

Emlak Konut GYO A.Ş.

Yatırımcı Sunumu

13.04.2018



EMLAK KONUT
— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

YASAL UYARI

BU SUNUM, SUNUMUN KOPYASI YA DA BU SUNUM İÇERİSİNDE SUNULAN BİLGİLER TC VE KKTC DIŞINDA HIÇ BİR ÜLKEDE DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI OLARAK DAĞITILAMAZ. SUNUMUN YAPILDIĞI BU TOPLANTIYA KATILARAK YA DA BU SUNUMUN SLAYTLARINI OKUYARAK AŞAĞIDAKİ SINIRLAMALARLA BAĞLI OLMAYI KABUL ETMEKTESİNİZ.

BU SUNUM, HIÇBİR YARGI ALANINDA, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN ("ŞİRKET" YA DA "EMLAK KONUT") HİSSE SENETLERİNİN SATIŞINA, YA DA SATIN ALIMINA VEYA BUNLARA KATILMAYA İLİŞKİN TEŞVİK YA DA DAVET VEYA YATIRIM FİİLİNE TEŞVİK TEŞKİL ETMEMEKTEDİR, BUNLARIN BİR KISMINI OLUŞTURMAMAKTADIR VE BU ŞEKİLDE YORUMLANMAMALIDIR. DAĞITILMIŞ OLSA DAHI, BU SUNUMUN HIÇBİR KISMI HIÇBİR SÖZLEŞME, TAAHHÜT YA DA YATIRIM KARARININ ESASINI TEŞKİL ETMEYECEK YA DA HERHANGİ BİR SÖZLEŞME, TAAHHÜT VE YATIRIM KARARI İLE BAĞLANTILI OLARAK İTİMAT EDİLMEMEYECİKTİR. SUNUMDA YER ALAN BİLGİLER BAĞIMSIZ OLARAK DOĞRULANMAMIŞTIR. BURADA AÇIKLANAN BİLGİ VE FİKİRLERİN ADİL, GÜNCEL, TAM VE DOĞRULUĞUNA İLİŞKİN OLARAK AÇIK YA DA ZİMNİ ŞEKİLDE HIÇBİR BEYAN, GARANTİ YA DA TAAHHÜTTE BULUNULMAMAKTADIR VE BU DOĞRULTUDA HIÇBİR GÜVEN TESİS EDİLMEMELİDİR. ŞİRKET, ŞİRKET'İN İLGİLİ İŞTİRAKLERİ, DANIŞMANLARI, TEMSİLCİLERİ, BU SUNUMUN YA DA SUNUMUN İÇERİĞİNİN KULLANILMASINDAN KAYNAKLANAN VEYA HERHANGİ BİR ŞEKİLDE SUNUM İLE İLİŞKİLİ OLARAK MEYDANA GELEN KAYIPLAR HUSUSUNDA HIÇBİR SORUMLULUĞA (İHMAL YA DA HERHANGİ BAŞKA BİR ŞEKİLDE) SAHİP OLMAYACAKTIR.

BURADA TANIMLANAN EMLAK KONUT HİSSE SENETLERİ TADİL EDİLDİĞİ ŞEKİLİLE AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ 1933 TARİHLİ HİSSE SENETLERİ YASASI ("HİSSE SENETLERİ YASASI") KAPSAMINDA, YA DA HERHANGİ BİR EYALETİN YASALARI KAPSAMINDA KAYITLI DEĞİLDİR VE KAYITLI OLMAYACAKTIR. BU SUNUMUN SUNULMASI VE DAĞITILMASI İLE BAZI YARGI ALANLARINDA BORSAYA KAYIT İLE HALKA ARZA İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER KANUN İLE SINIRLANABİLİR, BU ÇEŞİT BİR BİLGİYİ YA DA BELGEYİ EDİNEREK BU SINIRLAMALAR HAKKINDA BİLGİ EDİNEREK BU SINIRLAMALARA UYMALIDIR. BU YASAKLARA UYULMAMASI SÖZ KONUSU YARGI ALANLARINDA HİSSE SENETLERİNE İLİŞKİN KANUNLARIN İHLALİNİ TEŞKİL EDEBİLECEKTİR.

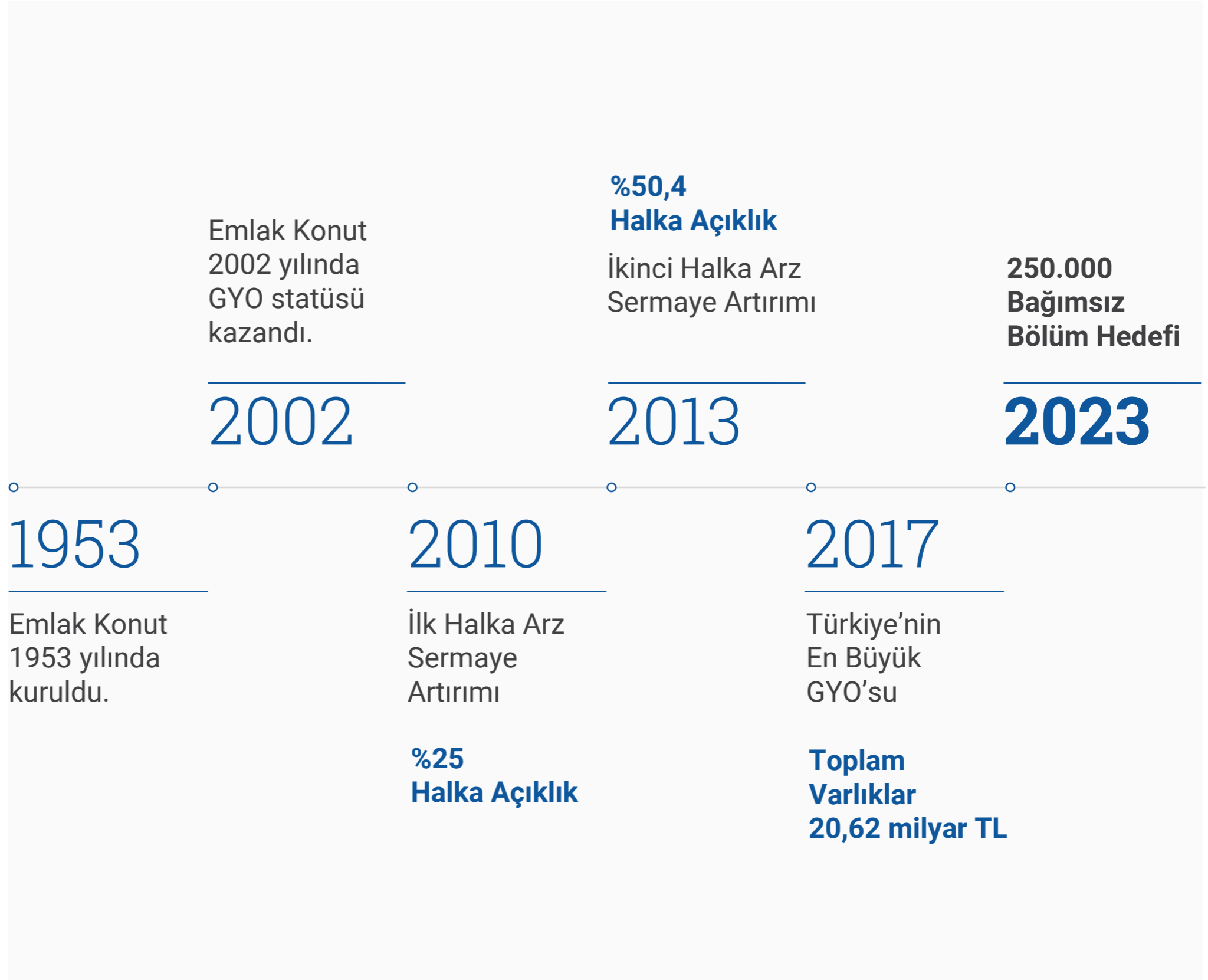
BU SUNUM VE İÇERİĞİNDEKİLER GİZLİ NİTELİKLİ OLUP; HERHANGİ BİR BİÇİMDE VEYA VASITA İLE (KISMEN VEYA TAMAMEN) DAĞITILAMAZ, BASILAMAZ VEYA ÇOĞALTILAMAZ VEYA ALICILAR, İLGİLİ KİŞİ OLUP OLMADIĞI ÖNEMLİ OLMAYAN BAŞKA HERHANGİ BİR KİŞİYE BUNLARI İFŞA EDEMEZ VEYA ULAŞMALARINI SAĞLAYAMAZ. BU SUNUM ELİNİZE GEÇTİYSE VE EĞER BİR İLGİLİ KİŞİ DEĞİLSENİZ; BUNU DERHAL ŞİRKETE İADE ETMELİSİNİZ. BU SUNUM ŞİRKETİN HİSSE SENETLERİNE İLİŞKİN BİR TAVSİYE TEŞKİL ETMEZ. BU SUNUM VE BUNUNLA İLGİLİ OLARAK DAĞITILAN HER TÜRLÜ MALZEMENİN; BUNLARIN DAĞITIMININ, BASIMININ VEYA KULLANIMININ HUKUKA AYKIRI OLDUĞU VEYA HERHANGİ BİR KAYIT VEYA LİSANSLAMA GEREKTİRDİĞİ HERHANGİ BİR BÖLGE, ÜLKE VEYA DİĞER BİR YARGI YETKİSİNDE BULUNAN VEYA İKAMET EDEN VEYA BUNLARIN VATANDAŞI OLAN HERHANGİ BİR GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİ TARAFINDAN DAĞITILMASI VEYA KULLANILMASI AMAÇLANILMAMAKTA VEYA NİYETLENİLMEMEKTEDİR.

