

FAALİYET RAPORU

01 OCAK - 30 HAZİRAN 2026

2026 · 2. ÇEYREK



EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

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 2026 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının 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 14 Ağustos 2026 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.

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2026

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8
Galataport İstanbul D Blok Beyoğlu/İstanbul
T: +90 (212) 326 6060 Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015

İÇİNDEKİLER

Net Aktif Değer

01 EMLAK KONUT

Bir Bakışta 2026 İlk Yarısı 05
Önsöz — Genel Müdür Mesajı 07
1953'ten Bugüne 11
Vizyon Ve Misyon 13
Faaliyet Konusu Ve Ortaklık Yapısı 15
Rakamlarla Emlak Konut 17
İş Modelleri — Geliştiriciden Ekosisteme 18

02 GÖSTERGELER

Temettü Gelişimi 21
Gelir Paylaşımı Modeli Çarpanları 22
Finansal Bilgiler Ve Rasyolar 23
Net Aktif Değer 25
2026 İlk Yarı Satış Durumu 26
2026 Hedefleri Ve Gerçekleşme 27

03 PROJELER

Bir Bakışta Projeler 31
İhale Edilmemiş Arsalar Portföyü 33
Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri 35
Devam Eden Anahtar Teslim Projeleri 59
Gayrimenkul Sertifikası — Damla Kent 61
İstanbul Finans Merkezi · Yeni Fikirtepe 62
Uluslararası Faaliyetler 63
2026 İlk Yarı İhaleleri 64

04 SERMAYE PİYASASI

Uluslararası Kira Sertifikası İhracı 67
Gayrimenkul Sertifikası 68
Kredi Derecelendirme Notu · Pay Performansı 69

05 FAALİYETLER

Sürdürülebilirlik 73
Bağlı Ortaklıklarımız 76
Anahtar Fikirler Zirvesi 81
Emlak Konut Spor Kulübü 83
Dönem İçi Gelişmeler 87

06 RİSKLER

Risk Yönetimi Yaklaşımı 91
Risk Değerlendirmesi 92

07 STOK DURUMU

İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu 95
İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu 97
Bina Stokları Özet Tablosu 99

08 EKLER

Yasal Uyarı 103



Ev Sahibi Türkiye / İstanbul 100 bin Konut Kura Çekim Töreni / 25 Nisan 2020





2025 Faaliyet Sonuçları ve 2026 Strateji Toplantısı / 20 Ocak 2026



GYODER Gayrimenkul Zirvesi / 28 Nisan









Anatolia Fikirler Zirvesi / 25-26 Haziran









Ortak Akıl Çalıştayı / 25 Haziran



2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı / 29 Nisan



2026 Emlak Konut Bütçe ve Performans Programı Çalıştayı / 3-4 Ocak



ASKON- İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Güncel Değerlendirmeler Programı / 13 Haziran

Yolculuğumuza değer katan bir **dönemi** daha tamamladık.



Girişimcilik ve İnovasyon Odaklı İş Birliği Protokolü İmza Töreni / 14 Mayıs





Hayat Merkez Satış Ofisleri Açılışı / 9 Temmuz



Kriz'den Kalkınmaya; Aktif Yönetim ile Hisse Modeli ve Gelecek Stratejileri / 12 Mayıs



Emaspor Kültür Festivali / 21-24 Mayıs





MIPIM 2026 / 9-13 Mart



Ideathon - 4 Nisan

2026 İLK YARISI BİR BAKIŞTA

01 Ocak – 30 Haziran 2026 · Konsolide

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖN SATIŞ
45,2
milyar TL · KDV hariç

BAĞIMSIZ BÖLÜM
2.598
adet · ön satış

BİRİM FİYAT
127.652
TL/m²

YIL SONU HEDEFİ GERÇEKLEŞME
%33,4
bağımsız bölüm ön satış

ARSA SATIŞI
5,52
milyar TL

HASILAT
53,3
milyar TL · UFRS 15 teslim esaslı

TOPLAM AKTİF
440
milyar TL

NET AKTİF DEĞER
216,6
milyar TL

NET DÖNEM KÂRI
2,36
milyar TL

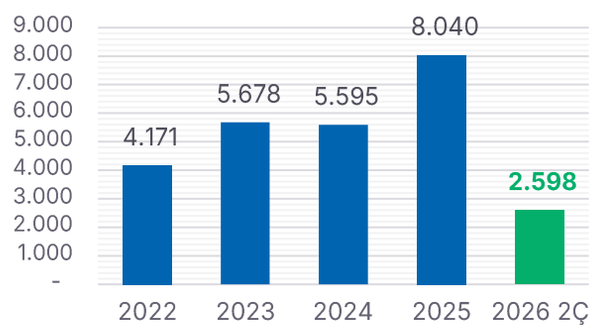
TEMETTÜ
2,28
milyar TL · 0,60 TL/pay

TAMAMLANAN İHALE
11
adet · gelir paylaşımı

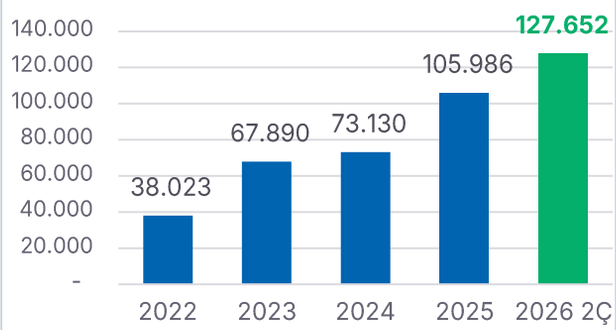
SUKUK İHRACI
650
milyon USD · ilk uluslararası

2026'nın ilk yarısı üç başlıkla tanımlandı — on bir gelir paylaşımı ihalesiyle sürdürülen üretim temposu, 650 milyon dolarlık ilk uluslararası kira sertifikası ihracıyla açılan yeni finansman kanalı ve Gayrimenkul Sertifikası modelinin asli edimlerle test edilmesi.
Bağımsız bölüm ön satışlarında metrekare fiyatı 127.652 TL'ye ulaşarak bir önceki yılın ortalamasının %20,4 üzerine çıktı.

Ön Satış (Adet)



Bağımsız Bölüm Birim Fiyatı (TL/m²)





“Bir gayrimenkul şirketinin gücü, sattığı metrekareyle değil; ürettiği değeri kaç farklı kanaldan finanse edebildiğiyle ölçülür. 2026'nın ilk yarısında bu kanalların sayısını artırdık.”

Değerli Paydaşlarımız,

2026'nın ilk altı ayını, planladığımız işleri belirlediğimiz takvimde tamamlayarak geride bıraktık. Değişen küresel finansman koşullarını yakından takip ederken; güçlü mali yapımız ve etkin kaynak yönetimimizle, yılın başında kamuoyuyla paylaştığımız hedefler doğrultusunda kararlılıkla ilerliyoruz.

Yılın ilk yarısında satışlarımız; 45,2 milyar TL'si bağımsız bölüm ön satışları, 5,5 milyar TL'si arsa satışları olmak üzere KDV hariç toplam 50,70 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Bunun bağımsız bölüm kısmı, kamuya duyurduğumuz 135,2 milyar TL'lik ön satış hedefinin %33,4'üne; toplam satışlarımız ise 145,45 milyar TL'lik yıllık hedefimizin %34,9'una denk geliyor. Bağımsız bölüm satışlarımızda ortalama metrekare fiyatı 127.652 TL'ye ulaştı; 2025 ortalamamız 105.986 TL idi. Metrekare başına elde ettiğimiz değer altı ayda %20,4 arttı.

Bugün imzalanan her sözleşme önce güçlü bir talep işaretidir; hasılata dönüşmesi ise projenin yapısına göre teslimle ya da inşaattaki ilerlemeyle, birkaç yıl içinde gerçekleşir. Bu nedenle ilk yarının kârlılık görünümü, bugünün satış gücünü değil, yürüyen projelerin teslim takvimini yansıtır; finansman yükünün peşin kaydedilmesi de bu görünümü geçici olarak baskılamıştır. Aynı takvim yarın lehimize işleyecektir: bugün sözleşmeye bağladığımız 50,7 milyar TL'lik satış, önümüzdeki yılların gelir tablosunu şimdiden örmektedir.

Rapor tarihimiz itibarıyla 11 gelir paylaşımı ihalemiz sonuçlanmış durumdadır; dokuzu yılın ilk yarısında, Kemerburgaz 3. Etap ile Ankara Yenimahalle Macunköy ihaleleri ise Temmuz başında sonuçlandı. Ataşehir Küçükbakkalköy, Beşiktaş Dikilitaş Güney, Hasdal, Gölbaşı Taşpınar, Kemerburgaz 1 ve 2. Etap, Ümraniye Tepeüstü, Çorum Merkez Bahçelievler ve Halkalı Batı arsalarımızın ihale süreçlerini tamamladık. Bu 11 ihalenin toplam beklenen satış geliri



234,8 milyar TL, Şirketimize taahhüt edilen asgari pay ise 95,4 milyar TL'dir.

Bu yarıyılın en belirleyici adımı, 21 Mayıs'ta talep toplamasını tamamlayıp 1 Haziran'da kapanışını gerçekleştirdiğimiz uluslararası kira sertifikası ihracıdır. Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla beş yıl vadeli, teminatsız, 650 milyon dolarlık ilk uluslararası sukukumuzu yatırımcıyla buluşturduk. Gelen talep 1,85 milyar doları aşarak büyüklüğün yaklaşık 2,8 katına ulaştı. Körfez'den Londra'ya uzanan görüşmelerimiz talebin erken şekillenmesini sağladı; sertifikalarımız Londra Borsası'nın Uluslararası Menkul Kıymetler Piyasası'nda işlem görüyor.

Emlak Konut'un mevcut projeleri özkaynağı ve ön satış tahsilatlarıyla finanse edilmektedir; bugüne kadarki borçlanmalarımız da inşaat riskine değil, stratejik arsa alımlarına yönelmiştir. Dolayısıyla bu ihraç, kısa vadeli bir likidite ihtiyacının değil; vade yapımızı uzatma, yükümlülük yönetimimizi optimize etme ve uluslararası sermaye piyasalarında düzenli ihraççı hâline gelme iradesinin sonucudur.

GENEL MÜDÜR MESAJI

Gayrimenkul Sertifikası tarafında ise modelin sahadaki karşılığını gördük. Damla Kent projemizde asli edim süreci işlemeye devam ediyor; dönem sonu itibarıyla 499.676.207 adet sertifika kullanılmış, 433 bağımsız bölüm fiilî satışa dönüşmüştür. Bu, Türkiye sermaye piyasalarında bir ilkin kâğıt üzerinde kalmadığının, tapuya dönüştüğünün kanıtıdır.

Haziran ayında ise gayrimenkulün geleceğine dair iddiamızı görünür kılan bir buluşmaya ev sahipliği yaptık. 25-26 Haziran'da ikincisini düzenlediğimiz Emlak Konut Anahtar Fikirler Zirvesi, iki bini aşkın katılımcıyla PropTech ve ConTech ekosistemini, yapay zekâdan akıllı şehirlere uzanan bir gündemle İstanbul'da bir araya getirdi. Aynı sahnede, Emlak Konut İnovasyon Platformu (EKİP) çatısı altında bir Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kurma kararımızı paylaştık. Konut üreten bir şirketin ötesinde, sektörünün teknolojisine ve girişimcisine yatırım yapan bir kurum olma yolundayız.

Uluslararası tarafta, Suudi Arabistan'da National Housing Company ile birlikte yürüttüğümüz Hayat Mekke projesinde yeni bir aşamaya geçtik. Dönem sonrasında, 8 Temmuz 2026'da imzalanan mutabakat çerçevesinde projedeki villaların yaklaşık dörtte birinin yabancı alıcılara satışına ilişkin çerçeve belirlendi; Mekke ve Cidde'deki satış ofislerimiz kapılarını açtı.

Şirketimizin 29 Nisan 2026 tarihli Olağan Genel Kurulu'nda ortaklarımıza 2,28 milyar TL tutarında, pay başına brüt 0,60 TL nakit kâr payı dağıtılması kararlaştırılmış; ödemeler 26 Haziran 2026 itibarıyla tamamlanmıştır.

Yılın kalanına dair duruşumuz nettir. Yıl başında açıkladığımız hedefler, ikinci yarının yol haritası olmayı sürdürüyor. İlk yarıda toplamda %34,9 olan gerçekleşme, satışa çıkış takviminin ikinci yarıya ağırlık vermesi nedeniyle mevsimsel olarak beklediğimiz düzeydedir; benzer dağılımı geçmiş yıllarda da gözlemledik.

Öte yandan küresel dezenflasyonun öngörülenden yavaş ilerleyişi, sıkı finansal koşulların yüklenici ve alıcı likiditesi üzerindeki etkileri, bölgemizdeki jeopolitik gelişmeler ile teslim takvimlerine bağlı kâr tahakkuku zamanlaması, yakından izlediğimiz başlıklardır.

Bu tabloya karşılık bilançomuz gücünü korumaktadır: 30 Haziran itibarıyla net aktif değerimiz 216,6 milyar TL'ye ulaşmıştır. Piyasa değerimiz ile net aktif değerimiz arasındaki makas, uzun vadeli yatırımcılarımız açısından Şirketimizin taşıdığı potansiyelin en yalın ifadesidir; devam eden ve geliştirdiğimiz projelerle bu potansiyeli sabırla ve disiplinle görünür kılıyoruz.

Bugün geldiğimiz noktada, Emlak Konut; 73 yıllık köklü kurumsal geçmişi ve kamu ile özel sektör iş birliğine öncülük eden iş modeliyle Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı konumunu sürdürmektedir. Arsayı üretime dönüştüren ihale sistematiğimiz, gelir paylaşımı modelimiz, gayrimenkul sertifikası ile yurt içi ve uluslararası sukuk gibi sermaye piyasası araçlarımız, asansörden enerjiye uzanan bağlı ortaklıklarımız, deprem bölgesinde ve kamu projelerinde üstlendiğimiz program yönetimi rolümüz ve artık sınır ötesine taşınan operasyonlarımız birlikte okunduğunda, ortaya çıkan tablo, Emlak Konut'un bir ekosisteme dönüştüğünü göstermektedir. Bu ekosistemin her halkası diğerini beslemekte, hiçbiri tek başına taşıyıcı olmamaktadır. Dirençliliğimizin kaynağı budur.

Bu dönemin sonuçlarında emeği geçen tüm çalışma arkadaşlarıma, bize güvenen yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza teşekkür ediyorum.

YASİR YILMAZ

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi





01

EMLAK KONUT

Geçmişten geleceğe uzanan güçlü bir değer yaratma hikâyesi.

1953'TEN BUGÜNE

Bir şirketin yetmiş üç yılı, bir sermaye piyasası oyuncusunun on altı yılı

Emlak Konut'un kurumsal tarihi 1953'te başlar; ancak bugünkü kimliğini belirleyen dönüm noktası 2010'daki halka arzdır. O tarihten itibaren şirket, kararlarını yalnızca faaliyet gösterdiği sektöre değil, sermaye piyasasına da hesap vererek almaktadır. Aşağıdaki kronoloji bu iki hattı birlikte okur.

KURUMSAL HAT

1953
Ankara İmar ile Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLO) kuruldu

1980
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Türkiye Emlak Bankası tarafından kuruldu.

1987
Ankara İmar ile birleşerek adımızın İnşaat ve İmar A.Ş. olarak değişmesi

1990
T.Emlak Bankası iştiraki olan Emlak Yapı A.Ş. ile birleşme sonucu adımızın Emlak Konut A.Ş. olarak değişti

2001
Emlak Bankası'nın kontrolünde olan hisselerin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ'ye devri

2002
Hisselerin T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ'ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması

2007
Emlak Konut'un diğer GYO'lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerinden kısmen muaf tutan kanunun, vergi muafiyeti konusu dışında, geçmesi

2021
Emlak Konut Asansör, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın himayesinde Emlak Konut GYO'nun iştiraki olarak Şubat 2021'de Konya'da kuruldu.

2025
Emlak Konut Global LLC ve Emlak Konut Asansör Enerji ve Teknoloji A.Ş.' nin kurulması.

2026 2.ÇEYREK
Türkiye'nin en büyük GYO'su Geliştirilmiş 469 ihale 440 Milyar TL varlık değeri 50,7 Milyar TL ön satış geliri.

SERMAYE PİYASASI HATTI

2010
HALKA ARZ — %25 sermaye artırımı · 1,73 milyar USD

2013
İKİNCİL HALKA ARZ — 1,9 milyar USD · halka açıklık %50,6

2025
GAYRİMENKUL SERTİFİKASI — Damla Kent İhracı

2026
ULUSLARARASI SUKUK — 650 milyon USD · 5 yıl · teminatsız

> *"Emlak Konut sermaye piyasalarına 2010'da bir ihraççı olarak girdi. On altı yıl içinde sermaye piyasası araç setini genişletti: pay senedinden gayrimenkul sertifikasına, yurt içi kira sertifikasından uluslararası sukuka. Bu genişleme, tek bir finansman kanalına bağımlılığı ortadan kaldıran bilinçli bir tercihtir."*

1. VE 2. HALKA ARZ VE GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

Emlak Konut 1.Halka Arz - 2 Aralık 2010





Emlak Konut İkincil Halka Arz - 11 Kasım 2013








Gayrimenkul Sertifikası Gong Töreni - 14 Ağustos 2025







VİZYON VE MİSYON

VİZYONUMUZ

Gayrimenkul sektöründe küresel ölçekte lider olmak.

MİSYONUMUZ

Sektöre yön veren yenilikçi iş modelleri ve sürdürülebilir çözümler ile tüm paydaşlarına katma değer sağlayan ve yaşam kalitesini artıran güvenilir alanlar inşa etmek.

TEMEL DEĞERLERİMİZ



STRATEJIK BOYUTLAR





yıldır

HER GÜN DAHA İYİSİ İÇİN ÇALIŞIYORUZ.

Hedeflerimize ulaşmak için her yıl bir önceki yıldan daha fazla gayret gösteriyor, çalışmalarımıza aynı istikrarla devam ediyoruz.

Gücümüzü bu topraklara olan sevgimizden alıyoruz.

FAALİYET KONUSU VE ORTAKLIK YAPISI

FAALİYET KONUSU

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla kurulmuş, kayıtlı sermaye sistemine tabi halka açık bir anonim ortaklıktır. Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları, yönetim ve portföy sınırlamaları ile faaliyet yasaklarında SPK düzenlemeleri ve ilgili mevzuat esas alınır.

