişantaşı Koru, Merkez Ankara, Barbaros 48 ve Ebruli Kayaşehir projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2024 yılında toplam 2.578.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

•Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2024 yılında toplam 2.356.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

•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.

•İzmir, Çeşme, Musalla Mahallesi'nde yer alan 12 adet taşınmazın, Antalya, Konyaaltı, Zümrüt Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın, İzmir, Çeşme, Ovacık Mahallesi'nde yer alan 5 adet taşınmazın ve Zonguldak, Merkez, Terakki Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın toplam 1.677.934.790 TL (KDV Hariç), bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin Şirketimiz ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) arasında ek protokol imzalanmıştır.

•T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) mülkiyet ve tasarrufundaki İstanbul Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan 231.136 m2 büyüklüğündeki 1.615 adet bağımsız bölüm, toplam 11.514.186.629 TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) arasında protokol imzalanmıştır.

•Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi'nde yer alan 858 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, 776.678.770,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin Şirketimiz ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)

arasında ek protokol imzalanmıştır.

•Sn.Hakan AKBULUT'un istifası ile boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK.'nın 363.madde 1. fıkrası gereği Sn.Yasir YILMAZ'ın ilk genel kurul toplantısının tasvibine sunulmak üzere atanmasına karar verilmiştir.

•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. Burak DEMİRALP ve Sn. Mehmet Buğra ELKIRAN Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri olarak görev yapmaya başlamışlardır.

•5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca, Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın kazançları, kurumlar vergisinden muaftır. Ancak; 02.08.2024 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeler, bu istisnadan yararlanabilmek için belirli şartlar getirmiştir.

Buna göre, fon ve ortaklıkların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'si, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılmalıdır. Aksi takdirde, istisnadan yararlanılması nedeniyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler tahsil edilecektir.

Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-d maddesinde öngörülen istisna, sadece taşınmazlardan elde edilen kazançların dağıtılmasını gerektirmekte olup, diğer kazançlar için bu şart aranmamaktadır.

Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-a maddesi kapsamında düzenlenen iştirak kazançları istisnası, girişim sermayesi hariç diğer fon ve ortaklıklardan elde edilen kazançlara uygulanmamaktadır. Ancak, dağıtım şartını yerine getirmeyen fon ve ortaklıklardan kar payı elde eden kurumlar, iştirak kazançları istisnasından yararlanabileceklerdir.

Son olarak, 7524 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler kapsamında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın taşınmazlardan elde ettikleri kazançlar için asgari %10 kurumlar vergisi uygulanacaktır. Bu düzenleme, 01.01.2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.





Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
DÜŞLER VADİSİ	193.298	29.06.2016	11.886.000	261.149.492
CER İSTANBUL	1.226	30.07.2012	177.214.124	647.767.896
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	14.083.907	595.239.321
ALL SANCAK	-	8.11.2016	24.708.155	192.301.466
MERKEZ ANKARA	15.710	3.04.2014	2.832.150.046	4.422.440.735
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	5.673.406.276	7.416.989.620
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	16.737	14.06.2011	2.789.803.186	3.507.268.250
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	3.958.832.966	3.313.457.457
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	1.649.316.460	1.324.436.872
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	3.357	7.03.2021	305.792.726	1.045.520.311
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	1.380.170.074	4.783.190.680
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	2.011.941.370	5.167.793.631
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	969.288.192	1.425.914.167
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	1.490.415.464	1.425.888.334
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	834.814.053	1.717.827.570
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	151.365.503	308.560.822
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	84.268	17.06.2022	1.101.065.628	2.757.818.744
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY PROJESİ	7.492	15.06.2022	287.684.902	1.262.738.100
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM PROJESİ	62.469	25.08.2022	713.429.348	2.140.148.790
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM PROJESİ	81.685	2.09.2022	777.160.596	2.991.186.225
ANTALYA AKSU PROJESİ	64.108	8.08.2022	311.006.584	1.814.683.092
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 2.ETAP PROJESİ	60.095	1.10.2022	767.599.183	1.980.508.648
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	35.697	5.12.2022	1.839.977.390	2.716.194.062
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	56.744	13.12.2022	3.157.424.486	3.322.114.275
ÜMRANIYE İNKILAP PROJESİ	30.680	14.11.2022	1.258.629.918	2.261.690.025
BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP PROJESİ	67.294	14.10.2022	354.945.812	1.107.144.494
EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ PROJESİ	51.114	30.03.2023	804.142.156	5.657.129.079

Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
MUĞLA BODRUM TÜRKÜKÜ PROJESİ	59.038	12.05.2023	578.905.620	4.044.224.064
İSTANBUL KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	29.915	19.06.2023	1.232.457.195	2.847.114.432
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	58.971	30.05.2023	1.741.762.401	5.368.407.207
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4.ETEP PROJESİ	20.063	29.08.2023	1.113.592.926	1.758.084.909
İSTANBUL BEŞİKTAŞ AKAT PROJESİ	337.837	7.09.2023	1.358.831.698	2.978.207.392
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	20.063	25.07.2023	268.780.712	1.629.803.063
TOPLAM	1.757.147		41.942.585.058	84.192.943.226