BU SUNUM "GELECEĞE YÖNELİK BEYANLAR" İÇERMEKTEDİR. ŞİRKET GELECEĞE YÖNELİK BEYANLARIN GELECEKTEKİ BİR İCRAYA İLİŞKİN BİR GARANTİ OLUŞTURMADIĞI VE FİİLİ MALİ DURUMU, İŞ STRATEJİSİ, GELECEKTEKİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YÖNETİM PLAN VE AMAÇLARININ SUNUMDA BULUNAN GELECEĞE YÖNELİK BEYANLARDA BELİRTİLEN VEYA BEKLENTİLERDEN MADDİ OLARAK FARKLI OLABİLECEĞİ HUSUSUNDA SİZİ UYARMAKTADIR. EK OLARAK, ŞİRKETİN MALİ DURUMU, İŞ STRATEJİSİ, GELECEKTEKİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YÖNETİM PLAN VE AMAÇLARI BU SUNUMDAKİ GELECEĞE YÖNELİK BEYANLAR İLE UYUM GÖSTERSE BİLE; BU SONUÇ VEYA GELİŞMELER İLERİ DÖNEMLERDEKİ SONUÇ VEYA GELİŞMELERİN BİR GÖSTERGESİ OLMAYABİLİR. ŞİRKET, HERHANGİ BİR GELECEĞE YÖNELİK BEYANIN REVİZYONUNUN; BU SUNUMUN TARİHİNDEN SONRA MEYDANA GELEN VEYA DOĞAN BİR OLAY VEYA KOŞULUN YANSITILMASI AMACIYLA GÖZDEN GEÇİRİLMESİ VEYA TEYİT EDİLMESİ VEYA KAMUYA AÇIKLANMASINA İLİŞKİN HERHANGİ BİR YÜKÜMLÜLÜK ÜSTLENMEMEKTEDİR. BU BELGEDEKİ BİLGİ VE FİKİRLER BU SUNUMUN YAPILDIĞI TARİH İTİBARIYLA SAĞLANMIŞ OLUP; BİLDİRİM YAPILMAKSIZIN DEĞİŞEBİLİR.

BU SAYFA BİLEREK BOŞ BIRAKILMIŞTIR.



Sadece
15 yılda
yazılan
büyük bir
başarı
hikayesi...



20,62 milyar TL'lik toplam varlıkları ile Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı...

Arsa Portföy
Büyükülüğü

6,1
Milyon m²

Toplam Gelir
Paylaşımı İhalesi

75
Milyar TL

Toplam Anahtar
Teslim İhalesi

8,7
Milyar TL

2017 Aralık Ayı
İtibariyle
Ön Satışlar

7,4
Milyar TL

4 Yıllık Toplam
Kar Hedefi

7,3
Milyar TL

Yıl Sonu
Beklenen Kâr

1,8
Milyar TL

Üretilen ve İhalesi Gerçekleştirilen
Bağımsız Bölüm Sayısı

130 bin
Bölüm

Büyük ihalelerin sonuçlandığı kilometre taşı bir yıl...

2017 Aralık Ayı İtibariyle Satışlar

- **7,44 milyar TL** Ön Satış
- **1.089 bin m²** satılmış alan

Hisse Geri Alım

- Emlak Konut 2013' den bu yana ödenmiş sermayenin % **3,38'** ine denk gelen **128,4 milyon** adet hissenin geri alımını gerçekleştirmiştir.
- Hisse başı ortalama brüt maliyet **2,22 TL** seviyesindedir.
- Emlak Konut sahip olduğu hisselerden **35,1 milyon TL** nakit temettü elde etmiştir.
- Hisse başı ortalama net maliyet **1,94 TL** seviyesindedir.