Bu çerçevede ; sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği menkul kıymetler ile arsa, arazi, konut ve benzeri gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir ve kiraya verebilir; rehin ve ipotek alabilir, tesis edilmiş rehin ve ipotekleri kaldırabilir; mevzuatta belirlenen sınırlar dahilinde portföy varlıkları üzerinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek tesis edebilir. Yatırımlarının gerektirdiği hallerde irtifak, intifa ve üst hakkı ile sözleşmeden doğan şufa, vefa ve iştira haklarını tesis edebilir; gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri düzenleyebilir; yola ve yeşile terk, tevhit, parselasyon, taksim ve takas dahil mülkiyete ilişkin tüm işlemleri tapu, vergi daireleri ve ilgili kurumlar nezdinde yürütebilir. Hak ve alacaklarının temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir; otel gibi asgari donanım gerektiren gayrimenkulleri kiraya vermeden önce tefriş edebilir; yatırım aracı niteliği taşımamak ve faaliyet amacıyla bağlantılı olmak kaydıyla patent, marka, lisans ve benzeri sınai mülkiyet haklarını edinebilir; mevzuat sınırları içinde şirketlere iştirak edebilir.

Kurumsal yönetim ve yatırımcı koruması, faaliyet konusunun ayrılmaz parçasıdır: Huzur hakkı, ücret ve kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim kurulu üyelerine, personeline veya üçüncü kişilere menfaat sağlayamaz. Bağışlar; Amaç ve konusunu aksatmamak, Yönetim Kurulu kararına bağlanmak, özel durum açıklamaları yapılmak ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulması koşuluyla mümkündür. Bunların dışında, amaç ve konusuyla bağlantılı faydalı ve gerekli görülen işlere Yönetim Kurulu kararıyla girişilebilir.

Kısa vadeli fon ihtiyaçlarını ve portföyüne ilişkin maliyetlerini karşılamak amacıyla mevzuattaki sınırlar dahilinde kredi kullanabilir; tahvil, finansman bonosu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 31. maddesi uyarınca her türlü borçlanma aracı niteliğindeki sermaye piyasası aracını ihraç etme yetkisine sahiptir; ihraç limitlerinde ilgili mevzuat hükümleri esas alınır. Bu yetkiyi fiilen de çeşitlendirilmiş bir finansman mimarisine dönüştürmüş; pay senedinin yanı sıra gayrimenkul sertifikasını ve bağlı ortaklığı Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. eliyle yurt içi ve uluslararası kira sertifikası ihraçlarını sermaye piyasalarının hizmetine sunmuştur.

FAALİYET KONUSU VE ORTAKLIK YAPISI

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sürecinde ana sözleşme tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilmiş, ana sözleşme 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş ve 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Unsur	Tutar / Oran	Not
Çıkarılmış Sermaye	3.800.000.000 TL	Tamamı Ödenmiştir
Pay Adedi	380.000.000.000 Adet	Her Biri 1 Kr (0,01 TL) İtibari Değerde
A Grubu (Nama)	253.369.919 TL	YK Üye Adayı Gösterme İmtiyazı
B Grubu (Hamiline)	3.546.630.081 TL	Borsada İşlem Gören Grup
Kayıtlı Sermaye Tavanı	100.000.000.000 TL	SPK İzni 2025-2029
TOKİ Payı	%49,4	Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bağlı Kuruluşu
Halka Açıklık	%50,6	2013 İkincil Halka Arzından Bu Yana

Ticaret Sicil No: 273488-221070 · MERSİS No: 5669-3333-4423-6524 · Tescil: 6 Mart 1991 · GYO statüsü: 29 Temmuz 2002 (1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi)

YÖNETİM KURULU ÜYELERİMİZ

Görev	Ad Soyad
Yönetim Kurulu Başkanı	Ertan KELEŞ
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hakan GEDİKLİ
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yasir YILMAZ
Yönetim Kurulu Üyesi	Mustafa Levent SUNGUR
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Hakkı ALP
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Mehmet Buğra ELKIRAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Aytaç YÜKSEL

Yönetim kurulunu oluşturan bağımsız üyeler dışında kalan üyeler A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından olmak üzere Şirket Genel Kurulu tarafından seçilmektedir. Yönetim Kurulunun görev süresi tüm üyeler için 1 yıldır. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür.

RAKAMLARLA EMLAK KONUT

34 ADET
CAMİ

7 ADET
SAĞLIK ÜNİTESİ

256 SEKTÖR
DESTEK

40.000 KİŞİ
İSTİHDAM

58 ADET
OKUL

25,1 MİLYON M2
GELİŞTİRİLEN ARSA ALANI

264.034 ADET
ÜRETİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM

59 MİLYON M2
GELİŞTİRİLEN İNŞAAT ALANI

136 ADET
ANAHTAR TESLİM İHALESİ

469 ADET
İHALE

333 ADET
GELİR PAYLAŞIMI İHALESİ

604,9 MİLYAR TL
ANAHTAR TESLİM YAPIM BEDELİ

607 MİLYAR TL
GPM PROJELERİ TOPLAM SATIŞ GELİRİ

İŞ MODELLERİ

Portföy Çeşitliliğinden Ekosistem Odaklı Değer Üretimine

Emlak Konut iş modeli mimarisi; makroekonomik konjonktür, arsa portföyünün niteliği ve risk-getiri dengesi ekseninde birbirini tamamlayacak şekilde kurgulanmıştır. Bu çok katmanlı yapı, şirketin operasyonel esnekliğini artırarak piyasa dalgalanmalarına karşı dayanıklılığını güvence altına alır.

1
GELİR PAYLAŞIM MODELİ
Gelir Paylaşım Modeli (GPM), yükümlülüklerin yüklenicide olduğu ana iş modelidir.

2
ANAHTAR TESLIM MODELI
Gelişime açık bölgelerde altyapı dahil projelerin şirket tarafından üstlenildiği modeldir.

3
ANA GELIŞTIRICI VE PROJE YÖNETIMI
Kamu adına mega projelerin ve dönüşüm programlarının yönetildiği modeldir.

4
ÖZEL SEKTÖR ORTAKLIĞI
Üçüncü şahıs arsalarında şirketin uzmanlık ve ihale sistematiğinin kullanıldığı modeldir.

5
KENTSEL DÖNÜŞÜM
Dönüşüme hazır projelerin kâr paylaşımıyla yürütüldüğü modeldir.

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

Gayrimenkul sertifikası; yatırımcılara küçük birikimlerle dahi büyük projelere ortak olma, projenin değer artışından kazanç sağlama veya yeterli paya ulaştığında konut sahibi olma imkânı sunar.

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

Tamamlanmış portföy varlıklarının fon bünyesine devredilerek varlık likiditesinin artırılması ve kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesini sağlar

ÖN SATIŞ (OFF-PLAN)

Proje, yatırımcıları için erken dönemden itibaren değer artışı potansiyeli sunarken, geliştirme süreciyle birlikte şirket için sürdürülebilir bir proje finansmanı modeli oluşturur.

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ — RİSK MİMARİSİ

İHALE VE ÖN YETERLİLİK
İki aşama. Teklif üç finansal büyüklüğü içerir: toplam beklenen satış geliri, paylaşım oranı, asgari şirket payı.

RİSK AZALTIMI
Mobilizasyon öncesi asgari gelirin %25-40'ı nakit avans; proje bedelinin %6-10'u kesin teminat mektubu.

NAKİT YÖNETİMİ
Satış bedelleri projeye özgü, Emlak Konut denetimindeki hesapta toplanır. Yükleniciye hakedişle ödeme.

PAYLAŞIM VE KAPANIŞ
Asgari gelir performanstan bağımsız ödenir. Beklentiyi aşan gelir, ihale oranıyla paylaşılır.

AŞAĞI YÖNLÜ KORUMA

İhalede taahhüt edilen asgari gelir, satış performansından bağımsızdır. Emtia fiyatı, tedarik zinciri ve işçilik artışları Emlak Konut bilançosunu etkilemez.

YUKARI YÖNLÜ POTANSİYEL

Paylaşım oranı sabit olduğu için satış fiyatlarındaki reel artış doğrudan kâr marjına yansır.

KADEMELİ SATIŞ DİSİPLİNİ

Stok tek seferde değil, inşaat ilerlemesine paralel dilimlerle piyasaya çıkar. Nakit girişi kilometre taşlarıyla eşlenir.



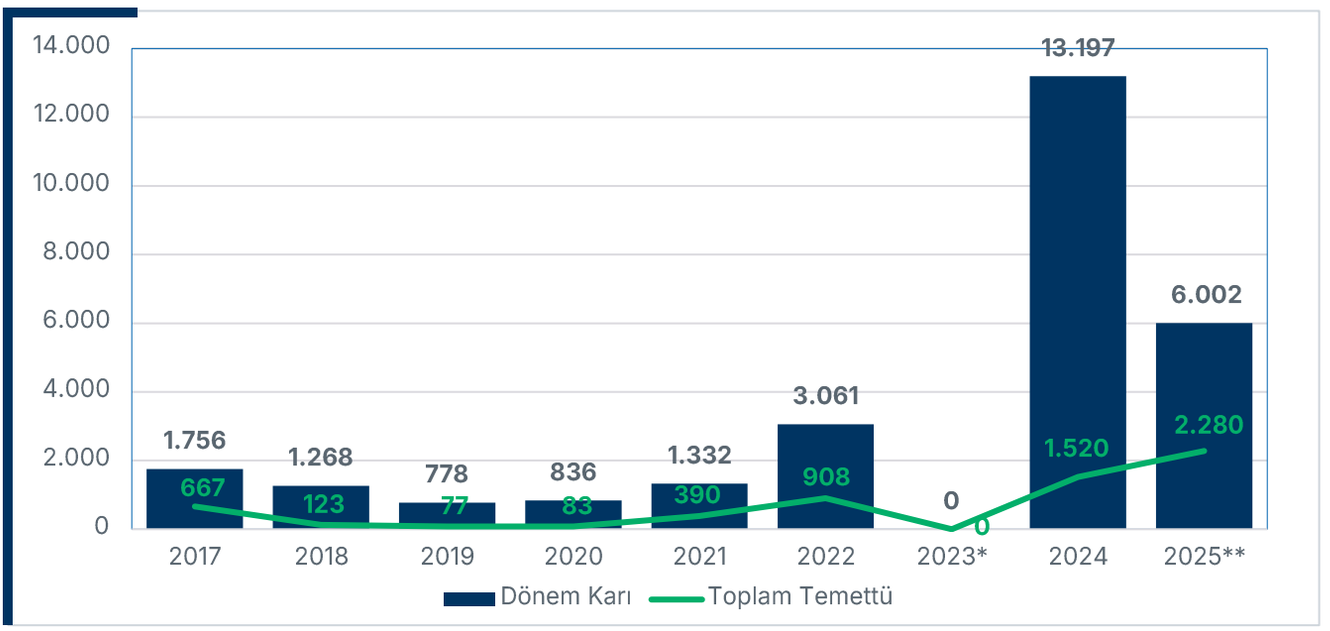
02

GÖSTERGELER

Performansımızın ve yarattığımız değerin temel göstergeleri.

TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KAR BEKLENTİLERİ

Şirket esas sözleşmesine göre net kardan; sırasıyla %5 birinci tertip kanuni yedek akçe ve SPK oranında birinci temettü ayrılır; kalan tutar üzerinden ise Genel Kurul yetkisiyle ikinci temettü ve ikinci tertip yedek akçe hesaplanır. Yasal yedekler ve birinci temettü ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılamaz ve kardan pay dağıtılamaz. Şirketimiz, ekonomik şartlar ve projeleri dikkate alarak, Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'un onayıyla dağıtılabilir net dönem karının %40'ına kadarını nakit veya bedelsiz pay olarak (ya da ikisini birlikte) dağıtabilir.



*Şirket Yönetim Kurulu'nun 2023 yılındaki 4,07 milyar TL net dönem zararı nedeniyle temettü dağıtmama kararı, 15 Mayıs 2024 tarihli Olağan Genel Kurul'da onaylanmıştır.

**Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 2.280.000.000,00 TL kâr payının, şirket ortaklarımızın maliki bulundukları paylarımızın 2025 yılı kâr payı kuponları karşılığında dağıtılması ve kâr payı dağıtımının 24.06.2026 tarihinde yapılması, Hususlarını 29.04.2026 tarihli Genel Kurulumuzda onaylanmıştır.

2025 TEMETTÜ PERFORMANSI

2,28 MİLYAR TL
2025 DAĞITILAN TEMETTÜ

7,75 MİLYAR TL
TOPLAM DAĞITILAN TEMETTÜ

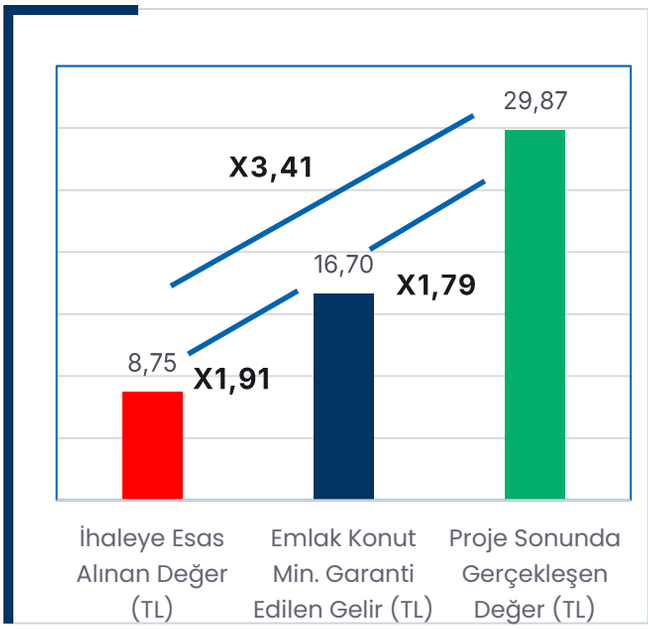
6 MİLYAR TL
NET KAR

0,60 TL
PAY BAŞINA TEMETTÜ

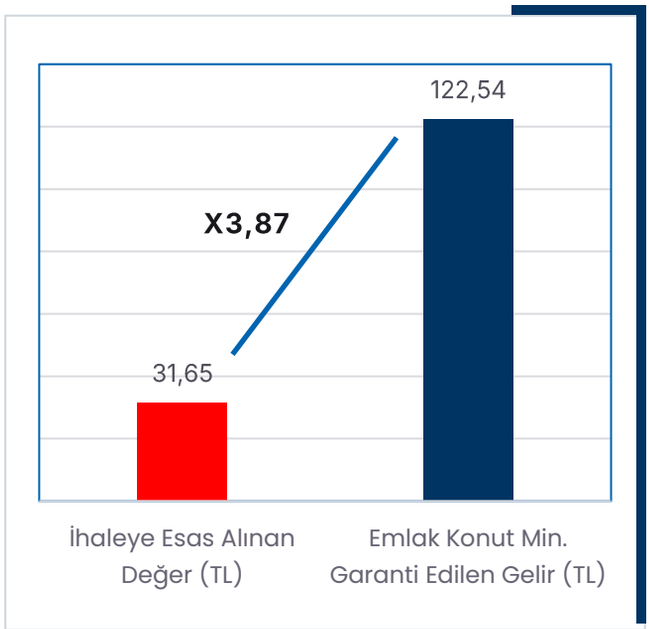
GELİR PAYLAŞIM MODELİ ÇARPANLARI

GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ ÇARPAN GELİŞİMİ

TAMAMLANAN PROJELER



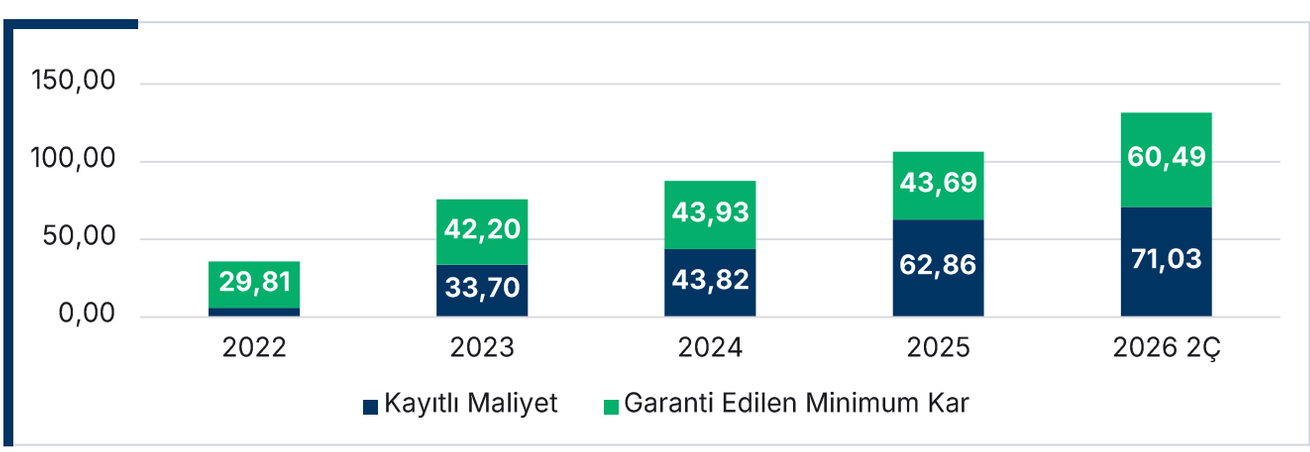
DEVAM EDEN PROJELER



Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

İhaleye Esas Alınan Ekspertiz Değer Şirketimizin geçmiş dönemde almış olduğu arsanın ihaleye konu olduğu dönemde belirlenen değeri, **Emlak Konut Min. Garanti Edilen Geliri,** İhaleyi alan yüklenici firmanın Emlak Konut'a proje sonunda toplamda ödeyeceği minimum payı, **Proje Sonunda Gerçekleşen Değer** ise proje sonunda satışlardan gelen kazancın, ön görülenin üstüne çıkması ile birlikte yüklenici firmanın ihalede taahhüt ettiği yüzdesel karşılıktan doğan payı ifade eder.