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	307.648	18.902.608.742
EMLAK KONUT VADI EVLERİ PROJESİ	164.555	3.932.598.046
BİZİM MAHALLE PROJESİ	54.931	2.253.350.980
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY PROJESİ	93.793	976.776.173
BALIKESİR ALTIEYLÜL PROJESİ	46.168	1.549.331.345
ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ	1.001.257	2.746.075.160
DİĞER	-	430.199.006
TOPLAM	1.668.352	30.790.939.450

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	5	11.461	26.118.740	20.939.453
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15	110.954	868.586.082	776.678.770
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	28.331	144.014.813	143.071.550
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	11	185.551	495.876.634	26.696.626
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	1	2.012.437	266.301.326	474.936.566
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5	6.845	96.969	50.563.614
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	8	478.850	4.561.237.954	5.746.517.290
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	8	20.178	460.091.332	387.573.645
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	14	50.843	136.172.024	282.838.565
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	3	79.510	433.531.234	1.709.459.840
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	6	46.101	600.585.698	556.165.110
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	24	89.316	3.674.260.708	2.945.606.690
ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	6	17.166	184.297.185	190.000.000
ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2	25	71.223	57.100
BALIKESİR PARSELLERİ	5	212.482	6.224.528.595	4.986.142.137
İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	1	35.923	92.087.376	135.031.560
İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	1	6.420	79.603.262	105.320.120
İZMİR KARŞIYAKA PARSELLERİ	15	586.096	3.683.226.773	3.025.672.859
İZMİR KONAK PARSELLERİ	12	1.156	10.392.040	9.886.900
İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	1	170.419	1.461.770.650	1.438.043.475
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	2	2.943	122.131.481	104.476.500
KOCAELİ PARSELLERİ	4	7.989	60.756.381	239.658.600
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	1	19.341	126.587.077	136.763.040
MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	1	52.998	396.643.345	317.989.860
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	9.110	113.634	91.100
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	17	8.660	7.533.619	9.926.210
ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	10.766	96.369.917	96.819.765
TOPLAM	179	4.261.871	24.212.986.072	23.916.926.945

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	0,10	32.821.053
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	140.968.495	97.386.000
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	7.801	27.803.154	121.690.140
TOPLAM	6	28.408	168.771.649	251.897.193

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	134	3.723.912	5.346.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	883	9.978.767	8.000.000
KUZEY YAKASI	206	23.777	1.559.548.901	2.311.528.317
KÖY 2. ETAP	10	1.087	49.201.184	45.361.800
KOMŞU FİNANS EVLERİ	117	16.579	908.067.268	1.405.804.106
SEMT BAĞÇEKENT 1-2	20	2.921	80.414.099	136.787.368
BİZİM MAHALLE 1-1	41	6.172	399.773.599	380.468.381
BİZİM MAHALLE 1-2	64	5.125	279.850.948	331.769.050
SARAÇOĞLU MAHALLESİ	130	27.080	2.141.968.948	2.141.968.948
EVORA DENİZLİ 2.ETAP	54	11.271	255.584.184	309.929.100
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	70	23.019	1.205.868.525	949.285.118
BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	530	37.510.381	88.506.084
EVORA DENİZLİ	1	102	3.761.311	3.666.300
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	185	3.817.588	5.540.100
KARAT 34	2	475	13.280.705	10.647.171
MERKEZ ANKARA	62	52.855	4.707.053.043	3.800.110.511

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
METROPOL İSTANBUL	1	507	24.180.921	39.517.920
NİDAPARK İSTİNYE	1	345	41.245.833	52.572.625
SARPHAN FİNANS PARK	42	4.156	340.618.781	277.173.182
İDEALİST CADDE / KORU	3	682	35.564.386	31.012.600
TEMAŞEHİR	4	38	1.625.267	1.302.980
TOPLAM	832	177.924	12.102.638.551	12.336.297.659

Binalar (Projenen Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DÜŞLER VADİSİ	12	2.775	187.324.119	153.439.324
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.838	721.971.524	2.554.996.959
TOPLAM	41	35.613	909.295.643	2.708.436.283

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	12.403.386	10.250.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	238.736.995	126.195.255
BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	459.542.984	4.940.490.950
İSTMARİNA	238	60.879	1.474.141.414	2.892.870.350
SARPHAN FİNANS PARK	102	5.326	710.493.858	336.388.575
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	177.886.486	1.101.694.938
TOPLAM	471	107.247	3.073.205.123	9.407.890.067

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAKÖY	1	214	23.038.754	26.750.000
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	35.419.571	54.640.300
VARYAP MERİDİAN	1	69	2.045.438	5.848.000
ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	213.395.804	213.395.804
RESMİ KURUM BİNASI	1	15.834	241.633.545	1.646.715.200
TOPLAM	5	19.924	515.533.112	1.947.349.304

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2024 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