2017 Kaldıraç

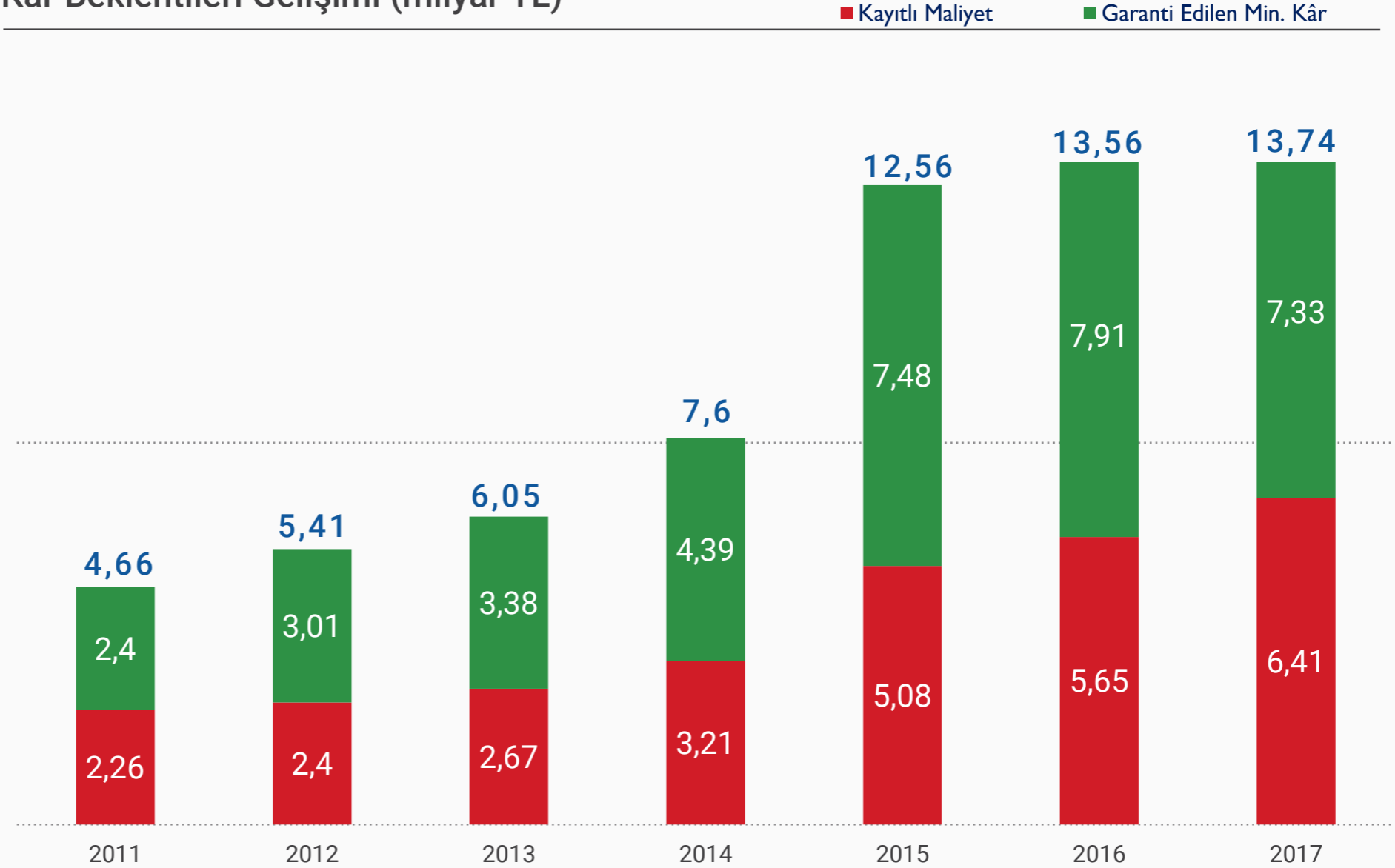
- **9** ihale tamamlandı
- **13 Milyar TL** İhalelerde elde edilen Satış Toplam Geliri
- **2.061 Milyar TL** Emlak Konut Payı Toplam Geliri
- **1,83** ortalama çarpan
- **1,27 Milyar TL** değerinde arsa satın alındı

Güncel

- TOKİ ile stratejik İş Ortaklığı
- 2003 yılından buyana başarıyla yürütülen veya teslim edilen **91 Gelir Paylaşımı, 43 Anahtar Teslimi** Toplam **134 proje**
- Güçlü önsatış oranı **2018 yılında (%85), 2019 yılında (%44).**
- 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda **666,9** milyon TL nakit temettü dağıtılmasına karar verildi.

Gelir paylaşımı projelerinde güçlü kar potansiyeli...

Kâr Beklentileri Gelişimi (milyar TL)



Emlak Konut önümüzdeki 4 sene boyunca **7,33 milyar TL** kar elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Min. Kar tutarının kâr olarak yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır. Yukarıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr-zarar tablosu ile ilişkilendirilecektir.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU- 31.12.2017



PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET ⁽¹⁾	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM		FİZİKİ İLERLEME YÜZDESİ	TAHMİNİ BİTİŞ TARİHİ*	
					(31 MART 18)	% SATILAN			
1	MASLAK 1453 İSTANBUL	34.173.875	35.469.450	-1.295.575	5.258	4,976	95%	94.48%	2018
2	BAHÇEKENT FLORA	1.139.728	2.238.454	-1.098.726	1.219	1,114	91%	95.76%	2018
3	GÖL PANORAMA EVLERİ	34.132.033	14.024.334	20.107.699	1.471	1,464	100%	91.36%	2018
4	SOFALOCA	40.464.263	25.789.792	14.674.471	156	111	71%	80.19%	2018
5	EVVEL İSTANBUL	113.895.876	75.392.080	38.503.796	1.423	1,060	74%	75.24%	2018
6	İSTMARINA	672.380.800	187.098.918	485.281.882	1.625	1,553	96%	81.83%	2018
7	PARK MAVERA	195.921.251	95.211.865	100.709.386	1.815	1,698	94%	91.61%	2018
8	AVRUPARK	156.520.000	74.448.437	82.071.563	1.480	1,285	87%	59.81%	2018
9	KARAT 34	171.600.000	68.153.784	103.446.216	592	332	56%	41.67%	2018
10	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	274.428.235	131.893.351	142.534.884	968	397	41%	94.11%	2018
11	NIDAPARK KAYAŞEHİR	407.588.000	185.127.043	222.460.957	1.139	707	62%	45.34%	2018
12	KOORDİNAT ÇAYYOLU	180.000.000	100.200.804	79.799.196	432	253	59%	36.75%	2018
TOPLAM 2018		2.282.244.061	995.048.312	1.287.195.749	17.578	14.950	85%	74.01%	
13	TEMAŞEHİR KONYA	198.759.060	90.845.490	107.913.570	905	481	53%	40.00%	2019
14	TUAL ADALAR	116.961.600	92.232.560	24.729.040	542	260	48%	26.76%	2019
15	TUAL BAHÇEKENT	275.334.000	108.801.717	166.532.283	1.925	1,167	61%	29.08%	2019
16	EVORA DENİZLİ	92.651.000	76.980.252	15.670.748	1.558	413	27%	21.71%	2019
17	VALIDEBAĞ KONAKLARI	439.887.380	167.961.302	271.926.078	366	240	66%	13.88%	2019
18	OFIS KARAT BAKIRKÖY	62.000.000	30.605.242	31.394.758	90	7	8%	12.32%	2019
19	İSTANBUL/ ŞİLE ÇAVUŞ	15.070.000	9.813.134	5.256.866	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2019
20	KÖY	475.687.500	228.725.475	246.962.025	1.156	538	39%	33.07%	2019
21	BÜYÜKYALI İSTANBUL	784.400.000	331.038.382	453.361.618	883	169	19%	26.93%	2019
TOPLAM 2019		2.460.750.540	1.137.003.554	1.323.746.986	7.422	3.275	44%	25.46%	
22	IFC	29.200.000	0	29.200.000	1.447	0	SATIŞTA DEĞİL	44.28%	2020
23	SEMT BAHÇEKENT	150.500.000	45.186.030	105.313.970	1.038	158	15%	5.06%	2020
24	İSTANBUL/ İSPARTAKULE 6	85.600.000	47.979.230	37.620.770	632	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2020
25	AVRUPARK HAYAT	156.500.000	48.251.576	108.248.424	1.184	335	28%	59.81%	2020
26	EBRULI İSPARTAKULE	132.000.000	58.105.439	73.894.561	776	74	10%	6.85%	2020
27	NIDAPARK İSTİNYE	1.876.392.000	993.432.511	882.959.489	555	83	15%	7.00%	2020
28	İSTANBUL/ FATİH (YEDİKULE)	105.968.270	67.520.449	38.447.821	161	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2020
29	KOCAELİ/ DERİNCE	83.198.500	70.359.515	12.838.985	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2020
30	AVANGART İSTANBUL	637.000.000	120.609.582	516.390.418	953	64	7%	7.55%	2020
31	YENİKÖY KONAKLARI	168.150.000	47.777.180	120.372.820	349	88	25%	6.83%	2020
32	MERKEZ ANKARA	1.258.365.000	634.550.206	623.814.794	3.060	144	5%	6.44%	2020
33	İSTANBUL/ TUZLA İÇMELER	53.927.500	20.016.360	33.911.140	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2020
34	BÜYÜKYALI İSTANBUL	784.400.000	331.038.382	453.361.618	883	169	19%	26.93%	2020
TOPLAM 2020		5.521.201.270	2.484.826.460	3.036.374.810	11.033	1.115	10%	18.97%	
35	NIDAPARK KÜÇÜKYALI	1.527.000.300	708.787.876	818.212.424	2.025	708	35%	10.49%	2021
36	İSTANBUL/ ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ	640.100.000	408.045.566	232.054.434	478	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2021
37	İZMİR/ KONAK 1. ETAP	117.040.000	0	117.040.000	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2021
38	İZMİR/ KONAK 2. ETAP	145.200.000	0	145.200.000	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2021
39	BEYKOZ RİVA	190.400.000	0	190.400.000	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2021/2023
TOPLAM 2021		2.619.740.300	1.116.833.442	1.502.906.858	2.456	708	29%	10.49%	
40	ANTALYA/ MURATPAŞA**	302.100.000	194.434.732	107.665.268	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2020
41	İSTANBUL/ KÜÇÜKÇEKMECE 2. ETAP	551.000.000	486.288.069	64.711.931	-	0	SATIŞTA DEĞİL	0%	2022
TOPLAM (31 Aralık 2017 itibariyle)		13.737.036.172	6.414.434.570	7.322.601.602	38.544	20.048	52%		
42	ANKARA/ ÇANKAYA ORAN**	46.800.000	34.402.292	12.397.708	-	-	SATIŞTA DEĞİL	0%	2021
TOPLAM		13.783.836.171	6.448.836.861	7.334.999.310	38.544	20.048	52%		