GELİR PAYLAŞIMI MODELLERİNDE KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



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

71,03 MİLYAR TL
KAYITLI MALİYET

60,49 MİLYAR TL
5 YIL İÇİNDE GARANTİ EDİLEN MİN. KAR

FİNANSAL BİLGİLER VE RASYOLAR

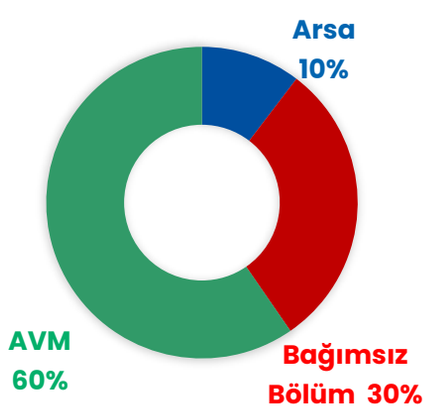
01.01.2026 – 30.06.2026 ·Konsolide Finansal Rapor

YIL BAZINDA ALACAKLAR ('000) TL

	TİCARİ ALACAKLAR	BİLANÇO DIŞI ERTELENMİŞ GELİRLER	TOPLAM
1 yıl	20.073.671	18.104.921	38.178.592
2 yıl	5.722.615	7.485.277	13.207.892
3 yıl	2.917.353	4.585.924	7.503.277
4 yıl	1.614.313	3.254.827	4.869.140
5 yıl ve üzeri	1.142.905	770.001	1.912.906
Toplam	31.470.857	34.200.950	65.671.807

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

	PROJELER	KİRA GETİRİSİ (TL)
1	İSTMARİNA AVM	68.137.944
2	BÜYÜKYALI AVM	61.131.736
3	ANKARA SARAÇOĞLU	35.890.063
4	BALIKESİR ALTIEYLÜL	22.510.303
5	SARPHAN FİNANSPARK	10.476.958
6	AĞAOĞLU MASLAK 1453	6.501.384
7	ÇINARKÖY EVLERİ	690.895
8	KOMŞU FİNANS EVLERİ	611.438
9	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ	496.341
10	ESENLER EMLAK KONUTLARI	166.978
11	ARSA	37.496
	TOPLAM	**206.651.536**



FİNANSAL BİLGİLER VE RASYOLAR

01.01.2026 – 30.06.2026 ·Konsolide Finansal Rapor

ÖZET GELİR TABLOSU ‘000

	30.06.2026	30.06.2025	DEĞİŞİM
Hasılat	53.300.863	63.268.133	-15,75%
Satışların Maliyeti (–)	(37.187.514)	(43.282.224)	-14,08%
Brüt Kâr	16.113.349	19.985.909	-19,38%
Esas Faaliyet Kârı	12.440.486	19.509.317	-36,23%
FAVÖK	12.781.527	19.728.218	-35,21%
Net Dönem Kârı	2.357.999	12.463.586	-81,08%
Pay Başına Kazanç (TL)	0,06213	0,32760	-81,03%

ÖZET BİLANÇO ‘000

	30.06.2026	31.12.2025	DEĞİŞİM
Toplam Varlıklar	440.012.804	394.719.365	11,47%
Stoklar	298.485.532	286.670.608	4,12%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.591.800	4.688.478	-23,39%
Nakit Ve Nakit Benzerleri	40.620.757	17.373.743	133,81%
Toplam Finansal Borç	104.025.645	64.260.747	61,88%
Net Finansal Borç	63.404.888	46.887.004	35,23%
Özkaynaklar	152.835.871	152.744.792	0,06%

RASYOLAR

	30.06.2026	31.12.2025	DEĞİŞİM
Özkaynak / Toplam Varlık	0,35	0,39	-9,55%
Net Borç / Özkaynak	0,41	0,31	35,15%
Net Borç / FAVÖK	4,96	1,58	213,13%
Cari Oran	2,10	1,94	8,09%
Özkaynak Kârlılığı (ROE)	0,06	0,05	29,66%
Aktif Kârlılığı (ROA)	0,02	0,02	0,00%
Brüt Kâr Marjı	0,30	0,28	7,64%

NET AKTİF DEĞER

TOPLAM VARLIKLAR
440.012.804.000 TL

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA STOĞU EKSPERTİZ DEĞERİ
128.367.940.000 TL

GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ
131.518.596.000 TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA MALİYETİ VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ
40.967.164.000 TL

BİNALAR EKSPERTİZ DEĞERİ
55.896.746.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ EKSPERTİZ DEĞERİ
10.361.179.000 TL

ARSA VE KONUT STOKLARI MALİYET DEĞERLERİ
290.551.982.000 TL

YATIRIM AMAÇLI VE DİĞER GAYRİMENKULLERİN MALİYET DEĞERLERİ
4.890.551.000 TL

YÜKÜMLÜLÜKLER
287.176.933.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ MALİYET DEĞERLERİ
7.933.550.000 TL

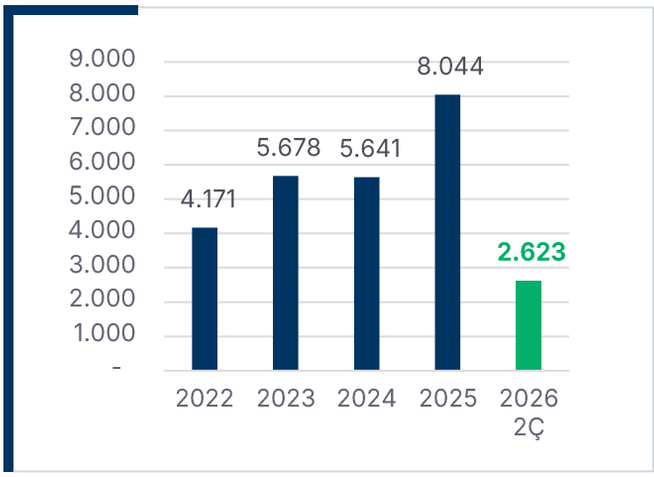
NET AKTİF DEĞER
216.571.413.000 TL

2026 İLK YARI SATIŞ DURUMU

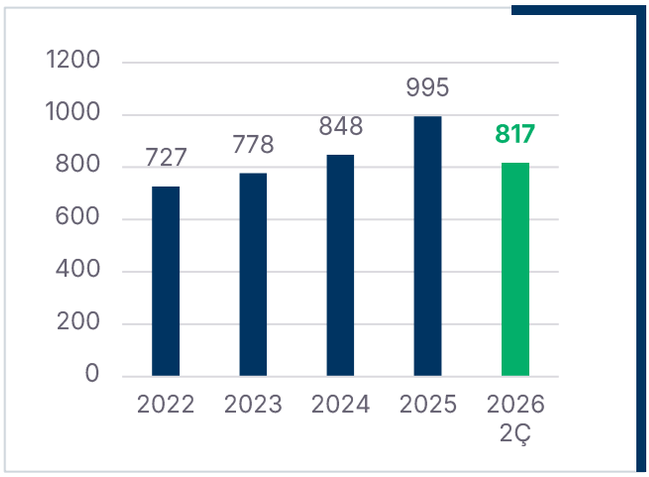
01.01.2026 – 30.06.2026 · Kümülatif

	ADET	BRÜT ALAN (m2)	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	TL/m2
Bağımsız bölüm	2.598	353.861	45.171.163.737	127.652
Arsa satışı	25	464.130	5.524.077.630	11.902
TOPLAM	2.623	817.991	50.695.241.367	

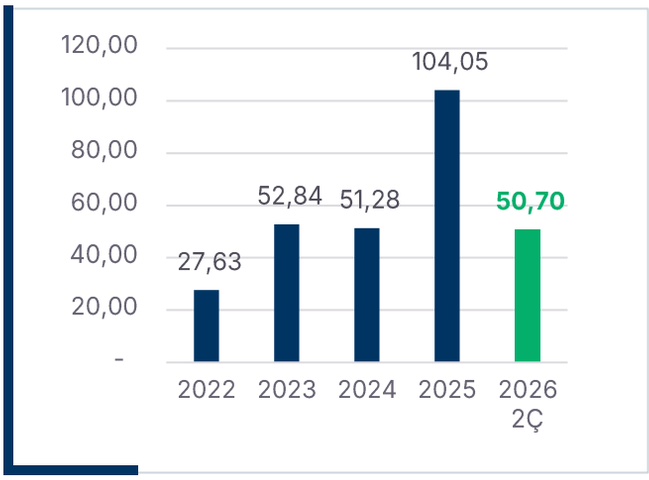
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞLARI (ADET)



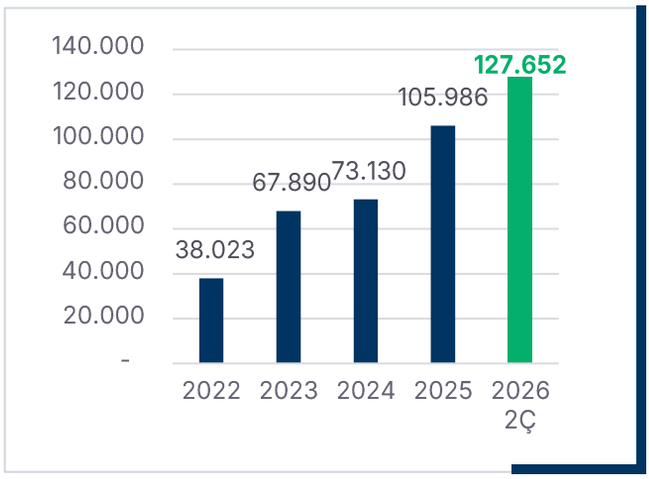
BRÜT M² SATIŞI ('000)



TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



TL/M2 – ARSALAR HARİÇ



Ön satış, müşterinin satış sözleşmesini imzalamasıdır. Talebin öncü göstergesidir ve imza anında gelir tablosuna girmez.

Hasılat, konutun teslim edildiği anda UFRS 15 uyarınca gelir tablosunda tahakkuk eder.

İki büyüklük arasında, projenin inşaat süresi kadar — tipik olarak üç ilâ dört yıl — zaman farkı bulunur.

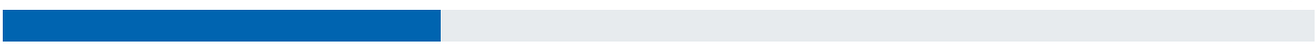
Cari dönem ön satışları geleceğin hasılatının, cari dönem hasılatı ise geçmiş yılların ön satışlarının göstergesidir.

2026 HEDEFLERİ VE 2. ÇEYREK GERÇEKLEŞME ORANLARI

13 Ocak 2026'da Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanan hedefler

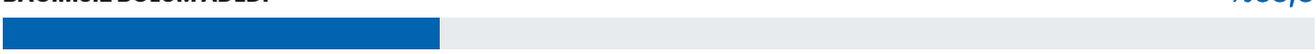
YIL SONU HEDEFLERİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ(TL) — **%33,4**



Yıl Sonu Hedefi 135,25 Milyar TL · 45,17 Milyar TL Gerçekleşme

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ — **%33,3**



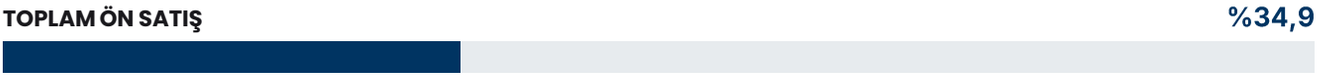
Yıl Sonu Hedefi 7.801 Adet· 2.598 Adet Gerçekleşme

ARSA SATIŞI (EMLAK KONUT + EPP) — **%54,1**



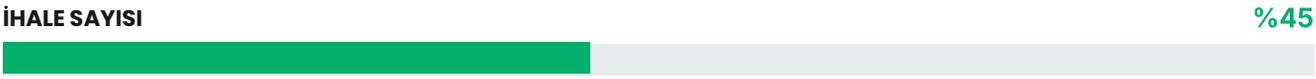
Yıl Sonu Hedefi 10,20 Milyar TL· 5,52 Milyar TL Gerçekleşme

TOPLAM ÖN SATIŞ — **%34,9**



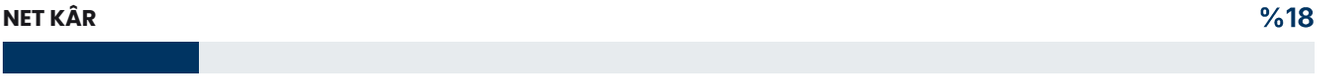
Yıl Sonu Hedefi 145,45 Milyar TL · 50,70 Milyar TL Gerçekleşme

İHALE SAYISI — **%45**



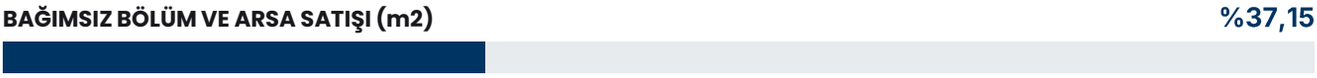
Yıl Sonu Hedefi 60 Adet · 27 Adet Gerçekleşme

NET KÂR — **%18**

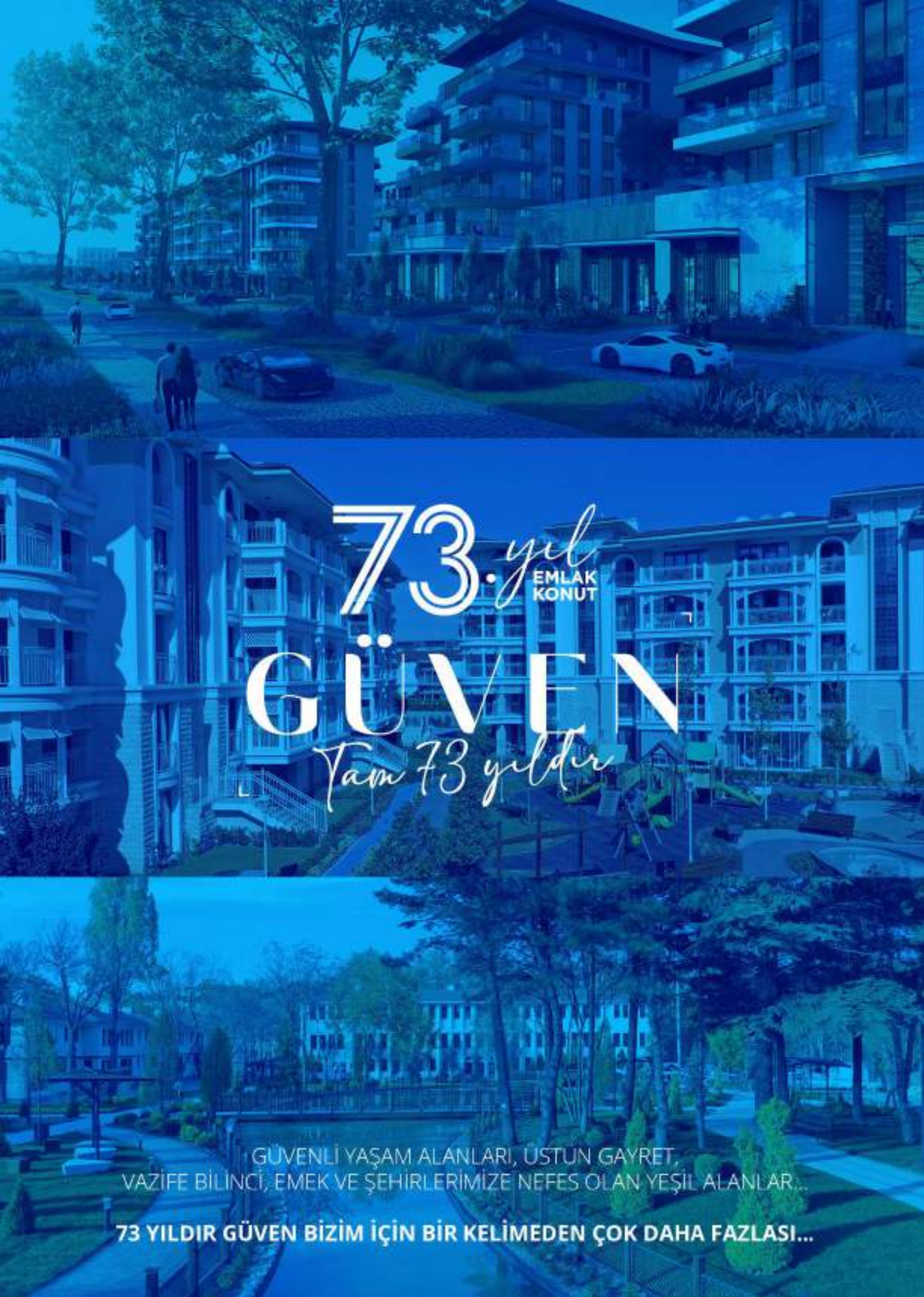


Yıl Sonu Hedefi 13,10 Milyar TL · 2,36 Milyar TL Gerçekleşme

BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞI (m2) — **%37,15**



Yıl Sonu Hedefi 950 bin m2· Gerçekleşme 353 bin m2


73. yıl
EMLAK KONUT
GÜVEN
Tam 73 yıldır
GÜVENLİ YAŞAM ALANLARI, ÜSTÜN GAYRET,
VAZİFE BİLİNCİ, EMEK VE ŞEHİRLERİMİZE NEFES OLAN YEŞİL ALANLAR...
73 YILDIR GÜVEN BİZİM İÇİN BİR KELİMEDEN ÇOK DAHA FAZLASI...