*Projelerin bitiş tarihleri tahminlerimize dayanmaktadır. Proje tahminlerimizden erken veya geç bitmesi söz konusu olabilir.

** Projelerin sözleşmeleri 30 Eylül 2017 tarihinden sonra imzalanmıştır.

(1) Bağımsız bölüm satışlarında konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun 117 milyon TL olan Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanmasıyla birlikte proje maliyetlerinden çıkarılarak satış gelirinden düşülecektir.

Güçlü ihale performansı

2018 Yılı İhale Durumu			
Proje	Ekspertiz Değeri	Şirket Payı Toplam Geliri	Satış Toplam Geliri
1 İstanbul Şişli Teşvikiye	455.121.540	705.500.000	1.763.750.000
2 İstanbul Çekmeköy Taşdelen	247.830.000	355.552.000	1.111.100.000
3 İstanbul Florya	383.554.450	832.500.000	2.250.000.000
4 Ankara Çankaya Saraçoğlu (1.Oturum Tarihi:26 Nisan)	0	-	-
5 İstanbul Bakırköy Şevketiye (1.Oturum Tarihi: 17 Nisan)	422.925.600	-	-
6 İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1. ve 3. Etap	456.372.445	-	-
7 Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap	109.528.318	-	-
TOPLAM (günümüze kadar)	2.075.332.353	1.893.552.000	5.124.850.000
Min. Emlak Konut Payı Geliri (günümüze kadar)		1,65 Milyar	
2018 Anahtar Teslim			
1 Samsun Canik	94.264.873	-	-

*Beykoz Riva ve İzmir Konak ihalelerinde; Şirket payı toplam gelirin %20'si Emlak Konut'a, Şirket payı toplam gelirin %80'i ise arsa sahiplerine ait olacaktır. Bu sebeple diğer ihalelerle beraber Emlak Konut 2017 Min Şirket Payı Geliri 2,06 Milyar TL'dir.

2016 Yılı İhaleleri

İhaleye Esas Alınan Değer

1,09 MLR TL

Min. Emlak Konut Payı Geliri

2,28 MLR TL

Satış Toplam Geliri

6,45 MLR TL

Çarpan

2,08

2017 Yılı İhaleleri

İhaleye Esas Alınan Değer

2,11 MLR TL

Min. Şirket Payı Geliri*

3,87 MLR TL

Satış Toplam Geliri

12,87 MLR TL

Çarpan

1,83

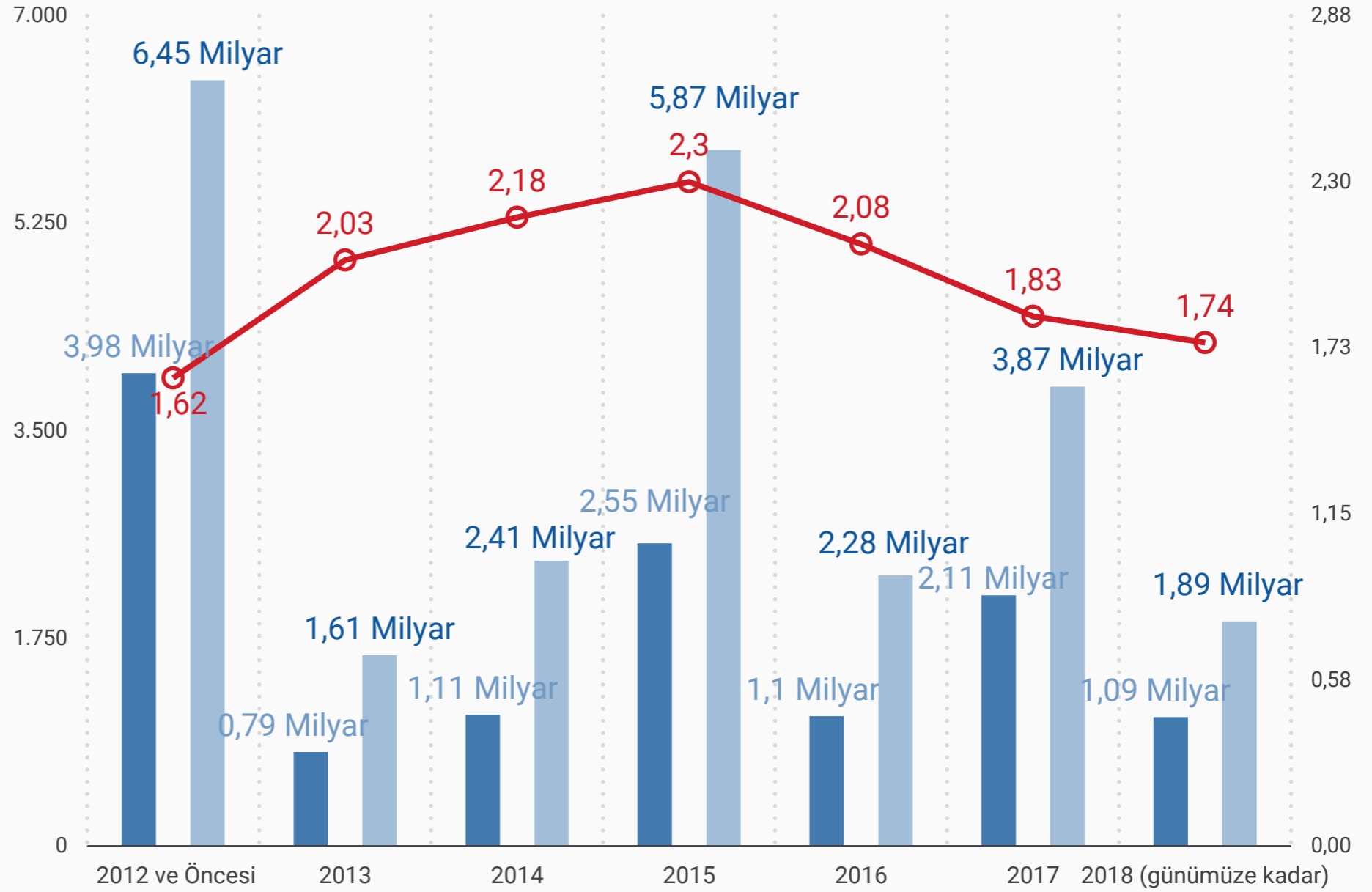
Min. Emlak Konut Payı Geliri*

2,06 MLR TL

Cazip çarpan etkisi...

GPM Projelerde Elde Edilen Çarpan (2003-2017)

■ İhaleye Esas Alınan Değer ■ Şirket Payı Toplam Geliri ● Çarpan

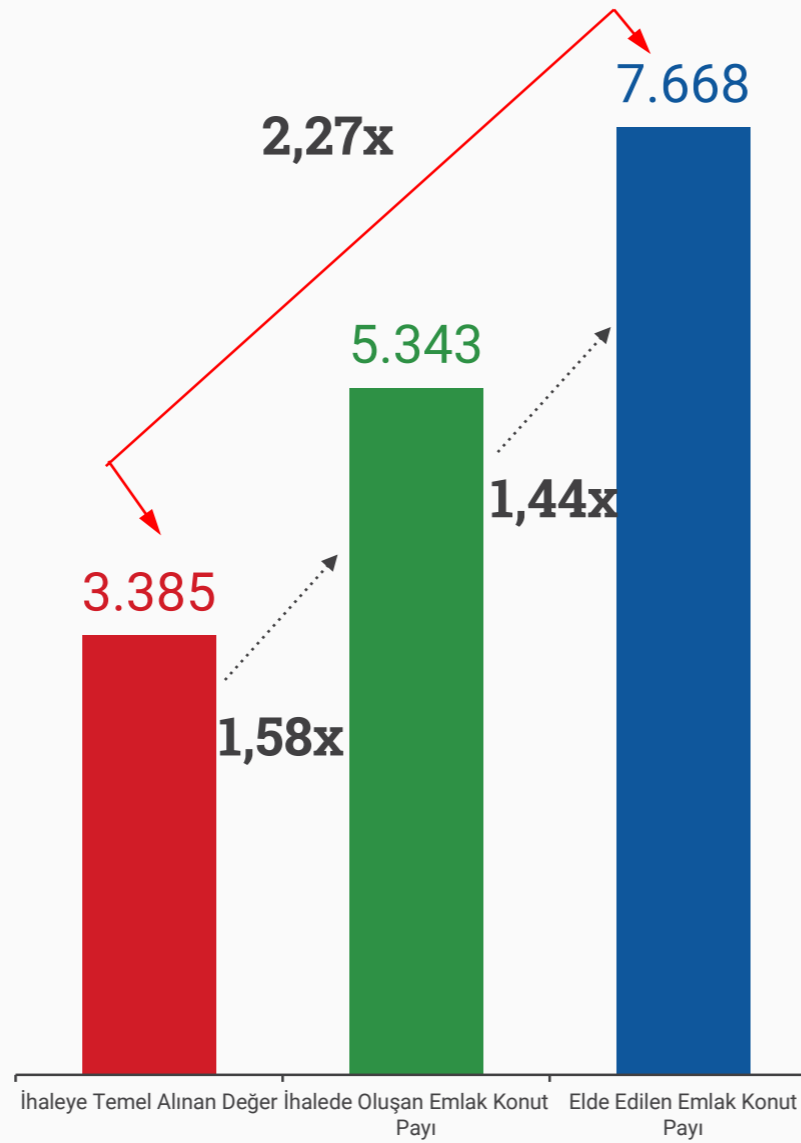


Emlak Konut devam eden projelerinde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi beklemekte...

Tamamlanan Projeler

Milyon TL

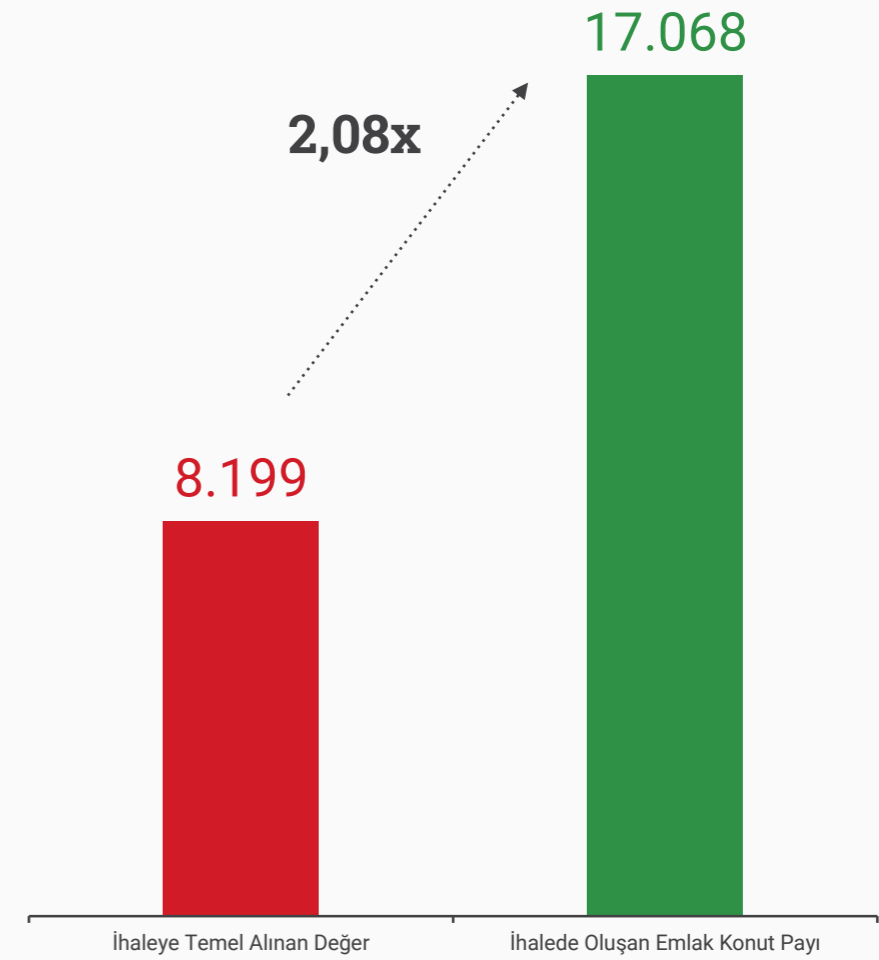
- İhaleye Temel Alınan Değer
- İhalede Oluşan Emlak Konut Payı
- Elde Edilen Emlak Konut Payı