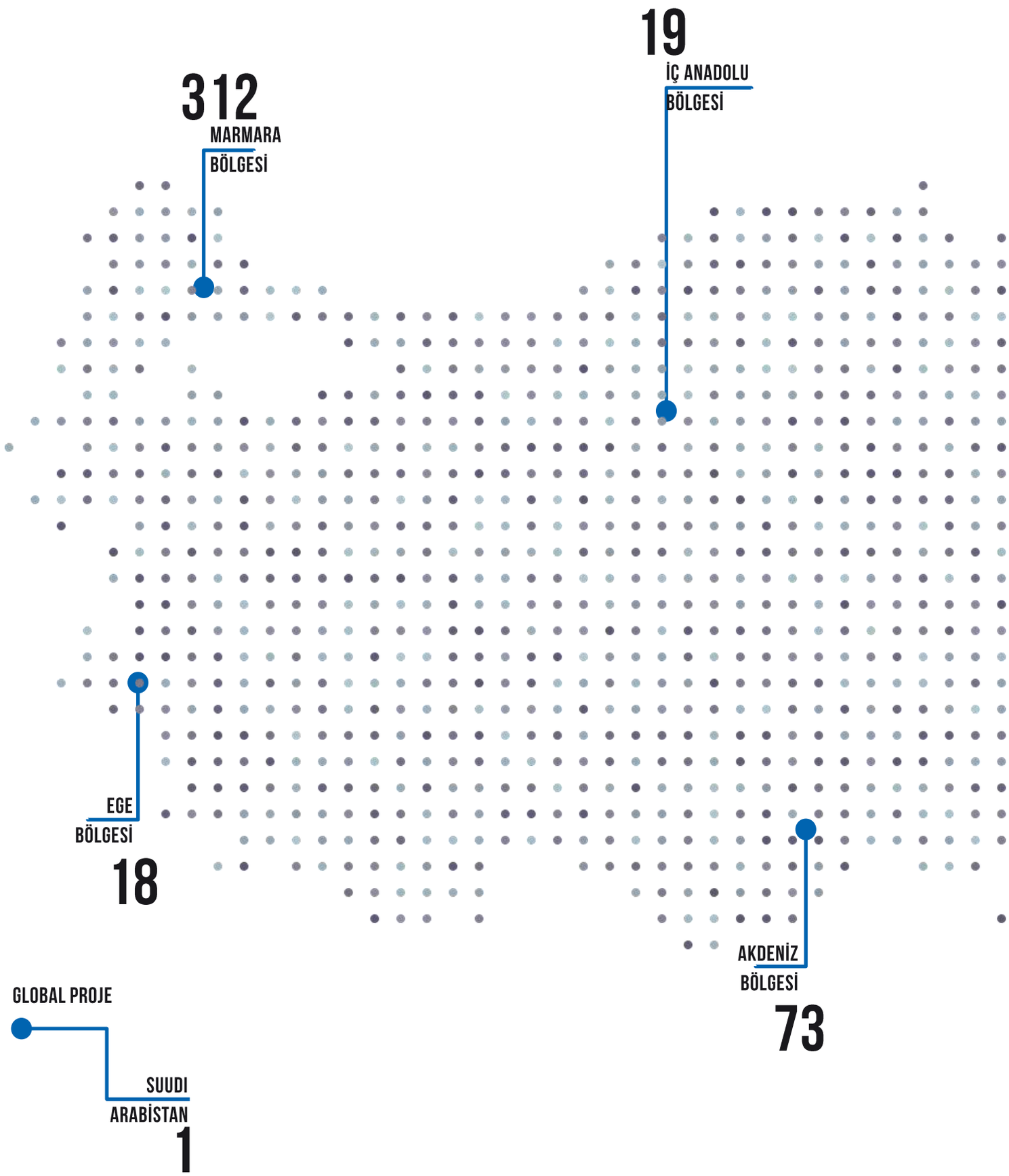


03

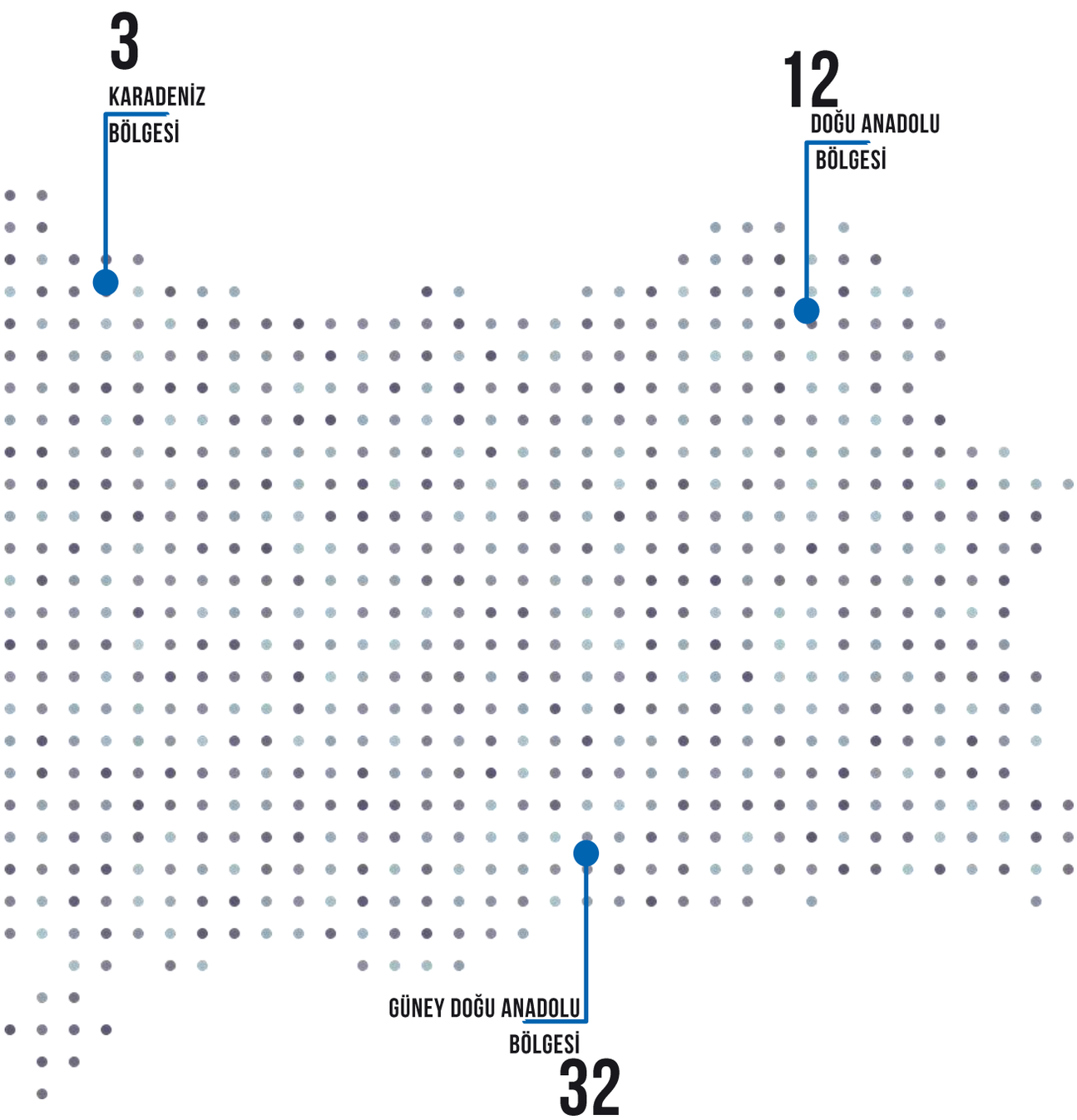
PROJELER

Geleceğin yaşam alanlarına yön veren güçlü proje portföyü.

BİR BAKIŞTA PROJELER



PROJE DAĞILIMI



İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	26	1.007.151	1.971.621.200	5.374.101.294
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	3	2.381	1.758	41.789.615
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	221.619.952	566.885.889
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	39.755	773.469.486	1.351.665.920
5	BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ	7	415.698	20.908.615.540	18.976.451.178
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	3	139.354	3.903.295.140	3.800.000.000
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	3	17.683	215.211.105	291.860.357
8	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	17	634.242	36.627.801.424	33.312.657.780
9	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.325	765.638.737	650.177.205
10	KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	13	172.311	10.218.612.359	8.779.976.430
11	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	23.455.463	19.072.185
12	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	6.420	142.021.356	147.911.775
13	İSTANBUL TUZLA AYDINLI PARSELLERİ	6	160.038	2.839.157.171	2.411.000.366
14	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	24	478.850	8.964.286.627	11.166.004.308
15	İSTANBUL EYÜPSULTAN PARSELLERİ	16	83.104	2.605.294.189	4.376.118.732
16	İSTANBUL ÜMRANİYE İNKİLAP PARSELLERİ	1	20.000	2.268.728.367	2.268.728.367
17	İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ	1	6.317	319.200.391	266.375.000
18	İSTANBUL BAKIRKÖY ZEYTİNLİK PARSELLERİ	6	138.048	17.663.770.676	15.000.000.000
	İSTANBUL	152	3.391.676	110.431.800.941	108.800.776.401

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
19	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	5	437.636	1.766.540.473	1.500.138.763
20	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5	9.670	225.845.876	146.747.713
21	İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998	799.525.843	678.953.994
22	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	24	906.396	8.513.298.876	8.137.348.344
23	NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	25	131.244	111.452
24	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	166.585.722	235.689.460
25	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1	110.954	1.504.137.222	1.277.307.022
26	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2	28.331	256.907.223	237.980.400
27	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	9	107.012	1.570.077.596	1.358.094.445
28	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	9.221	142.393.041	143.884.516
29	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	7	49.043	309.553.247	261.562.901
30	GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ	14	118.264	1.184.822.664	1.031.851.481
31	AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ	1	75.424	534.603.077	466.123.101
32	MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARELLERİ	57	164.903	3.350.887.198	2.816.060.780
33	ANKARA ETİMESGUT PARSELLERİ	3	84.754	996.676.102	888.351.755
34	BALIKESİR GÖNEN PARSELLERİ	1	28.318	99.291.564	92.033.250
	DİĞER ŞEHİRLER	**138**	**2.218.874**	**21.421.276.966**	**19.272.239.376**
	TOPLAM	**290**	**5.610.550**	**131.853.077.907**	**128.073.015.777**

	ARSA (VARLIK KİRALAMAYA DEVREDİLEN)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	19	358.593	6.592.426.072	8.298.213.888
2	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	4	116.947	6.028.939.361	5.593.433.960
	TOPLAM	**23**	**475.540**	**12.621.365.433**	**13.891.647.848**

	ARSA (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.071	289.412.269	294.923.850
	TOPLAM	**5**	**18.071**	**289.412.269**	**294.923.850**

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	PROJE	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR
1	MERKEZ ANKARA	3.447.848.612	1.834.507.734	1.613.340.878
2	NİDAPARK İSTİNYE	9.783.430.704	6.470.203.980	3.313.226.725
3	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	5.292.396.606	4.977.329.124	315.067.481
4	NEXT LEVEL İSTANBUL	7.855.768.703	2.463.184.942	5.392.583.761
5	YENİ LEVENT MODERN	6.290.884.621	1.909.802.062	4.381.082.559
6	BATIYAKASI 1. ETAP	394.549.284	277.789.069	116.760.215
7	BATIYAKASI 2. ETAP	1.899.650.519	2.659.072.273	-759.421.754
8	ÇAYYOLU ANKARA	486.510.355	270.773.731	215.736.624
9	FUA DENİZ PARK	3.473.741.647	1.970.456.115	1.503.285.532
10	ATAŞEHİR | 173	1.712.499.528	522.532.999	1.189.966.529
11	TUAL GÖLYAKA	2.556.695.767	1.275.126.121	1.281.569.647
12	GÖLYAKA İSTANBUL	3.521.645.804	1.386.576.485	2.135.069.319
13	PARK YAŞAM ANTALYA	3.135.645.721	555.157.308	2.580.488.413
14	MAJÖR GÖLYAKA	1.890.427.888	1.370.578.043	519.849.844
15	HAYAT FLORA	7.130.535.932	9.567.046.508	-2.436.510.576
16	NEZİHPARK BAHÇEKENT	823.779.201	535.937.603	287.841.598
17	VADİ PANORAMA	3.344.106.682	2.198.845.110	1.145.261.572
18	PARK YAŞAM ÇINARKÖY	6.351.543.182	3.106.466.151	3.245.077.032
19	AVRASYA KONUTLARI CADDE	2.075.662.805	1.987.447.287	88.215.518
20	SENFONİ ETİLER	3.445.407.894	2.444.003.609	1.001.404.285
21	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10 ETAP	1.869.507.426	479.535.643	1.389.971.783
22	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	562.044.815	330.641.764	231.403.051
23	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	2.125.084.852	1.867.139.726	257.945.125
24	ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	2.085.434.645	2.003.087.557	82.347.088
25	ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	2.721.319.786	2.658.813.419	62.506.367
26	MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP	1.749.181.470	1.349.202.666	399.978.804
27	MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ	7.275.619.495	2.946.831.330	4.328.788.164
28	ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP	1.706.844.562	2.707.791.316	- 1.000.946.755
29	MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP	3.042.379.739	1.663.184.439	1.379.195.300
30	AYDIN DİDİM	1.046.186.646	409.361.004	636.825.641
31	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK	2.110.260.895	515.091.434	1.595.169.461
32	TUZLA AYDINLI 1. ETAP	2.539.150.491	517.010.180	2.022.140.311
33	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY	13.622.696.375	3.263.073.042	10.359.623.333
34	KEMERBURGAZ 1. ETAP	2.567.957.329	1.524.369.276	1.043.588.053
35	İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP	1.621.812.689	997.538.938	624.273.751
	EMLAK KONUT PROJELERİ	**121.558.212.668**	**71.015.507.990**	**50.542.704.678**

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ – İŞ BİRLİKLERİ

	PROJE	MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR
36	ALL SANCAK	185.993.914	16.934.608	169.059.306
37	İZMİR ÇEŞME DALYAN PROJESİ	1.234.954.691	89.103	1.234.865.589
38	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	2.986.059.521	0,01	2.986.059.521
39	İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP PROJESİ	548.880.424	0,01	548.880.424
40	EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP	2.693.915.594	0,01	2.693.915.594
41	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY	1.899.191.010	0,01	1.899.191.010
42	ÇORUM MERKEZ PROJESİ	192.500.000	0,01	192.500.000
43	ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI PROJESİ	218.887.885	0,01	218.887.885
	İŞ BİRLİĞİ PROJELER	**9.960.383.040**	**17.023.710**	**9.943.359.329**
	TOPLAM	**131.518.595.708**	**71.032.531.700**	**60.486.064.008**

131,5 Milyar TL
MİNİMUM GARANTİ EDİLEN GELİR

71 Milyar TL
KAYITLI MALİYET

60,5 Milyar TL
MİNİMUM GARANTİ EDİLEN KAR

Tabloda belirtilen Min. Emlak Konut Geliri, fiziki proje ilerlemesine göre daha tamamlanmamış, hak ediş ödemesi yapılmayan kısımlardan taahhüt altına alınmış geliri ifade eder

Enflasyon muhasebesinden kaynaklı gelir ve maliyet güncellemelerinde zaman kaymaları olabilmekte ve yüklenicilerin taahhütlerine bağlı olarak kârlılık durumu değişkenlik gösterebilir.

Geçici kabul süreçlerinde, satılmamış bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerleri dikkate alınarak kârlılık yeniden değerlendirilir ve kârlılığın negatif olması beklenmez.

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



MERKEZ ANKARA

Ankara/Yenimahalle/İstasyon

YÜKLENİCİ	PASİFİK
İHALE TARİHİ	08.05.2015
ARSA ALANI	124.475
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1.182.985
BAĞIMSIZ BÖLÜM	3.306
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.840.061.234
ŞİRKET PAYI ORANI %	30
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.352.018.370
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	80,4
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	2.574

NİDAPARK İSTİNYE

İstanbul/Sarıyer/İstinye

YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU & NİDA
İHALE TARİHİ	13.03.2015
ARSA ALANI	129.315
TOPLAM İNŞAAT ALANI	295.510
BAĞIMSIZ BÖLÜM	547
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	11.133.538.164
ŞİRKET PAYI ORANI %	51.10
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.689.238.002
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	74,15
BİTİŞ TARİHİ	2026
SATIŞ DURUMU	442



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



NİDAPARK KÜÇÜKYALI

İstanbul/Maltepe/Küçükyalı

YÜKLENİCİ	TAHİNCİOĞLU &KOZKEN
İHALE TARİHİ	07.06.2016
ARSA ALANI	110.349
TOPLAM İNŞAAT ALANI	632.609
BAĞIMSIZ BÖLÜM	2.244
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	6.181.075.954
ŞİRKET PAYI ORANI %	42.00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.596.051.901
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	80,71
BİTİŞ TARİHİ	2026
SATIŞ DURUMU	2.151

NEXT LEVEL İSTANBUL

İstanbul/Beşiktaş/Ortaköy

YÜKLENİCİ	PASİFİK
İHALE TARİHİ	11.03.2021
ARSA ALANI	17.194
TOPLAM İNŞAAT ALANI	101.302
BAĞIMSIZ BÖLÜM	205
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	9.006.288.393
ŞİRKET PAYI ORANI %	45,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	4.052.829.776
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	68,11
BİTİŞ TARİHİ	2026
SATIŞ DURUMU	205



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



ÇAYYOLU ANKARA

Ankara/Çankaya/Çayyolu

YÜKLENİCİ	TEKFEM
İHALE TARİHİ	09.02.2022
ARSA ALANI	37.932
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	36
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	426.100.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40.00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	170.440.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2026
SATIŞ DURUMU	-

FUA DENİZ PARK

İstanbul/Tuzla/Merkez

YÜKLENİCİ	CEVAHİR
İHALE TARİHİ	22.04.2022
ARSA ALANI	157.900
TOPLAM İNŞAAT ALANI	51.349
BAĞIMSIZ BÖLÜM	226
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.027.415.805
ŞİRKET PAYI ORANI %	35
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.459.595.532
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	19,21
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	185



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



YENİ LEVENT

İstanbul/Sarıyer/Ayazağa

YÜKLENİCİ	DAP
İHALE TARİHİ	18.03.2021
ARSA ALANI	65.047
TOPLAM İNŞAAT ALANI	234.953
BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.019
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	13.143.573.276
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.257.429.310
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	93,73
BİTİŞ TARİHİ	2026
SATIŞ DURUMU	689

BATI YAKASI

Veriler 1 ve 2. etap konsolide verileridir. İlerleme oranı 1. Etap verisidir.

İstanbul/Kartal/Esentepe

YÜKLENİCİ	YILDIZLAR
İHALE TARİHİ	19.10.2021
ARSA ALANI	108.221
TOPLAM İNŞAAT ALANI	465.347
BAĞIMSIZ BÖLÜM	2.205
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	8.918.725.424
ŞİRKET PAYI ORANI %	35.05
ŞİRKET PAYI GELİRİ	3.127.872.624
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	94,44
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	586



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



ATAŞEHİR | 173

İstanbul/Ataşehir/Küçükbakkalköy

YÜKLENİCİ	DAP
İHALE TARİHİ	17.05.2022
ARSA ALANI	9.242
TOPLAM İNŞAAT ALANI	31.884
BAĞIMSIZ BÖLÜM	173
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	2.236.500.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	894.600.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	21,43
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	42

TUAL GÖLYAKA

İstanbul/Avcılar/Firuzköy

YÜKLENİCİ	ODM
İHALE TARİHİ	02.06.2022
ARSA ALANI	62.469
TOPLAM İNŞAAT ALANI	171.800
BAĞIMSIZ BÖLÜM	537
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	5.115.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.790.250.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	20,36
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	158



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



GÖLYAKA İSTANBUL

İstanbul/Avcılar/Firuzköy

YÜKLENİCİ	ÖZ ER-KA
İHALE TARİHİ	02.06.2022
ARSA ALANI	94.585
TOPLAM İNŞAAT ALANI	171.800
BAĞIMSIZ BÖLÜM	831
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.221.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.527.350.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	22,01
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	185

PARK YAŞAM ANTALYA

Antalya/Aksu/Altıntaş

YÜKLENİCİ	İZKA & PARK İZMİR
İHALE TARİHİ	13.06.2022
ARSA ALANI	64.108
TOPLAM İNŞAAT ALANI	198.210
BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.443
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	8.198.651.775
ŞİRKET PAYI ORANI %	30
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.459.595.533
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	43,15
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	658



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



MAJÖR GÖLYAKA

İstanbul/Avcılar/Firuzköy

YÜKLENİCİ	CEVAHİR
İHALE TARİHİ	22.06.2022
ARSA ALANI	187.576
TOPLAM İNŞAAT ALANI	176.890
BAĞIMSIZ BÖLÜM	796
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	4.745.714.286
ŞİRKET PAYI ORANI %	35.00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.661.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	30,43
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	323

HAYAT FLORA

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı

YÜKLENİCİ	ÖZAK
İHALE TARİHİ	06.07.2022
ARSA ALANI	102.344
TOPLAM İNŞAAT ALANI	308.107
BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.429
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.340.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	30
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.202.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	13,32
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	142



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



NEZİHPARK BAHÇEKENT

İstanbul/Başakşehir/Hoşdere

YÜKLENİCİ	AYDUR & NEZİH
İHALE TARİHİ	11.08.2022
ARSA ALANI	67.294
TOPLAM İNŞAAT ALANI	111.338
BAĞIMSIZ BÖLÜM	679
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	2.870.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	30
ŞİRKET PAYI GELİRİ	861.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	62,99
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	379

VADİ PANAROMA

İstanbul/Başakşehir/Kayabaşı

YÜKLENİCİ	BİNBAY&SOM&İSTANBULHAS
İHALE TARİHİ	01.03.2023
ARSA ALANI	29.915
TOPLAM İNŞAAT ALANI	93.248
BAĞIMSIZ BÖLÜM	306
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	6.427.500.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.571.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	9,92
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	80



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



PARK YAŞAM ÇINARKÖY

İstanbul/Çekmeköy/Güngören-Taşdelen

YÜKLENİCİ	İZKA – PARK İSTANBUL
İHALE TARİHİ	14.03.2023
ARSA ALANI	58.970
TOPLAM İNŞAAT ALANI	76.673
BAĞIMSIZ BÖLÜM	956
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	12.010.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	4.804.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	10,29
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	149

AVRASYA KONUTLARI CADDE

İstanbul/Başakşehir/İkitelli

YÜKLENİCİ	FUZUL
İHALE TARİHİ	05.04.2023
ARSA ALANI	22.310
TOPLAM İNŞAAT ALANI	71.108
BAĞIMSIZ BÖLÜM	452
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	4.125.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.650.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	15,10
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	147



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



SENFONİ ETİLER

İstanbul/Beşiktaş/Akat

YÜKLENİCİ	YİĞİT-KUBBA -DBH
İHALE TARİHİ	05.04.2023
ARSA ALANI	12.227
TOPLAM İNŞAAT ALANI	78.498
BAĞIMSIZ BÖLÜM	215
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.052.500.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.821.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	30,6
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	81

KAYABAŞI 10. ETAP

İstanbul/Başakşehir/Kayabaşı

YÜKLENİCİ	ISRA
İHALE TARİHİ	03.05.2023
ARSA ALANI	20.063
TOPLAM İNŞAAT ALANI	39.803
BAĞIMSIZ BÖLÜM	99
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	3.755.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.502.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2026
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



MUĞLA MİLAS MEŞELİK

Muğla/Milas/Meşelik

YÜKLENİCİ	BAŞ YAPI
İHALE TARİHİ	16.09.2024
ARSA ALANI	17.166
TOPLAM İNŞAAT ALANI	7.215
BAĞIMSIZ BÖLÜM	30
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	1.100.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	42
ŞİRKET PAYI GELİRİ	462.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-

ATIŞALANI 1. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalanı

YÜKLENİCİ	ESTA & İNTEK
İHALE TARİHİ	16.12.2024
ARSA ALANI	16.722
TOPLAM İNŞAAT ALANI	87.526
BAĞIMSIZ BÖLÜM	303
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	5.230.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.830.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



ATIŞALANI 2. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalanı

YÜKLENİCİ	İNTAYA İNTES
İHALE TARİHİ	03.03.2025
ARSA ALANI	17.942
TOPLAM İNŞAAT ALANI	88.170
BAĞIMSIZ BÖLÜM	310
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	5.444.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.905.400.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-

ATIŞALANI 3. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalanı

YÜKLENİCİ	ESTA İNTEK
İHALE TARİHİ	30.05.2025
ARSA ALANI	23.812
TOPLAM İNŞAAT ALANI	112.590
BAĞIMSIZ BÖLÜM	325
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.160.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35.00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.506.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP

Muğla/Bodrum/Ortakent

YÜKLENİCİ	TORKAM
İHALE TARİHİ	02.07.2025
ARSA ALANI	85.327
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	103
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	4.150.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.660.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-

MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ

Muğla/Bodrum/Ortakent

YÜKLENİCİ	ILGIN - PARKVEMA
İHALE TARİHİ	14.08.2025
ARSA ALANI	175.004
TOPLAM İNŞAAT ALANI	42.928
BAĞIMSIZ BÖLÜM	184
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.530.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	45
ŞİRKET PAYI GELİRİ	7.012.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



ATIŞALANI 4. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalanı

YÜKLENİCİ	BAŞYAPI
İHALE TARİHİ	22.10.2025
ARSA ALANI	24.250
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	4.700.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35.00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.645.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-

MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP

Muğla/Bodrum/Ortakent

YÜKLENİCİ	EN-EZ - SRL
İHALE TARİHİ	04.11.2025
ARSA ALANI	113.113
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.061.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.824.400.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



AYDIN DIDIM FEVZIPAŞA

Aydın/Didim/Fevzipaşa

YÜKLENİCİ	DAĞ
İHALE TARİHİ	21.11.2025
ARSA ALANI	78.014
TOPLAM İNŞAAT ALANI	15.602
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	3.075.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	30
ŞİRKET PAYI GELİRİ	922.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-

BAKIRKÖY ŞENLİK

İstanbul/Bakırköy/Şenlik

YÜKLENİCİ	LEDA- MR GROUP
İHALE TARİHİ	16.12.2025
ARSA ALANI	4.155
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	4.565.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	45
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.054.250.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



TUZLA AYDINLI 1. ETAP

İstanbul/Tuzla/Aydınlı

YÜKLENİCİ	DAĞ
İHALE TARİHİ	17.12.2025
ARSA ALANI	35.566
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	8.350.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	30
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.505.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-

BAŞAKŞEHİR GÜNEY

İstanbul/Başakşehir/Güney

YÜKLENİCİ	PEKERLER
İHALE TARİHİ	23.12.2025
ARSA ALANI	136.101
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	37.500.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	36
ŞİRKET PAYI GELİRİ	13.500.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



KEMERBURGAZ 1. ETAP

İstanbul/Eyüpsultan/Kemerburgaz

YÜKLENİCİ	KAVASAN - FİBEY-BİROĞLU
İHALE TARİHİ	19.02.2026
ARSA ALANI	51.432
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	31.250.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	12.500.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-

ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP

İzmir/Çeşme/Musalla

YÜKLENİCİ	YP İNŞAAT
İHALE TARİHİ	25.12.2025
ARSA ALANI	54.335
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	4.000.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.600.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI

İstanbul/Ataşehir/Kayışdağı

YÜKLENİCİ	PEKERLER
İHALE TARİHİ	30.12.2025
ARSA ALANI	21.250
TOPLAM İNŞAAT ALANI	81.428
BAĞIMSIZ BÖLÜM	405
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	9.261.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	3.704.400.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-

ALLSANCAK

İzmir/Konak/Umurbey

YÜKLENİCİ	PEKİNTAŞ & BURAKCAN
İHALE TARİHİ	21.06.2017
ARSA ALANI	73.210
TOPLAM İNŞAAT ALANI	208.041
BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.469
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	5.986.275.881
ŞİRKET PAYI ORANI %	33
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.975.471.041
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	83,80
BİTİŞ TARİHİ	2026
SATIŞ DURUMU	998



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



ÇEŞME DALYAN

İzmir/Çeşme/Dalyan

YÜKLENİCİ	MESA MESKEN - CABA
İHALE TARİHİ	13.03.2025
ARSA ALANI	35.106
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	94
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	10.525.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	50
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.262.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-

KÜÇÜKBAKKALKÖY

İstanbul/Ataşehir/Küçükbakkalköy

YÜKLENİCİ	UNDT-DURMAZ
İHALE TARİHİ	23.01.2026
ARSA ALANI	26.247
TOPLAM İNŞAAT ALANI	134.300
BAĞIMSIZ BÖLÜM	381
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	30.020.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	45
ŞİRKET PAYI GELİRİ	13.509.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP

İzmir/Bayraklı/Bayraklı

YÜKLENİCİ	EN-EZ SRL
İHALE TARİHİ	26.12.2025
ARSA ALANI	72.500
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	6.161.061.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.464.424.400
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-

HASDAL 1. ETAP

İstanbul/Eyüpsultan/Hasdal

YÜKLENİCİ	DBH
İHALE TARİHİ	29.01.2026
ARSA ALANI	46.135
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	32.533.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40
ŞİRKET PAYI GELİRİ	13.013.200.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



DİKİLİTAŞ GÜNEY

İstanbul/Beşiktaş/Dikilitaş

YÜKLENİCİ	LEDA - MR
İHALE TARİHİ	21.01.2026
ARSA ALANI	15.407
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	94
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.461.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	50
ŞİRKET PAYI GELİRİ	8.730.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
SATIŞ DURUMU	-

ÇORUM MERKEZ

Çorum/Merkez/Bahçelievler

YÜKLENİCİ	MAKİMSAN-ŞAMLI
İHALE TARİHİ	28.04.2026
ARSA ALANI	27.592
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	2.750.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35
ŞİRKET PAYI GELİRİ	962.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	-
SATIŞ DURUMU	-





ANAHTAR TESLİM PROJELER



YENİŞEHİR EVLERİ

İstanbul/Arnavutköy/Dursunköy

YÜKLENİCİ	MUHTELİF
ARSA ALANI	816.006
BAĞIMSIZ BÖLÜM	8.107
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	39.811.019.914
KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ	27.839.013.872
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	85,36
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	8.107

BİZİM MAHALLE

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı

YÜKLENİCİ	YÜKSEKDAĞ
ARSA ALANI	39.820
BAĞIMSIZ BÖLÜM	513
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	3.377.000.000
KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ	2.657.582.824
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	31,75
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	[...]



ANAHTAR TESLİM PROJELER

	ARSALAR	M²	KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ
1	İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY PROJESİ	93.793	2.461.108.930
2	ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ	1.001.257	31.274.970.341
3	KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE PROJESİ	39.820	4.014.950.759
4	ESENLER ORUÇREİS PROJESİ	51.364	2.794.510.641
5	DİĞER	-	421.624.037
	TOPLAM	**1.186.234**	**40.967.164.708**

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI — DAMLA KENT

Sermaye piyasası aracının tapuya dönüştüğü model



DAMLA KENT

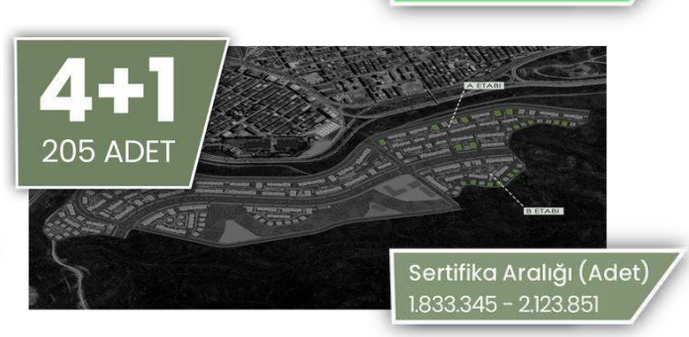
İstanbul/ Başakşehir-Esenler

YÜKLENİCİ	MUHTELİF
İHALE TARİHİ	11.11.2025
ARSA ALANI (m^2)	379.232
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)	521.000
BAĞIMSIZ BÖLÜM	2.214
Toplam Sertifika Sayısı	2.820.593.495
FİZİKİ GERÇEKLEŞME (%)	19,15
SÖZLEŞMEYE GÖRE BİTİŞ TARİHİ	2029
ASLİ EDİM DURUMU (ADET)	433









PROJELER



İSTANBUL FİNANS MERKEZİ

İstanbul Finans Merkezi projesinde Emlak Konut, ana geliştirici ve proje yönetimi modeli kapsamında kamu kurumları adına proje yönetim ofisi olarak kritik bir rol üstlenmektedir.

Bu model sayesinde şirket, bilanço yapısında fiziksel sermaye riski taşımadan operasyonlarını yürütürken, projeden elde ettiği kazançlar Yİ-ÜFE endeksli danışmanlık ve müşavirlik geliri niteliği taşımaktadır.

Böylece Emlak Konut, risk yönetimi ve finansal sürdürülebilirliği ön planda tutarak bu devasa projede yüksek katma değerli ve güvenli bir yapı kurmaktadır.

YENİ FİKİRTEPE

Yeni Fikirtepe projesinde Emlak Konut, kentsel dönüşüm odaklı ortaklık modeli çerçevesinde süreç yönetimi ve uzmanlık rolünü üstlenmektedir.

Bilanço yapısı bakımından herhangi bir mali yükümlülük üstlenilmeyen bu yapı sayesinde, şirketin elde ettiği gelirler doğrudan satış hasılatından pay niteliği taşımaktadır.

Böylece Emlak Konut, risk yönetimi ilkelerine bağlı kalarak kentsel dönüşüm sürecine stratejik katkı sunmaktadır.



ULUSLARARASI FAALİYETLER

Emlak Konut Global LLC ve Hayat Mekke

EMLAK KONUT GLOBAL LLC

Emlak Konut Global'in kuruluşu, Şirketimizin uluslararası büyüme stratejisinde önemli bir dönüm noktasını temsil etmektedir. Türkiye'de yıllar içinde edinilen proje geliştirme deneyimi ve kurumsal birikimin yurt dışı pazarlara taşınmasını hedefleyen bu adım; gelir kaynaklarının çeşitlendirilmesi, döviz bazlı gelir elde edilmesi, kur riskinin etkin yönetimi ve markamızın uluslararası bilinirliğinin artırılması açısından stratejik önem taşımaktadır.

Emlak Konut'un ilk uluslararası geliştirme projesi olan Hayat Mekke, Suudi Arabistan Belediyeler ve Konut Bakanlığı'na bağlı National Housing Company ile stratejik ortaklık çerçevesinde yürütülmektedir. Proje, gelir paylaşımı ve anahtar teslim modellerinin hibrit bir kurgusudur: arsa maliyeti karşı taraf tarafından karşılanmakta, inşaat süreçleri yüklenicilerimizce yürütülmekte, satış operasyonu Emlak Konut tarafından yönetilmektedir.

TL ağırlıklı bir bilançoya sahip olan şirketimiz, ABD doları cinsinden gerçekleştirdiği borçlanmalarda kur riskini etkin bir şekilde yönetmek için iki katmanlı bir strateji uygulamaktadır. İhraç anında uluslararası standartlara uygun türev araçlar (çapraz kur takası) kullanılarak kur riski izole edilirken, Hayat Mekke projesinden elde edilecek döviz cinsi satış gelirleri ile kira ve işletme gelirlerinden oluşan uzun vadeli döviz akışı sukukun anapara ve kâr payı ödemeleriyle eşleştirilerek doğal bir korunma sağlanmaktadır.