Devam Eden Projeler

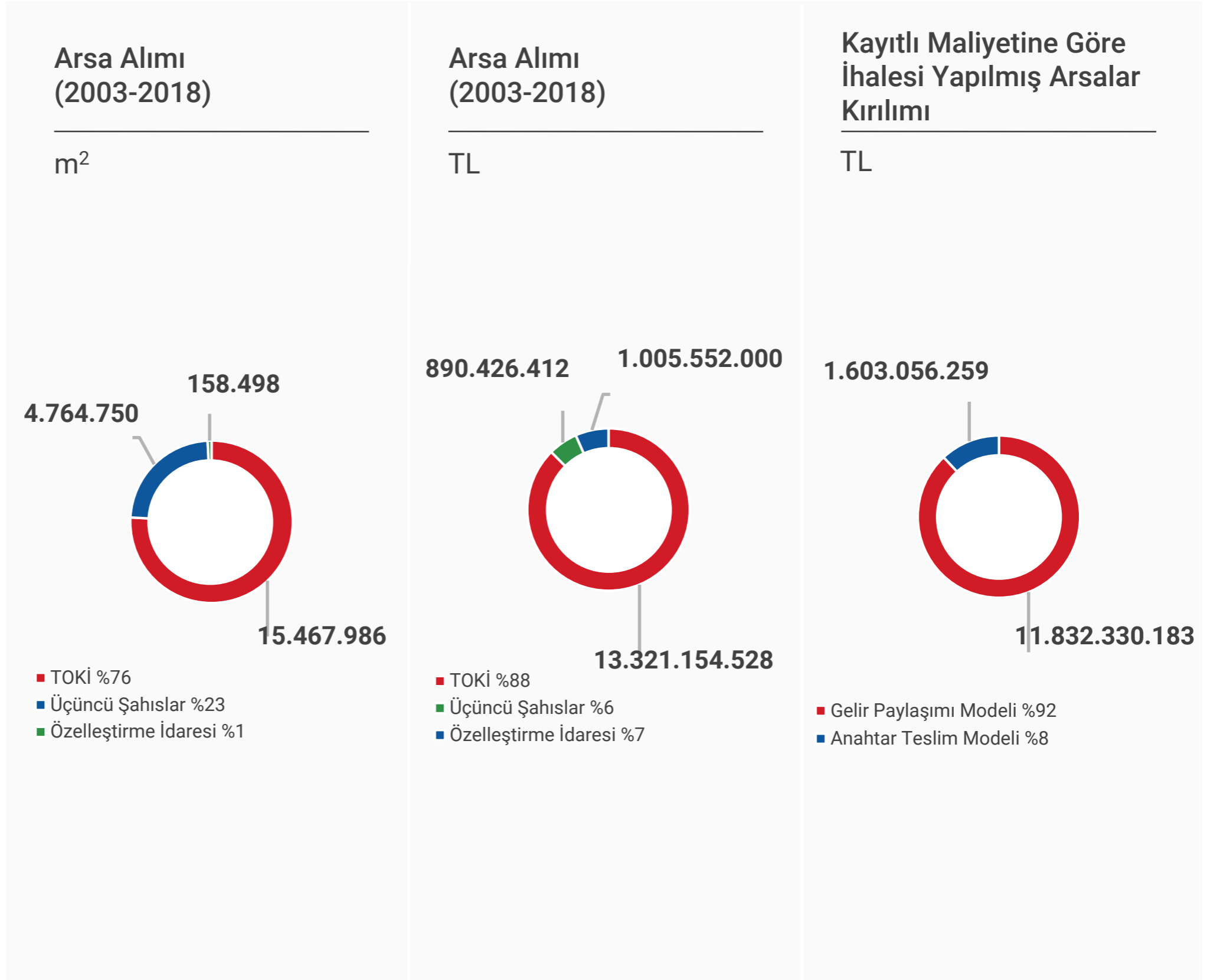
Milyon TL

- İhaleye Temel Alınan Değer
- İhalede Oluşan Emlak Konut Payı



Doğru yerde,
doğru
malîyetle
yapılan
geliştirmeler...

TOKİ ile
stratejik
işbirliği

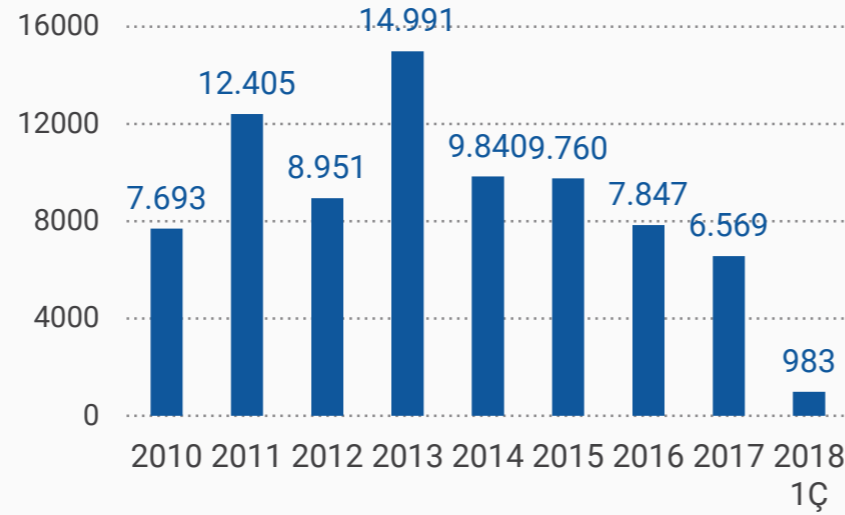


2018 'de
7.3 Milyar TL
değerinde
konutun
ön satışı
hedeflendi...

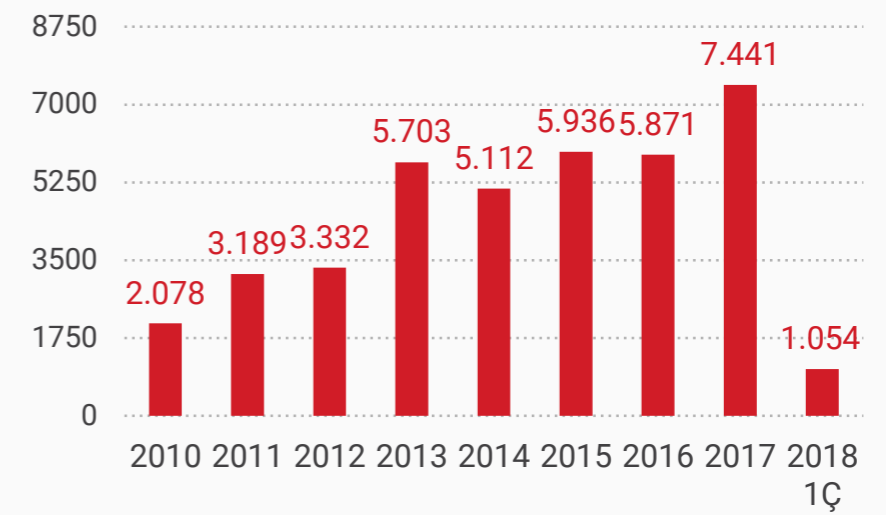
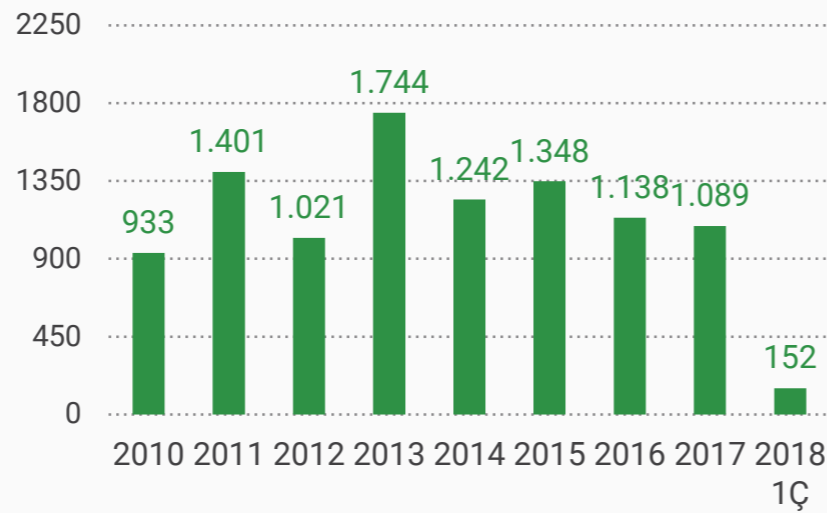
İlk Çeyrek	Satış Değeri 1,14 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 144 Bin
İkinci Çeyrek	Satış Değeri 1,51 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 192 Bin
Üçüncü Çeyrek	Satış Değeri 1,43 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 178 Bin
Dördüncü Çeyrek	Satış Değeri 3,16 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 315 Bin
Toplam Ön Satışlar 2018	Satış Değeri 7,3 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan (m ²) 830 Bin
2018 Hedef		Net Kâr 1,8 Milyar TL

Toplam satış gelirleri artıyor...