HAYAT MEKKE PROJESİ

Proje Alanı	255.336 m²
Toplam Villa Sayısı	1.014
Villa Tipi Sayısı	3
Villa Net Alan Aralığı	304–323 m²
Park ve Yürüyüş Alanı	738.000 m²
Entegre Yaşam Alanı	5.000.000 m²
Ticari Tesis	16
Okul	10
Sağlık Merkezi	2
Büyük Cami	10



İHALE PERFORMANSI

Arsa değerinin taahhüt edilen şirket payı gelirine dönüşüm katsayısı

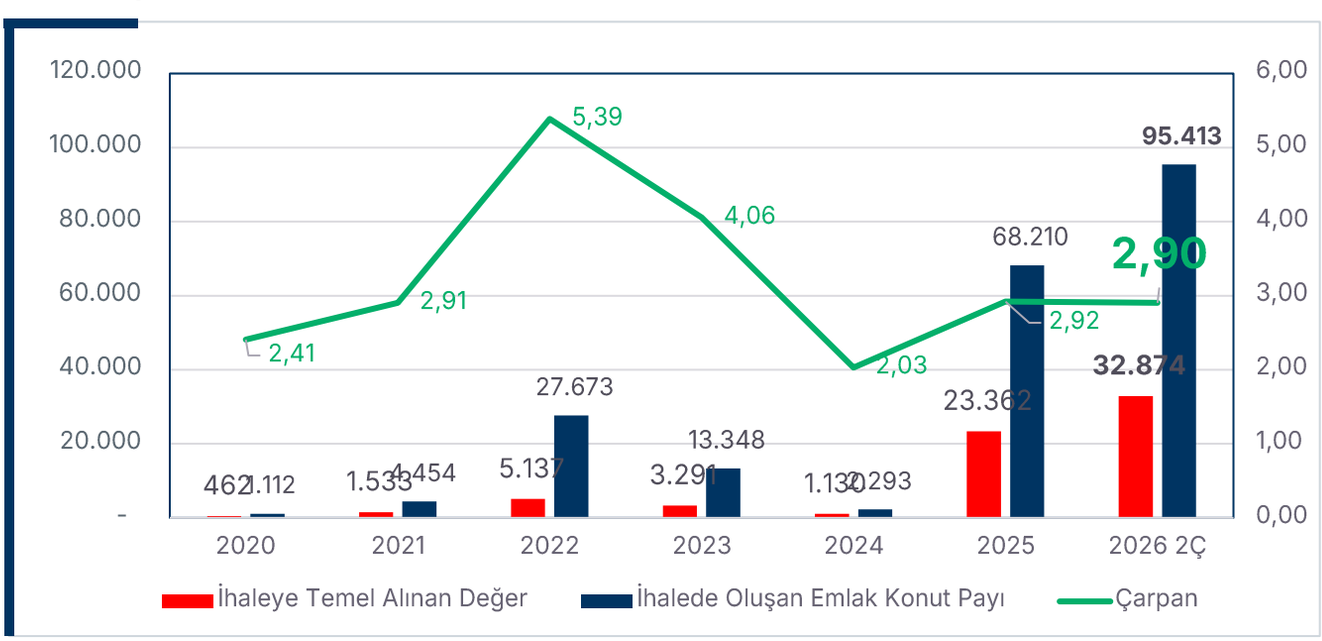
2026 İHALELERİ

	PROJE	İHALE TARİHİ	ASGARİ ŞİRKET PAYI	TOPLAM SATIŞ GELİRİ	KATILIMCI
1	**BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY***	21.01.2026	8.730.500.000	17.461.000.000	18
2	**ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY***	23.01.2026	13.509.000.000	30.020.000.000	12
3	**EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP ***	29.01.2026	13.013.200.000	32.533.000.000	19
4	**EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 1. ETAP**	19.02.2026	12.500.000.000	31.250.000.000	15
5	**ANKARA GÖLBAŞI TAŞPINAR**	3.04.2026	8.050.200.000	23.000.000.000	6
6	**ÇORUM MERKEZ BAHÇELİEVLER***	28.04.2026	962.500.000	2.750.000.000	1
7	**EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 2. ETAP**	15.05.2026	7.080.000.000	17.700.000.000	13
8	**ÜMRANİYE TEPE ÜSTÜ**	16.06.2026	6.057.600.000	15.144.000.000	17
9	**HALKALI BATI 1.ETAP**	29.06.2026	2.726.150.000	7.789.000.000	5
10	**EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 3. ETAP**	01.07.2026	15.397.620.000	36.661.000.000	11
11	**ANKARA YENİMAHALLE MACUNKÖY**	03.07.2026	7.387.200.000	20.520.000.000	10
	TOPLAM		**95.413.970.000**	**234.828.000.000**	**11,5**

Şirketimizin büyüme stratejileri ve operasyonel planlamaları doğrultusunda, Başakşehir (26.01.2026), Ankara Alacaatlı (10.04.2026), Esenler Kuzey (22.01.2026 ve 27.07.2026) ile Adana Yüreğir (15.01.2026) Gelir Paylaşımı projelerimiz, en uygun koşullarda yeniden değerlendirilmek ve ihale edilmek üzere iptal edilmiştir.

*İhaleler protokol kapsamında gerçekleştirilmiş olup, sözleşmede belirlenen paylaşım oranı üzerinden Emlak Konut asgari şirket payı elde edecektir. Tabloda yazan rakamlar toplam geliri ifade etmektedir.

GELİR PAYLAŞIM MODELİ İHALE PERFORMANSI



2 MÜŞAVİRLİK	**1 İNŞAAT YAPIM İŞİ**	**11 GELİR PAYLAŞIMI**	**9 KENTSEL DÖNÜŞÜM**	**4 DEPREM BÖLGESİ**



04

SERMAYE PİYASASI

Çeşitlenen finansman yapısı, güçlenen sermaye piyasası konumu

ULUSLARARASI SUKUK İHRACI

Uluslararası kira sertifikası · 21 Mayıs 2026 · Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.

UNSUR	AÇIKLAMA	NOT
İhraççı Yapı	Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.	Özel Amaçlı Kuruluş (SPV)
Tutar	650 Milyon ABD Doları	Tavan
Vade	5 Yıl	—
Teminat Durumu	Teminatsız	Portföyde İpotek/Takyidat Yoktur
Toplanan Talep	1,85 Milyar ABD Doları	İhraç Büyüklüğünün ~2,8x
Körfez Bölgesi Ön Plasman	270 Milyon ABD Doları	İhraç Öncesi
Kâr Payı Oranı	7,75	—
İtfa Tarihi	01.06.2031	—
Kullanım Amacı	Vade Uzatımı Ve Üstyapı Finansmanı	Arsa Maliyetine Yönelmez
Kotasyon	London Stock Exchange ISM	Kupon 1 Aralık/1 Haziran
Tahsisat	%55 Körfez-OD/%23 UK/%15 Avrupa/%7 Asya	~100 kurumsal yatırımcı

İHRACIN GEREKÇESİ

YÜKÜMLÜLÜK YÖNETİMİ

Vadesi kısalan yurt içi kredi ve kira sertifikası portföyü, uzun vadeli bir kaynakla yeniden yapılandırılmıştır.

VADE UZATIMI

Beş yıllık vade, proje yaşam döngüleriyle daha uyumlu bir borç profili sağlar.

YATIRIMCI TABANI

Katılım finansı fon havuzlarına ve Körfez kurumsal yatırımcılarına erişim. Sermayeye erişim kanalının genişlemesi başlı başına stratejik bir varlıktır.

DÜZENLİ İHRAÇÇI

Uluslararası piyasalarda düzenli ihraççı olmak, ihtiyaç doğduğunda daha hızlı ve uygun koşullarla kaynağa erişim demektir.

GAYRIMENKUL SERTİFİKASI İHRACI

DMLKT.G - 14 Ağustos 2025

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI NEDİR ?

Gayrimenkul sertifikası, geliştirilmekte olan bir projedeki belirli bir bağımsız bölümü veya alan birimini temsil eden, Borsa İstanbul'da işlem gören bir sermaye piyasası aracıdır. Emlak Konut'un Damla Kent projesi dayanaklı ihracı, Türkiye sermaye piyasalarında bu modelin en büyük ölçekli uygulamasıdır.

MODELIN ÜÇ HAKKI

Asli edim: Yatırımcı, belirli sayıda sertifika biriktirerek karşılık gelen bağımsız bölümün mülkiyetini talep edebilir.
Tali edim: Proje tamamlandıktan sonra ilgili bağımsız bölümün açık artırmayla satışından elde edilen hasılattan pay alma hakkı.
İkincil piyasa: Sertifika, vade beklenmeden Borsa İstanbul'da alınıp satılabilir; piyasa yapıcılığı mekanizmasıyla likidite desteklenir.

Proje	Damla Kent
Sertifikaya Konu Bağımsız Bölüm	2.214 Adet
Asli Edime Dönüşen Bağımsız Bölüm	433 Adet
Kalan Daire	1.781 Adet
Toplanan Talep	27 Milyar TL
Asli Edim Döneminde Kullanılan Sertifika	499.676.207
İnşaat Fiziki Gerçekleşme	%19
Sertifika Kapanış Fiyatı	6,03 TL

Gayrimenkul sertifikasının başarısı ikincil piyasa hacmiyle veya toplanan taleple değil, asli edimin yerine getirilerek sertifikaların tapuya dönüşmesiyle ölçülür.

Borçlanma aracı niteliği taşımayan bu enstrüman, sermaye piyasası aracı olarak ihraç edilmekte olup, uçtan uca çalışan yapısıyla fiilen konut mülkiyetine dönüştüğünü kanıtlamaktadır.

BORSA FİYATLAMASI VE EKSPERTİZ DEĞERİ KARŞILAŞTIRMASI

BAĞIMSIZ BÖLÜM	SERTİFİKA ADEDİ	BORSA SATIŞ FİYATI (16.07.26)	EKSPERTİZ DEĞERİ (16.07.26)
1+1 Örnek Daire	697.541	4.206.172,23 TL	5.929.653,70 TL
2+1 Örnek Daire	908.136	5.476.060,08 TL	7.719.879,28 TL
3+1 Örnek Daire	1.508.418	9.095.760,54 TL	12.822.758,73 TL
4+1 Örnek Daire	2.064.790	12.450.683,70 TL	17.552.360,27 TL
FARK	**%40,97**	**31.228.676,55 TL**	**44.024.651,98 TL**

TOPLAM BORSA SATIŞ DEĞERİ
31.228.676,55 TL

TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ
44.024.651,98 TL

DEĞERLEME FARKI
%40,97

POTANSİYEL MARJ
12.795.975,43 TL

Bağımsız Değerleme Raporuna linkten ulaşabilirsiniz:
https://www.kap.org.tr/tr/api/file/download/4028328d9f52dddc019f715bb13e401d

KREDİ DERECELENDİRME NOTU VE PAY PERFORMANSI

KREDİ DERECELENDİRME NOTLARI

Fitch Ratings

13.05.2026

ULUSAL UZUN VADELI KREDI NOTU
AA+ (tr)

YEREL PARA CINSINDEN UZUN VADELI İHRAÇÇI TEMERRÜT NOTU
BB-

UZUN VADELI İHRAÇÇI TEMERRÜT NOTU
BB-

JCR-ER

13.06.2026

U.V. ULUSLARARASI YABANCI PARA KURUM KREDI RATING NOTU
BB / (Durağan)

U.V. ULUSLARARASI YEREL PARA KURUM KREDI RATING NOTU
BB / (Durağan)

UZUN VADELI ULUSAL KURUM KREDI RATING NOTU
AAA (tr) / (Durağan)

HİSSE PERFORMANSI

GÖSTERGE	2026 2. ÇEYREK
Pay kodu / borsa	EKGYO / Borsa İstanbul
Dönem sonu kapanış fiyatı	20,68
Dönem içi en yüksek / en düşük	25.49/ 17,90
Piyasa değeri	78,9 Milyar TL
Ortalama günlük işlem hacmi	2.89 Milyar TL

Kaynaklar:
https://www.fitchratings.com/entity/emlak-konut-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-as-96485562
https://www.jcrer.com.tr/en/rating/reports/credit-rating/emlak-konut-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s



yıldır

HER GÜN DAHA İYİSİ İÇİN ÇALIŞIYORUZ.

Hedeflerimize ulaşmak için her yıl bir önceki yıldan daha fazla gayret gösteriyor, çalışmalarımıza aynı istikrarla devam ediyoruz.

Gücümüzü bu topraklara olan sevgimizden alıyoruz.













05

FAALİYETLER

Değer yaratma yolculuğumuzu güçlendiren faaliyetlerimiz.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Emlak Konut olarak, faaliyetlerimizi yürütürken çevresel etkileri en aza indirmeyi öncelikli hedefimiz haline getiriyoruz ve bu doğrultuda sürdürülebilir çözümler üretiyoruz. Operasyonlarımızın doğaya olan etkilerini sürekli izliyor ve iyileştirme odaklı projelerle çevre performansımızı geliştirmeye odaklanıyoruz.

İklim değişikliği, günümüzün en acil küresel sorunlarından biri olarak karşımızda duruyor; bu nedenle sektör özelinde elde ettiğimiz verileri kullanarak enerji ve kaynak verimliliğimizi artıracak çalışmalar yapıyor, yerleşim alanlarımızı daha az kaynak tüketen ve yenilenebilir enerjiye entegre çözümlerle tasarlıyoruz.

Karbon emisyonlarımızı ölçerek, çevresel ayak izimizi yönetmeye başladık ve geleceğe dönük olarak çevresel etkilerimizi azaltacak yenilikçi uygulamaları hayata geçirmeye devam edeceğiz. Amacımız, hem bugün hem de gelecek nesiller için daha sürdürülebilir bir yaşam alanı inşa etmektir.

SIFIR ATIK RAPORUMUZ

Şirket Binamızda 2019 yılından 2025 Aralık Ayına kadar toplam 82.306 kg değerlendirilebilir atık toplanmıştır.

10.285 Kg Plastik

15.234 Kg Cam

55.483 Kg Kâğıt

1.304 Kg Metal

82.306 Kg Toplam

SIFIR ATIK

Bu atıkların dönüşümünden;

287.710,87 kWh enerji tasarrufu elde ettik.

10.531,94 kg sera gazı emisyonunu önledik.

Metal ve Cam geri dönüşümünden **10.33 ton hammadde tasarrufu** sağladık.

Atık Kağıtların ayrıştırılması ile **944,01 adet ağacın** kesilmesini önledik.

Atık Kağıtların ayrıştırılması ile **1.590,44 m3 su tasarrufu** sağladık.

Atık Plastiklerin geri kazandırılması ile **26.198,64 lt petrol** tüketiminin önüne geçtik.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

LEED SERTİFİKASI OLAN PROJELER

QUASAR İSTANBUL

NİDAKULE ATAŞEHİR

Ağaoğlu MASLAK 1453 İSTANBUL

METROPOL İSTANBUL

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ A OLAN PROJELER

FUA DENİZ PARK

GÖKTÜRK KEMER EVLERİ

GÖLYAKA İSTANBUL

NEZIHPARK BAHÇEKENT

PARK YAŞAM ÇINARKÖY

Şirketimizin sürdürülebilirlik vizyonu doğrultusunda Mart 2026 itibarıyla imzaladığı YeS-TR protokolü, gelecek nesillere daha yaşanabilir bir çevre bırakma kararlılığımızın en somut göstergelerinden biridir. Bu taahhüt kapsamında, tüm yapım süreçlerimizi ulusal ve uluslararası yeşil bina standartları olan YeS-TR ve YeS-INT kılavuzlarına uygun olarak; projelendirme aşamasından işletmeye alma evresine kadar bütüncül bir yaklaşımla yöneteceğiz.

Uzman ekiplerimiz ve stratejik planlamalarımız aracılığıyla, projelerimizin niteliğine uygun sertifika derecelerini hedefleyerek enerji verimliliği yüksek, çevre dostu ve modern yaşam alanları inşa etmeye devam ederek sektördeki öncü rolümüzü pekiştirmeyi amaçlıyoruz.

MÜŞAVİRLİK PROJELERİ

Atatürk Millet Bahçesi



Basketbol Gelişim Merkezi



Darülaceze



Marmara Üniversitesi Recep Tayyip Erdoğan Külliyesi



Trabzon Akyazı Şenol Güneş Spor Kompleksi



Tual Asya





Kuzey Adalar





Batı Ataşehir





EPP

BAĞLI ORTAKLIKLAR

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş., 1980 yılında Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından kurulmuş ve 2001 yılına kadar bankanın iştiraki olarak faaliyet göstermiştir. Bu dönemde Bahçeşehir Uydukent başta olmak üzere birçok projenin proje yönetimi, pazarlama, konut teslimi ve satış sonrası hizmetlerini yürütmüştür

2001 yılında şirket hisselerinin %49'u Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiş, 2004 yılından itibaren ise yatırımcı kimliğiyle proje geliştirme faaliyetlerine ağırlık vermiştir. Şirket, 27.12.2018 tarihinden itibaren Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tek pay sahibi olduğu bir bağlı ortaklık olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

COP 31 PROJESİ

Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi (UNFCCC) kapsamında düzenlenen COP31, 9-20 Kasım 2026 tarihleri arasında Antalya'da gerçekleştirilecektir.

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP) ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İklim Değişikliği Başkanlığı arasında 24.04.2026 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında, konferans alanında yer alacak Blue Zone ve Green Zone bölgelerindeki geçici yapıların yapımı, altyapı ve üstyapı imalatları, mekanik, elektrik ve bilgi iletişim (ICT) sistemlerinin kurulumu, çevre düzenleme çalışmaları, yüklenici ve alt yüklenicilerin koordinasyonu, iş programı yönetimi ile yapım sürecine ilişkin proje yönetimi ve organizasyon faaliyetlerinin yürütülmesi EPP tarafından üstlenilmiştir. Ayrıca Ulusal ve uluslararası ölçekte stratejik öneme sahip bu proje kapsamında EPP, kamu kurumları, yükleniciler ve uluslararası paydaşlar arasında koordinasyonu sağlayacaktır.

181.357 m2
Toplam Alan

2.017
Kişilik İstihdam

DEVAM EDEN VE TAMAMLANAN İŞLER

EPP İDARİ İŞLERİ

TOPLAM PROJE	26
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	18.151
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2.660.684,58 m2
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	59.658.101.488 TL

MÜŞAVİRLİK İŞLERİ

TOPLAM PROJE	207
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	127.976
TOPLAM İNŞAAT ALANI	17.397.634 m2
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	367.789.813.754 TL

BAĞLI ORTAKLIKLAR

İştirakimiz olarak Şubat 2021'de kurduğumuz. "Küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek, yerli ve millî bir dünya markası olma" hedefi sorumluluğuyla, konfor, güvenlik ve enerji verimliliği sağlayan ürün ve çözümlerimizle hayata değer katıyoruz.

EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR

Konuttan kamu binalarına, otellerden hastanelere kadar sürdürülebilir, yenilikçi, çevreye ve insana değer katan bir anlayışı benimseyen EKA, iş sağlığı ve güvenliğini öncelikli sorumluluk olarak benimseyerek, her türlü asansör, yürüyen merdiven, yürüyen yol, bantlı konveyörler gibi ürünlerin imalatı, satışı, pazarlaması, montajı, bakımı, onarımı, servis hizmetleri, ihracatının yapılmasını hedefliyoruz.

Üretim tesisimizde yürütülen belgelendirme süreçleri kapsamında; Türk Standartları Enstitüsü (TSE) tarafından gerçekleştirilen denetimler sonucunda 5 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi, 8 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ise ISO 46001 Su Verimliliği Yönetim Sistemi sertifikalarını almaya hak kazandık.

660 ADET ASANSÖR SEVKİ

737 ADET ASANSÖR ÜRETİMİ

1,73 MİLYAR TL SATIŞ
EKA ENEJİ VE TEKNOLOJİ A.Ş. DAHİLDİR

633 ADET SATIŞ

ULUSLARARASI PROJELER

Şirketimiz, Batı Afrika'daki projelerine yenilerini ekleyerek küresel alandaki etkinliğini artırmaya devam etmektedir. Bu kapsamda, Sierra Leone'nin ana ulaşım merkezi Freetown International Airport'ta bulunan Hilton Garden Inn Otel projesinde asansör tedariği, montajı, test ve devreye alma süreçleri ile servis ve bakım hizmetleri üstlenilmiştir. Ayrıca Nijerya Lagos'taki Polaris Bank Merkez Ofisi projesine de asansör tedariği gerçekleştirilmiştir.

TÜRKIYE'NIN KRITIK PROJELERINDE GÜVENLI MOBILITE

Türkiye'nin ulaşım ve sağlık altyapısının stratejik projelerinde, güvenli, konforlu ve sürdürülebilir dikey ulaşım çözümleri hayata geçirilmektedir. Yüksek kalite standartları ve mühendislik gücüyle Altunizade – Bosna Bulvarı Raylı Sistem Metro Hattı, Bayburt – Gümüşhane Havaalanı ve Rize Şehir Hastanesi gibi ülkenin prestijli projelerine değer katılarak güvenli mobilite geleceğe taşınmaktadır.

























EKA

EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR

BAĞLI ORTAKLIKLAR

18 Şubat 2025 tarihinde kurulan EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş. olarak; yenilikçi mühendislik yaklaşımlarını ileri dijital dönüşüm stratejileriyle buluşturarak sürdürülebilir bir geleceğin inşasına katkı sunuyoruz. Tüm operasyonlarımızı uçtan uca entegre bir yapıda yürütüyor; teknolojiyi, enerji ve gayrimenkul sektörlerinin ortak paydasında değere dönüştürüyoruz.

EKA ENERJİ
EKA ENERJİ VE TEKNOLOJİ A.Ş. MARKASIDIR

E-mobilite alanında geliştirdiğimiz finansal fizibilite platformları ve akıllı şarj altyapılarıyla enerji yönetimini yeniden tasarlıyor; sektörel işbirlikleri ile daha güçlü çözümler sunmaya hazırlanıyoruz.
Yapay zekâ destekli Tesis Yönetim Yazılımlarımız, konut ve ticari alanların tüm yönetim süreçlerini dijitalleştirirken; güvenli yazılım mimarilerimiz operasyonel verimliliği en üst düzeye taşıyor. Veri merkezi kurulumu ve işletmesini de kapsayan teknoloji yatırımlarımızla dijital altyapıların güvenliğini ve sürdürülebilirliğini güvence altına alıyoruz.

1.491 ADET
Aktif Şarj Soketi Altyapısı

250 MWh
YEK-G Sertifikalı Tüketim

Açık inovasyon yaklaşımımızla PropTech ve ConTech ekosistemini destekliyor; PoC (Konsept Kanıtlama) odaklı girişimci destek programımızla yenilikçi teknolojilerin hızla hayata geçmesine öncülük ediyoruz.

COP 31 ZİRVESİ

2026 yılı 3. çeyreğinde, Kasım 2026'da Antalya'da düzenlenecek Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Konferansı (COP31) kapsamındaki çalışmalara ilişkin anlaşma imzalanmıştır.

COP31 etkinliği kapsamında B100 (%100 biyodizel) yakıt kullanımı gerçekleştirilecektir.

Araç şarj istasyonlarımızda kullanılan enerjinin yenilenebilir kaynaklardan üretildiği, EPİAŞ tarafından düzenlenen YEK-G (Yenilenebilir Enerji Kaynak Garantisi) belgesi ile sertifikalandırılmıştır.

PoC odaklı girişimci destek programı ile PropTech ve ConTech ekosistemine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

















EKA
ENERJİ VE TEKNOLOJİ A.Ş.
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR

ANAHTAR FİKİRLER ZİRVESİ

25-26 Haziran 2026 tarihlerinde gerçekleştirdiğimiz Anahtar Fikirler Zirvesi 2026 ile gayrimenkul, girişimcilik ve inovasyon ekosisteminin paydaşlarını bir araya getirerek sektörün geleceğine yön verecek fikirlerin, teknolojilerin ve iş birliklerinin geliştirilmesine katkı sağladık. Yapay zekâdan akıllı şehirlere uzanan geniş bir gündem çerçevesinde düzenlediğimiz zirvede 2.581 kayıtlı katılımcıyı ağırladık; 8 oturum kapsamında 5 protokol konuşmacısı, 14 ulusal ve 3 uluslararası konuşmacının bilgi ve deneyimlerini katılımcılarla buluşturduk. Zirve hazırlık çalışmaları kapsamında 40'a yakın üniversite, teknopark ve TEKMER paydaşımız ile iş birliği protokolü imzaladık.

Zirvede 56 girişime stant alanında görünürlük ve iş geliştirme fırsatı sağlarken, 23 girişimin Demo Day sahnesinde yenilikçi ürün ve çözümlerini geniş bir kitleyle paylaşmasına imkân sunduk. Ayrıca Zirve boyunca toplam 205 planlı iş birliği görüşmesine aracılık ederek iş geliştirme ve yatırım fırsatlarının oluşmasına zemin hazırladık.
Emlak Konut İnovasyon Platformu (EKİP) çatısı altında bir girişim sermayesi yatırım fonu kurma kararımızı paylaşarak, sektörümüzün teknoloji ve girişimcilik ekosistemine yatırım yapma vizyonumuzu ortaya koyduk.

Zirve kapsamında İstanbul, Ankara, İzmir, Konya ve Kahramanmaraş olmak üzere 5 şehirde yürüttüğümüz Ideathon programlarıyla 700'ün üzerinde başvuru aldık, 56 projeyi geliştirme sürecine dahil ettik ve seçilen 15 finalisti Anahtar Fikirler Zirvesi'ne davet ederek Genç Yetenek Sahnesi'nde projelerini sunma fırsatı sağladık..
Bu kapsamda Anahtar Fikirler Zirvesi 2026 ile yenilikçi fikirlerin gelişimini destekledik, yeni iş birliklerinin kurulmasına katkı sunduk ve sektörün dönüşümüne liderlik etme hedefimizi daha da güçlendirdik.

EMLAK KONUT PROPTECH & CONTECH HIZLANDIRMA PROGRAMI

PropTech & ConTech Hızlandırma Programı ile gayrimenkul teknolojileri (PropTech) ve inşaat teknolojileri (ConTech) alanlarında çözüm üreten girişimlerin büyüme ve ölçeklenme süreçlerini destekledik. Program kapsamında girişimcilere eğitim, atölye çalışması, mentörlük, ofis desteği ve iş birliği fırsatları sunarken, Emlak Konut'un sektörel bilgi birikimi ve saha deneyimiyle gerçek projeler üzerinde ürün ve çözümlerini test etme imkânı sağladık. Program kapsamında 162 girişim başvurusu aldık, yapılan değerlendirmeler sonucunda 31 girişimi programa kabul ettik ve 29 girişim Hızlandırma programımızdan mezun oldu. Program süresince girişimlerin yetkinliklerini geliştirmek amacıyla 15 eğitim, 6 atölye çalışması ve 373 mentörlük oturumu gerçekleştirdik.

262
DEĞERLENDİRİLMESİ YAPILAN GİRİŞİM

49
KABUL

26
BAŞLATILAN POC

22
TAMAMLANAN POC

11
TOPLAM ÇÖZÜM ORTAĞI


"Her İcat, Yeni Bir Milat" temasıyla
Emlak Konut Anahtar Fikirler Zirvesi 2026'yı
gerçekleştirdik.
Ankara, İzmir, Konya, Kahramanmaraş illerimizde
"Ideathon" etkinliklerimizi gerçekleştirdik.
Yasir YILMAZ
MİLAT
EMLAK KONUT
GAYRİMENKULDE YAPAY ZEKÂ DESTEKLİ
PROPTECH & İLERİ VERİ ANALİTİĞİ
IDEATHON

EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ

Kulübümüz Emlak Konut GYO A.Ş. sponsorluğunda, 2017 yılında bir sosyal sorumluluk projesi kapsamında Emlak Konut Spor Kulübü Derneği olarak kurulmuştur. Kuruluşundan bu yana tescillenen marka ve logosu ile Türk sporuna hizmet etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin en büyük sosyal sorumluluk projesi olarak çıkılan yoldaki temel amaç; sadece başarılı sporcular yetiştirmek değil, aynı zamanda insani yönü kuvvetli, topluma faydalı, özgüvenli ve Türk kimliğini dünyanın her alanında en iyi şekilde temsil edebilecek genç sporcular kazandırmaktır.

ALTYAPI VE TAKIM YAPILANMASI

ALTYAPI TAKIMLARI
9-18 yaş aralığında, liglerde mücadele eden 8 takım ve 156 lisanslı sporcu bulunmaktadır.

MINIK C TAKIMI
Taramalar sonucu oluşturulan, liglerde mücadele etmeyen 30 sporcumuz yer almaktadır.

GELIŞIM TAKIMI
Türkiye Kadınlar Basketbol Ligi'nde mücadele eden ve tamamı altyapıdan yetişen genç

A TAKIM
Halkbank Kadınlar Basketbol Süper Ligi'nde mücadele etmektedir.

SOSYAL SORUMLULUK VE TESIS FAALIYETLERI

Deprem Yardımları: Hatay merkezli 6 Şubat depremlerinde kulüp bünyesindeki tüm tekstil, hijyen malzemeleri, bebek mamaları ve erzaklar ivedilikle bölgeye ulaştırılmış; antrenör ve sporcular Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yardım faaliyetlerine destek vermiştir.

Tesis ve Revizyon: Bayrampaşa'daki spor salonunda gerçekleştirilen antrenman ve faaliyet alanları, altyapı sporcularına profesyonel bir disiplin sağlayacak ve diğer ülkelerin altyapılarıyla yarışabilecek seviyeye gelmelerini sağlayacak şekilde revize edilmiştir.

Tarama Faaliyetleri: İstanbul Valiliği iş birliğiyle Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa ve Esenler ilçelerinde 15 antrenör görevlendirilmiş; 20 okulda 100'ü aşkın çocuğa tarama yapılmıştır. Ayrıca Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün Sportif Yetenek Taramaları da takip edilmektedir.

BURS VE KONAKLAMA OLANAKLARI

Eğitim Bursu: Kazandırılan yetenekli kız sporculardan 30 tanesine çeşitli özel eğitim kurumlarında %100 eğitim bursu sağlanmaktadır.

Konaklama Desteği: Gelişim ve BGL takımlarında oynayan, ailesi şehir dışında olan 9 sporcuya Emlak Konut A.Ş. bünyesindeki kulüp evlerinde konaklama imkânı tanınmaktadır.

Maddi Destek: Altyapı takımlarındaki maddi durumu elverişsiz 20 sporcuya kulüp tarafından belirli tutarlarda burs verilmektedir.









EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ 2017



















EMLAK KONUT
SPOR KULÜBÜ
2017









EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ

A TAKIM'IN TARIHÇESI VE GELIŞIM SÜRECI

2018-2020: 2018 yılında kurulan Kadın Basketbol A Takımı, aynı sezonda Kadınlar Basketbol Bölgesel Ligi'nden Türkiye Kadınlar Basketbol Ligi'ne (TKBL) yükselmiştir.

2019-2020: Sezonunu pandemi öncesinde ilk 2 içerisinde tamamlamıştır.

2020-2021: Sezon başında düzenlenen Kadınlar Federasyon Kupası'nın şampiyonu olmuş ve TKBL'de Play-Off finali oynamıştır.

2021-2022: TKBL'de oynadığı 30 maçın 29'unu kazanarak şampiyon olmuş ve Basketbol Süper Ligi'ne çıkmaya hak kazanmıştır.

2022-2023: ING Kadınlar Basketbol Süper Ligi'ndeki ilk sezonunda normal sezonu 5. sırada tamamlayarak Play-Off oynamış ve Avrupa kupalarına katılım hakkı elde etmiştir.

2023-2024: Avrupa'nın ikinci büyük kupası olan EuroCup Women'da mücadele ederek ülkemizi temsil etmiştir.

2024-2025: Kadınlar Basketbol Süper Liginde normal sezonu 4.sırada tamamlayarak, Türkiye Kupasını finalist olarak tamamlamıştır.

2025-2026: Kadınlar Basketbol Süper Ligi'ni 3. olarak tamamlayarak, Euroleauge ön elemesi oynamaya hak kazanmıştır.

MILLI TAKIM TEMSIL RAPORU VE İSTATISTIKLERI

Türkiye A Milli Takım / Dünya Kupası Elemeleri: Oyuncu: 2 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 2 kişi

Yabancı Milli Takımlar (Çek Cumhuriyeti, Nijerya, İspanya, Belçika): Oyuncu: 4 kişi

18 Yaş Milli Takımlar (Ocak ve Nisan 2026): Oyuncu: 3 kişi

16 Yaş Milli Takımlar (Ocak ve Nisan 2026): Oyuncu: 5 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 2 kişi

15 Yaş Milli Takımlar (Mart ve Nisan 2026): Oyuncu: 1 kişi (farklı dönemlerde yer alan isim)

14 Yaş Milli Takımlar (FIBA Altyapı Gelişim Projesi): Oyuncu: 3 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 1 kişi

3x3 Büyük Kadın Milli Takım: Oyuncu: 1 kişi

3x3 U23 Milli Takım (Haziran ve Temmuz 2026 kamp/müsabaka hazırlıkları): Oyuncu: 2 kişi

20 Yaş Ümit Milli Takım: Oyuncu: 2 kişi

FIBA Kadınlar Dünya Kupası (Almanya): Oyuncu: 3 kişi | Antrenör/Teknik Ekip: 2 kişi

GELİŞMELER

DÖNEM İÇİ ÖNEMLİ GELİŞMELER

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhaleleri

Şirketimiz, portföyündeki taşınmazları üretime kazandırma ve değer yaratma stratejisi doğrultusunda yılın ilk yarısında dokuz gelir paylaşımı ihalesini sonuçlandırmıştır. Bu ihalelerin toplam beklenen satış geliri 177,6 milyar TL'dir; Temmuz başında sonuçlanan iki ihaleyle birlikte rapor tarihi itibarıyla ulaşılan büyüklük 234,8 milyar TL'ye yükselmiştir.

İstanbul'da; Beşiktaş Dikilitaş Güney (21 Ocak, 17.461 milyon TL), Ataşehir Küçükbakkalköy (23 Ocak, 30.020 milyon TL), Ümraniye Tepeüstü (17 Haziran, 15.144 milyon TL) ve Halkalı Batı 1. Etap (29 Haziran, 7.789 milyon TL) ihaleleri tamamlanmıştır. Şirketimizin en yoğun proje geliştirdiği Eyüpsultan aksında Hasdal 1. Etap (29 Ocak, 32.533 milyon TL), Kemerburgaz 1. Etap (19 Şubat, 31.250 milyon TL) ve Kemerburgaz 2. Etap (15 Mayıs, 17.700 milyon TL) üretim programına alınmıştır. Ankara'da Gölbaşı Taşpınar (6 Nisan, 23.000 milyon TL), Çorum'da ise Merkez Bahçelievler (28 Nisan, 2.750 milyon TL) ihaleleri sonuçlandırılmış; portföyün coğrafi çeşitliliği güçlendirilmiştir.

Aynı dönemde Adana Yüreğir 1. Etap ihalesi iptal edilmiş; Esenler Atışalanı Kuzey 1. Etap için yeniden ihale süreci başlatılmıştır. İhale programının bütününe ilişkin ayrıntılar raporun ilgili bölümünde sunulmaktadır.

Ek Protokoller

Yürüyen projelerde imzalanan ek protokollerle asgari şirket payı toplam gelirlerinde önemli artışlar sağlanmıştır: Başakşehir Hoşdere 7. Etap (Nezihpark Bahçekent) projesinde bu tutar 861,0 milyon TL'den 1.340,7 milyon TL'ye; Sarıyer Ayazağa (Yeni Levent) projesinde 3.792,5 milyon TL'den 7.218,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Finansman Faaliyetleri ve Varlık Kiralama Şirketi

Finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi stratejisi kapsamında, kira sertifikası ihraçlarında kullanılmak üzere Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. 13 Nisan 2026'da kurulmuştur.

Yılın ilk yarısında, ortalama 95 gün vadeli toplam 37.441 milyon TL tutarında yurt içi kira sertifikası ihraç edilmiş; aynı dönemde 30.605 milyon TL tutarındaki kira sertifikalarının getiri ödemeleri ve itfaları takviminde tamamlanmıştır. Dönemin belirleyici işlemi ise 21 Mayıs'ta talep toplaması tamamlanan ve 1 Haziran'da kapanışı gerçekleşen 650 milyon ABD Doları tutarındaki ilk uluslararası kira sertifikası (sukuk) ihracıdır: beş yıl vadeli ve teminatsız işleme gelen talep ihraç büyüklüğünün yaklaşık 2,8 katına ulaşmış, sertifikalar Londra Borsası'nın Uluslararası Menkul Kıymetler Piyasası'nda kote edilmiştir.

Kısa vadeli ihtiyaçlar için dönem içinde 9.665 milyon TL kredi kullanılmış; vadesi gelen 1.637 milyon TL tutarındaki krediler geri ödenmiştir.

Genel Kurul ve Kâr Payı Dağıtımı

2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Nisan 2026'da yapılmıştır. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan Keleş, Başkan Vekilliği'ne Hakan Gedikli; üyeliklere Mustafa Levent Sungur ve Yasir Yılmaz, bağımsız üyeliklere ise Hakkı Alp, Aytaç Yüksel ve Mehmet Buğra Elkıran seçilmiştir.

Aynı toplantıda, 2025 yılı net dönem kârından 2.280 milyon TL birinci temettünün nakden dağıtılması kararlaştırılmış; pay başına brüt 0,60 TL tutarındaki kâr payı ödemeleri 26 Haziran 2026 itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

GELİŞMELER

Diğer Gelişmeler

JCR Avrasya, 11 Haziran 2026 tarihli değerlendirmesinde Şirketimizin uzun vadeli ulusal notunu AAA (tr), kısa vadeli notunu J1+ olarak teyit etmiştir. 25-26 Haziran'da ikincisi düzenlenen Anahtar Fikirler Zirvesi, bini aşkın katılımcıyla gayrimenkul ve inşaat teknolojileri ekosistemini İstanbul'da buluşturmuş; zirvede Emlak Konut İnovasyon Platformu (EKİP) çatısı altında Girişim Sermayesi Yatırım Fonu kurulacağı açıklanmıştır. Haziran ayı sonunda Suudi Arabistan Bakanlar Kurulu'nun yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin bölge kararları, Şirketimizin Hayat Mekke projesinin uluslararası satış potansiyeli bakımından önemli bir eşik oluşturmuştur.

DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Temmuz başında iki gelir paylaşımı ihalesi daha sonuçlandırılmıştır: Eyüpsultan Kemerburgaz 3. Etap (1 Temmuz) 36.661 milyon TL toplam satış geliri ve %42 oranıyla 15.398 milyon TL asgari şirket payı; Ankara Yenimahalle Macunköy (3 Temmuz) 20.520 milyon TL toplam satış geliri ve %36 oranıyla 7.387 milyon TL asgari şirket payı büyüklüğüne ulaşmıştır. Böylece rapor tarihi itibarıyla yıl içinde sonuçlandırılan gelir paylaşımı ihalesi sayısı 11'e, toplam beklenen satış geliri 234,8 milyar TL'ye yükselmiştir. Esenler Atışalanı Kuzey 1. Etap ihalesi 27 Temmuz'da sonuçlanmış; Konya Meram ihale süreci başlatılmıştır.

Sarıyer Ayazağa (Yeni Levent) projesinde 2 Temmuz itibarıyla kısmi kabul süreci başlamıştır.

Suudi Arabistan'da, 8 Temmuz 2026'da iki ülkenin ilgili bakanlıkları arasında imzalanan mutabakat zaptı ile Hayat Mekke projesindeki villaların yaklaşık dörtte birinin uluslararası alıcılara satışına ilişkin çerçeve belirlenmiş; projenin Mekke ve Cidde satış ofisleri faaliyete geçmiştir.

Varlık finansmanı programı kapsamında dördüncü VDMK ihracı 13 Temmuz'da ulusal ölçekte AAA (tr) derecesiyle gerçekleştirilmiştir. Damla Kent gayrimenkul sertifikasında 16 Temmuz tarihli bildirimle asli edim gerçekleşmeleri kamuya açıklanmış; 17 Temmuz'da yayımlanan satış raporuyla yılın ilk yarısına ilişkin 50,70 milyar TL tutarındaki satış verileri Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulmuştur.

Dönem sonrasında ortaya çıkan ve finansal tabloları önemli ölçüde etkileyebilecek başka bir husus bulunmamaktadır.



06

RİSKLER

Güçlü risk yönetimiyle sürdürülebilir büyümeye güvence.

RİSK YÖNETİMİ YAKLAŞIMI

Emlak Konut GYO kapsamında risklerin gerçekleşme olasılıkları, şirketin faaliyet alanına ve portföyüne özgü veriler ışığında belirlenmektedir.

Bu süreçte hem makroekonomik verilerden hem de mevcut ve geçmiş projelerden elde edilen operasyonel, finansal ve teknik veriler analiz edilir. Ardından, uzman görüşleri alınarak riskin gerçekleşme ihtimali değerlendirilir; bu adım, verinin sınırlı veya belirsiz olduğu durumlarda karar almayı destekler.

Elde edilen bilgiler, risklerin karşılaştırılabilir ve ölçülebilir olması için standartlaştırılmış olasılık skalası ile eşleştirilir: Belirlenen olasılık seviyeleri, İlgili birimler tarafından gözden geçirilir ve gerekirse revize edilerek Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne sunulur.

Ayrıca, risk olasılıklarını piyasa dinamikleri, regülasyon değişiklikleri ve makroekonomik faktörlerdeki gelişmelere göre periyodik olarak güncelleyerek güncel ve gerçekçi bir risk değerlendirmesi sağlamaktadır.

Bu yaklaşım sayesinde, risk olasılık skalası veri analizi, uzman görüşü, standart metodoloji ve kurumsal onay kombinasyonu ile belirlenmektedir.

Finansal etki büyüklüğü, farklı risk ve fırsat türlerini tek bir standart ölçek üzerinden değerlendirebilmek amacıyla şirketin toplam varlık değeri üzerinden hesaplanmıştır. Bu yöntem, yıllık değişken göstergeler (FAVÖK, gelir, gider vb.) yerine şirketin uzun vadeli değerini esas alması nedeniyle, stratejik risk yönetimi ve yatırımcı beklentileriyle daha uyumlu bir yaklaşım sunmaktadır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI VE RİSK YÖNETİMİ

Komite şirketin varlığını ve hedeflerini tehlikeye düşürebilecek her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, kurumsal risk profiline uygun olarak yönetilmesi ve iç kontrol sistemlerinin oluşturulması konularında Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunmak amacıyla faaliyet gösterir. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen icracı olmayan üyelerin ağırlıkta olduğu bağımsız bir yapıyla oluşan komite, iki ayda bir raporlama yaparak mevcut ve muhtemel riskler ile alınacak önlemleri Yönetim Kurulu ve ilgili mercilere sunar.

KOMİTE ÜYELERİ

29 Nisan 2026 tarihinde yapılan yönetim kurulu toplantısında komitede görev almak üzere Yönetim Kurulu Başkanı Ertan KELEŞ'in ve Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Levent SUNGUR'un Komite Üyesi olarak seçilmelerine ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Hakkı ALP'in komitede başkanlık görevini yerine getirmesine karar verilmiştir.

KOMİTE TOPLANTILARI

Komite dönem içerisinde 5 adet toplantı gerçekleştirmiştir. Bu toplantılarda Yatırım Riski ve Sermaye Yönetimi, Piyasa Riski (Kur Riski, Faiz Oranı Riski, Kredi Riski, Likidite Riski), Karşı Taraf ve Yoğunlaşma Riski, Operasyonel Risk, Stratejik ve Dış Çevre Risklerinin değerlendirilmesini içeren çalışmalar yapılmıştır.

RİSK DEĞERLENDİRMESİ

OLASILIK SKALASI

Seviye	Tanım
1.Nadir	Riskin gerçekleşme olasılığı %0–10. Sadece istisnai veya öngörülemeyen durumlarda ortaya çıkar.
2.Düşük	Riskin gerçekleşme olasılığı %10–25. Zaman zaman veya belirli senaryolarda görülebilir.
3.Orta	Riskin gerçekleşme olasılığı %25–50. Büyük ihtimalle gerçekleşmesi beklenen durumlar.
4.Yüksek	Riskin gerçekleşme olasılığı %50-70. Acil önlem gerektirir.
5.Kritik	Riskin gerçekleşme olasılığı %70-100. Neredeyse kesin etki direkt aksiyon almayı gerektirir.

FİNANSAL ETKİ BÜYÜKLÜĞÜ

Seviye	Tanım
1.Düşük	İlgili dönem toplam varlık değerinin %0,5'i ve altında kalan finansal etki.
2.Orta	İlgili dönem toplam varlık değerinin %0,5- %1 'i arasında finansal etki.
3.Orta Yüksek	İlgili dönem toplam varlık değerinin %1- %1,5 'i arasında finansal etki.
4.Yüksek	İlgili dönem toplam varlık değerinin %1,5- %2 arasında finansal etki.
5.Çok Yüksek	İlgili dönem toplam varlık değerinin %2'si veya üstünde olan finansal etki.

RİSK SKORU

	Nadir (1)	Düşük (2)	Orta (3)	Yüksek(4)	Kritik(5)
Düşük (1)	Önemsiz 1	Düşük 2	Düşük 3	Düşük 4	Düşük 5
Orta (2)	Düşük 2	Düşük 4	Düşük 6	Orta 8	Orta 10
Orta Yüksek (3)	Düşük 3	Düşük 6	Orta 9	Orta 12	Yüksek 15
Yüksek (4)	Düşük 4	Orta 8	Orta 12	Yüksek 16	Yüksek 20
Çok Yüksek / Kritik (5)	Düşük 5	Orta 10	Yüksek 15	Yüksek 20	Çok Yüksek 25



07

STOK DURUMU

Varlık portföyümüzün bugünü ve gelecekteki potansiyeli.

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	26	1.007.151	1.971.621.200	5.374.101.294
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	3	2.381	1.758	41.789.615
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	221.619.952	566.885.889
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	39.755	773.469.486	1.351.665.920
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ	7	415.698	20.908.615.540	18.976.451.178
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	3	139.354	3.903.295.140	3.800.000.000
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	3	17.683	215.211.105	291.860.357
8	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	17	634.242	36.627.801.424	33.312.657.780
9	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.325	765.638.737	650.177.205
10	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	13	172.311	10.218.612.359	8.779.976.430
11	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	23.455.463	19.072.185
12	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	6.420	142.021.356	147.911.775
13	İSTANBUL TUZLA AYDINLI PARSELLERİ	6	160.038	2.839.157.171	2.411.000.366
14	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	24	478.850	8.964.286.627	11.166.004.308
15	İSTANBUL EYÜPSULTAN PARSELLERİ	16	83.104	2.605.294.189	4.376.118.732
16	İSTANBUL ÜMRANİYE İNKİLAP PARSELLERİ	1	20.000	2.268.728.367	2.268.728.367
17	İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ	1	6.317	319.200.391	266.375.000
18	İSTANBUL BAKIRKÖY ZEYTİNLİK PARSELLERİ	6	138.048	17.663.770.676	15.000.000.000
	İSTANBUL	**152**	**3.391.676**	**110.431.800.941**	**108.800.776.401**

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
19	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	5	437.636	1.766.540.473	1.500.138.763
20	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5	9.670	225.845.876	146.747.713
21	İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998	799.525.843	678.953.994
22	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	24	906.396	8.513.298.876	8.137.348.344
23	NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	25	131.244	111.452
24	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	166.585.722	235.689.460
25	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1	110.954	1.504.137.222	1.277.307.022
26	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2	28.331	256.907.223	237.980.400
27	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	9	107.012	1.570.077.596	1.358.094.445
28	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	9.221	142.393.041	143.884.516
29	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	7	49.043	309.553.247	261.562.901
30	GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ	14	118.264	1.184.822.664	1.031.851.481
31	AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ	1	75.424	534.603.077	466.123.101
32	MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARELLERİ	57	164.903	3.350.887.198	2.816.060.780
33	ANKARA ETİMESGUT PARSELLERİ	3	84.754	996.676.102	888.351.755
34	BALIKESİR GÖNEN PARSELLERİ	1	28.318	99.291.564	92.033.250
	DİĞER	138	2.218.874	21.421.276.966	19.272.239.376
	TOPLAM	290	5.610.550	131.853.077.907	128.073.015.777

	ARSA (VARLIK KİRALAMAYA DEVREDİLEN)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	19	358.593	6.592.426.072	8.298.213.888
2	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	4	116.947	6.028.939.361	5.593.433.960
	TOPLAM	23	475.540	12.621.365.433	13.891.647.848

	ARSA (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.071	289.412.269	294.923.850
	TOPLAM	5	18.071	289.412.269	294.923.850

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	PROJE	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR
1	MERKEZ ANKARA	3.447.848.612	1.834.507.734	1.613.340.878
2	NİDAPARK İSTİNYE	9.783.430.704	6.470.203.980	3.313.226.725
3	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	5.292.396.606	4.977.329.124	315.067.481
4	NEXT LEVEL İSTANBUL	7.855.768.703	2.463.184.942	5.392.583.761
5	YENİ LEVENT MODERN	6.290.884.621	1.909.802.062	4.381.082.559
6	BATIYAKASI 1. ETAP	394.549.284	277.789.069	116.760.215
7	BATIYAKASI 2. ETAP	1.899.650.519	2.659.072.273	- 759.421.754
8	ÇAYYOLU ANKARA	486.510.355	270.773.731	215.736.624
9	FUA DENİZ PARK	3.473.741.647	1.970.456.115	1.503.285.532
10	ATAŞEHİR | 173	1.712.499.528	522.532.999	1.189.966.529
11	TUAL GÖLYAKA	2.556.695.767	1.275.126.121	1.281.569.647
12	GÖLYAKA İSTANBUL	3.521.645.804	1.386.576.485	2.135.069.319
13	PARK YAŞAM ANTALYA	3.135.645.721	555.157.308	2.580.488.413
14	MAJÖR GÖLYAKA	1.890.427.888	1.370.578.043	519.849.844
15	HAYAT FLORA	7.130.535.932	9.567.046.508	- 2.436.510.576
16	NEZİHPARK BAHÇEKENT	823.779.201	535.937.603	287.841.598
17	VADİ PANORAMA	3.344.106.682	2.198.845.110	1.145.261.572
18	PARK YAŞAM ÇINARKÖY	6.351.543.182	3.106.466.151	3.245.077.032
19	AVRASYA KONUTLARI CADDE	2.075.662.805	1.987.447.287	88.215.518
20	SENFONİ ETİLER	3.445.407.894	2.444.003.609	1.001.404.285
21	KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	1.869.507.426	479.535.643	1.389.971.783
22	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	562.044.815	330.641.764	231.403.051
23	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	2.125.084.852	1.867.139.726	257.945.125
24	ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	2.085.434.645	2.003.087.557	82.347.088
25	ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	2.721.319.786	2.658.813.419	62.506.367
26	MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP	1.749.181.470	1.349.202.666	399.978.804
27	MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ	7.275.619.495	2.946.831.330	4.328.788.164
28	ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP	1.706.844.562	2.707.791.316	- 1.000.946.755
29	MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP	3.042.379.739	1.663.184.439	1.379.195.300
30	AYDIN DİDİM PROJESİ	1.046.186.646	409.361.004	636.825.641

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	PROJE	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR
31	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK	2.110.260.895	515.091.434	1.595.169.461
32	İSTANBUL TUZLA AYDINLI 1. ETAP	2.539.150.491	517.010.180	2.022.140.311
33	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY	13.622.696.375	3.263.073.042	10.359.623.333
34	KEMERBURGAZ 1. ETAP	2.567.957.329	1.524.369.276,36	1.043.588.053
35	İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP	1.621.812.689	997.538.938	624.273.751
	EMLAK KONUT PROJELERİ	**121.558.212.668**	**71.015.507.990**	**50.542.704.678**
36	ALL SANCAK	185.993.914	16.934.608	169.059.306
37	İZMİR ÇEŞME DALYAN	1.234.954.691	89.103	1.234.865.589
38	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	2.986.059.521	0,01	2.986.059.521
39	İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP	548.880.424	0,01	548.880.424
40	EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP	2.693.915.594	0,01	2.693.915.594
41	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY	1.899.191.010	0,01	1.899.191.010
42	ÇORUM MERKEZ	192.500.000	0,01	192.500.000
43	ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI	218.887.885	0,01	218.887.885
	İŞ BİRLİĞİ PROJELER	**9.960.383.040**	**17.023.710**	**9.943.359.329**
	TOPLAM	**131.518.595.708**	**71.032.531.700**	**60.486.064.008**

BİNA STOKLARI

	BİNALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	134	6.643.886	9.355.500
2	KUZEY YAKASI	206	23.777	2.522.840.864	2.548.459.977
3	KOMŞU FİNANS EVLERİ	71	9.536	927.012.393	917.562.478
4	SEMT BAHÇEKENT 1-2	5	897	44.058.579	71.113.243
5	BİZİM MAHALLE 1-1/2	23	3.822	432.736.082	482.311.745
6	SARAÇOĞLU MAHALLESİ	52	16.431	1.878.290.366	1.679.573.228
7	EVORA DENİZLİ 2.ETAP	2	581	20.386.521	17.312.148
8	KÖYCEĞİZ GÖL EVLERİ	48	5.988	229.505.349	203.288.636
9	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	66	21.130	1.656.296.483	1.406.520.029
10	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	530	66.922.826	132.759.125
11	KARAT 34	1	101	5.121.250	4.348.944
12	NİDAPARK İSTİNYE	10	2.695	886.996.269	952.495.734
13	SARPHAN FİNANS PARK	21	2.477	264.001.143	224.188.664
14	İDEALİST CADDE / KORU	3	682	45.758.716	38.858.110
15	MEYDAN BAŞAKŞEHİR	37	6.786	558.257.826	815.487.552
16	EBRULİ KAYAŞEHİR	39	7.079	586.848.740	575.347.228
17	BİZİM MAHALLE 1-3	13	3.439	510.023.983	590.928.775
18	BİZİM MAHALLE 1-4	8	2.317	256.399.487	398.117.418
19	BALIKESİR EMLAK KONUTLARI	23	2.603	195.480.652	180.061.100
20	ÇINARKÖY EVLERİ	50	8.401	819.611.442	751.885.952
21	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP	13	2.571	195.170.912	250.406.952
22	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP	11	2.589	155.013.118	135.077.021
23	NİŞANTAŞI KORU	15	4.020	1.383.379.320	1.318.118.842
24	YENİ FİKİRTEPE	1.040	154.771	15.497.704.828	13.520.705.429
	TOPLAM	**1.759**	**283.357**	**29.144.461.036**	**27.224.283.832**

BİNA STOKLARI

	VERİLEN AVANSLAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	156	46.493	8.214.154.282	8.540.970.701
2	NİDAPARK İSTİNYE	66	16.773	9.104.099.367	6.386.329.026
3	DÜŞLER VADİSİ 2-1	12	2.775	236.493.268	199.780.433
	TOPLAM	**234**	**66.041**	**17.554.746.918**	**15.127.080.160**

	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	11.941.236	25.760.000
2	ÇINARKÖY EVLERİ	5	412	52.356.521	53.853.076
3	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	6	2.993	407.489.605	319.962.617
4	BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	693.746.173	7.410.736.425
5	İSTMARİNA	238	60.879	2.158.640.719	3.797.809.103
6	SARPHAN FİNANS PARK	123	7.005	551.911.192	546.057.089
	TOPLAM	**497**	**98.358**	**3.876.085.447**	**12.154.178.310**

	SABİT KIYMET – BİNALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	YALI ATAKÖY	1	214	41.484.142	38.520.000
2	NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	58.776.591	92.800.313
3	VARYAP MERİDİAN	1	69	1.892.361	7.912.000
4	ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	385.985.145	4.563.503.087
	TOPLAM	**4**	**4.090**	**488.138.239**	**4.702.735.400**

	VARLIK KİRALAMA A.Ş. BİNALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	GENEL MÜDÜRLÜK B BLOK	1	15.834	810.612.761	2.786.722.684
	TOPLAM	**1**	**15.834**	**810.612.761**	**2.786.722.684**



08

EKLER

Şeffaflığımızı ve kurumsal sorumluluğumuzu tamamlayan bilgiler.

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2026 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; gerçekleşmeleri, 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.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B · Ataşehir / İstanbul

yatirimciiliskileri@emlakkonut.com.tr · **emlakkonut**.com.tr · **kap**.org.tr · @**ekgyoas**

Bu rapor yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Geleceğe yönelik açıklamalar, açıklandıkları tarihteki beklentileri yansıtır ve gerçekleşmeleri farklılık gösterebilir.