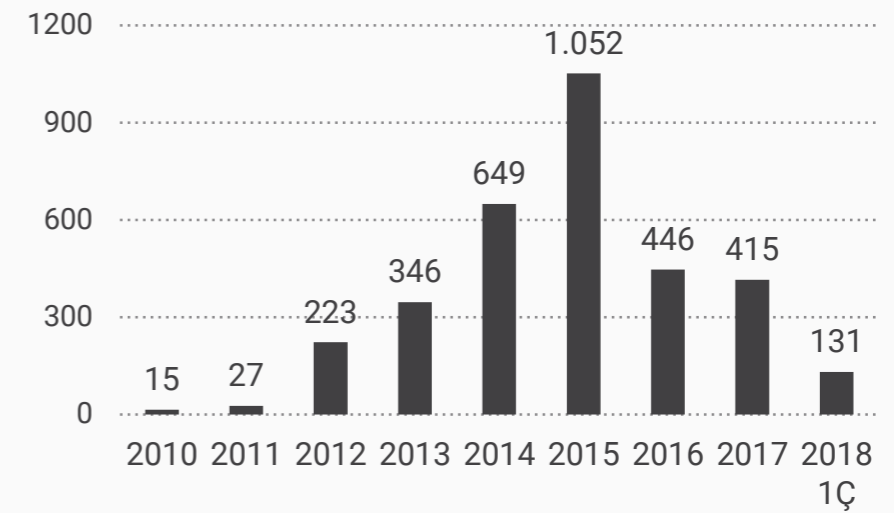
Bağımsız Bölüm Satışları



Toplam Satış Değeri Milyon TL

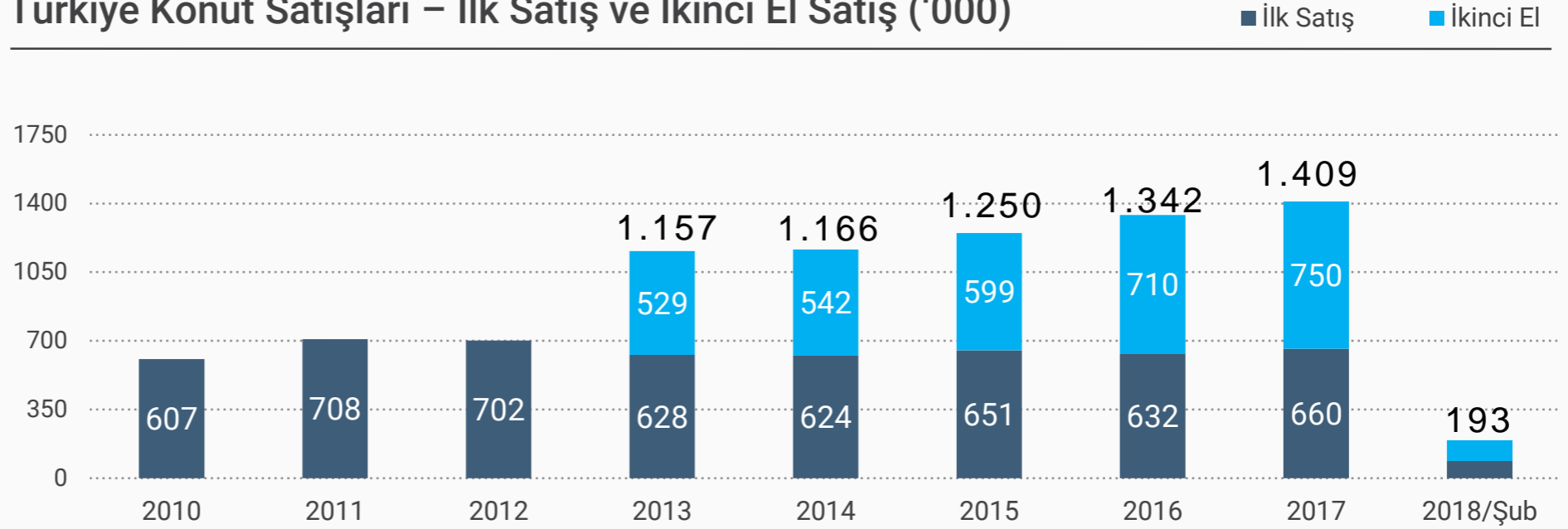
Brüt m² Satışı '000

Yabancıya Satış Milyon TL



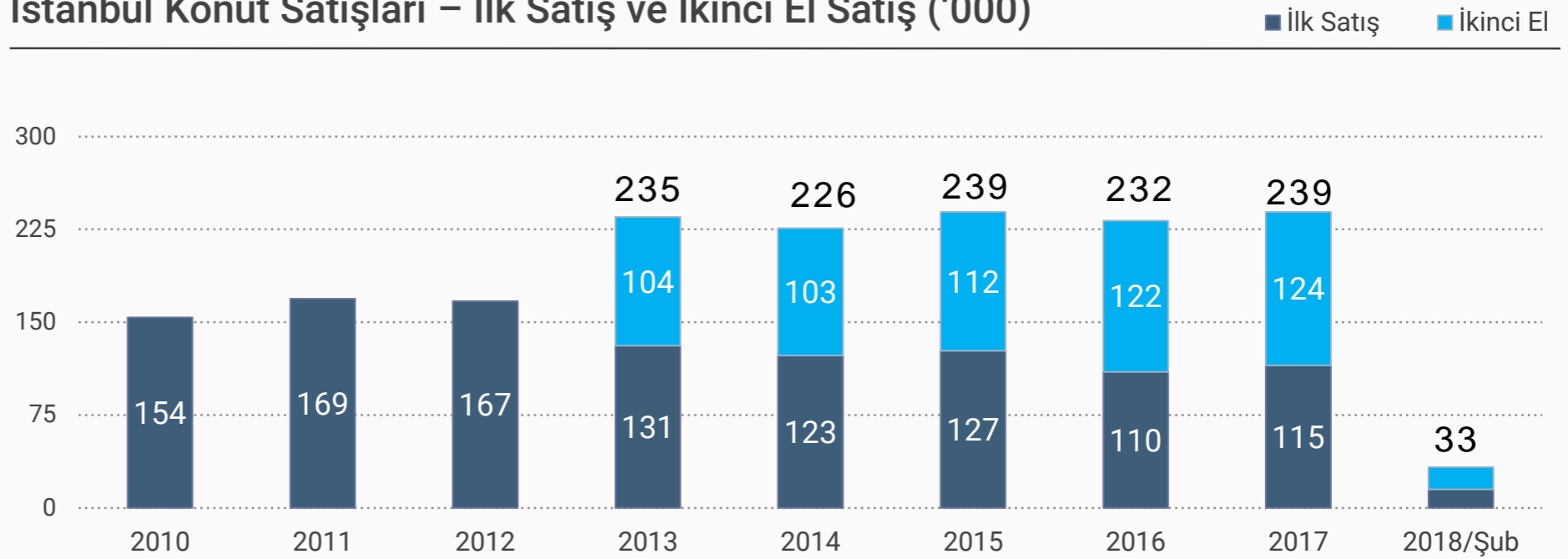
Konut satışları artmaya devam ediyor...

Türkiye Konut Satışları – İlk Satış ve İkinci El Satış ('000)



*TÜİK

İstanbul Konut Satışları – İlk Satış ve İkinci El Satış ('000)

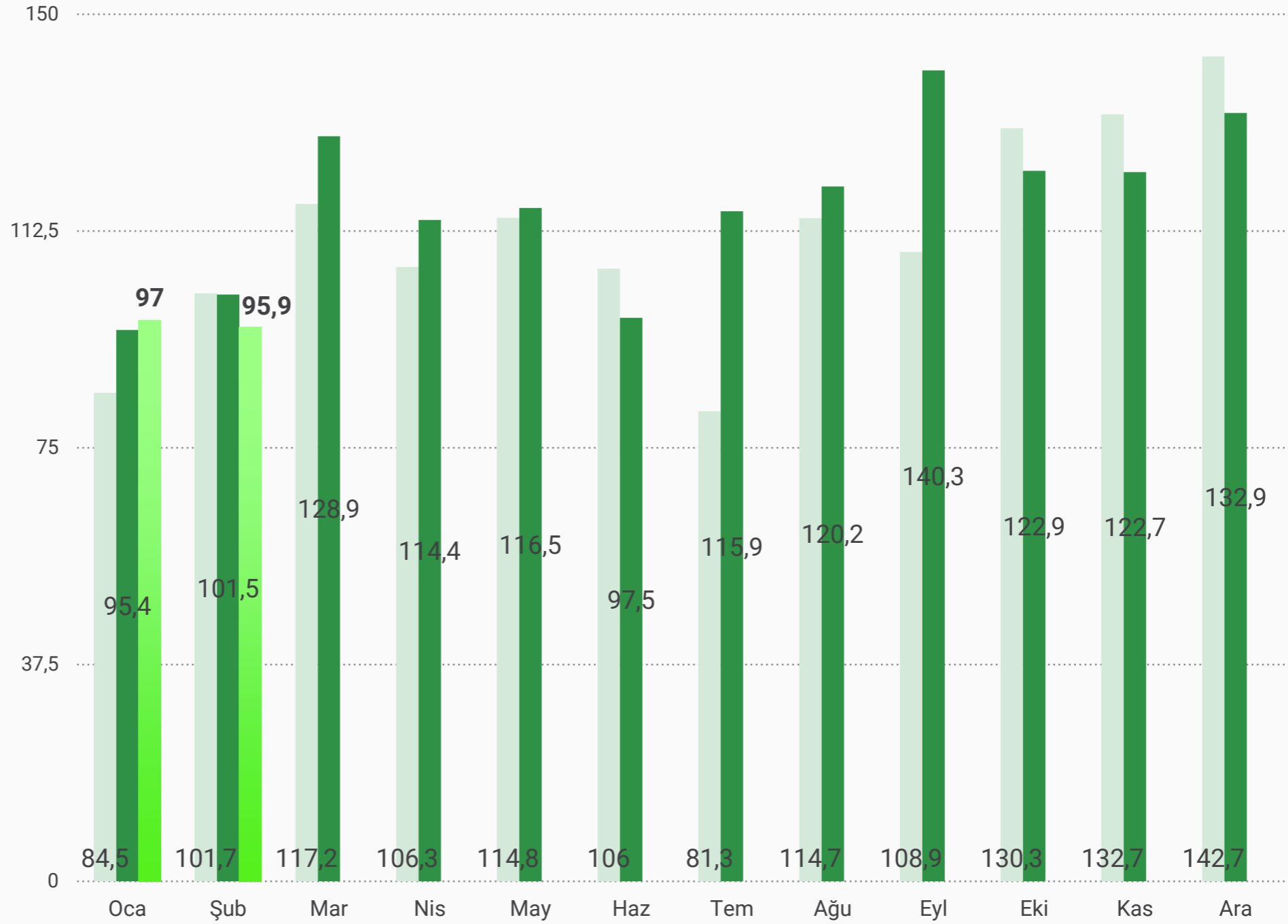


*TÜİK

2017 yılı,
2016 yılına
göre daha iyi
bir yıl
oluyor..

Türkiye Konut Satışları ('000)

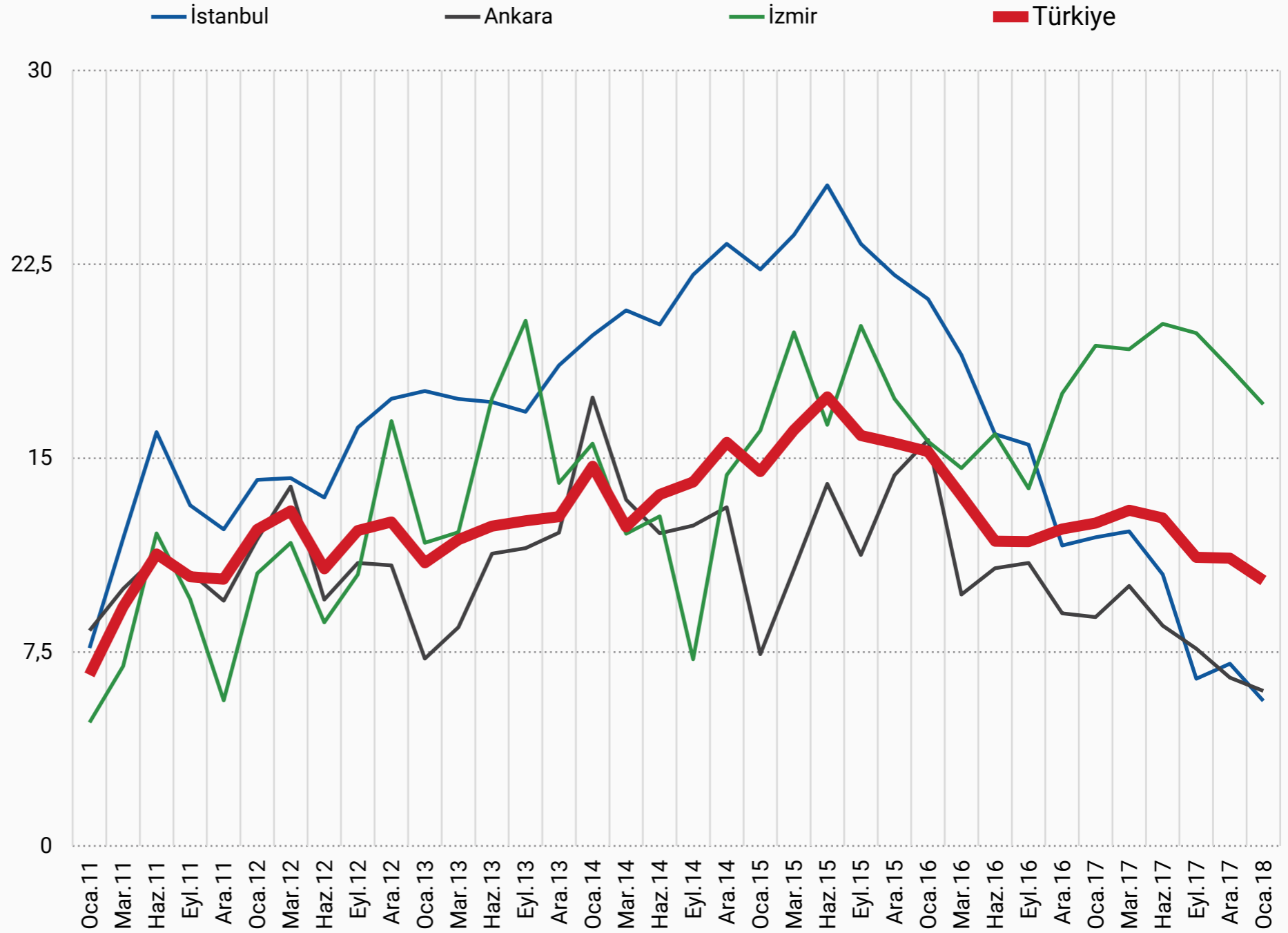
2016 2017 2018



*TÜİK

Konut fiyatları büyümeye devam ediyor...

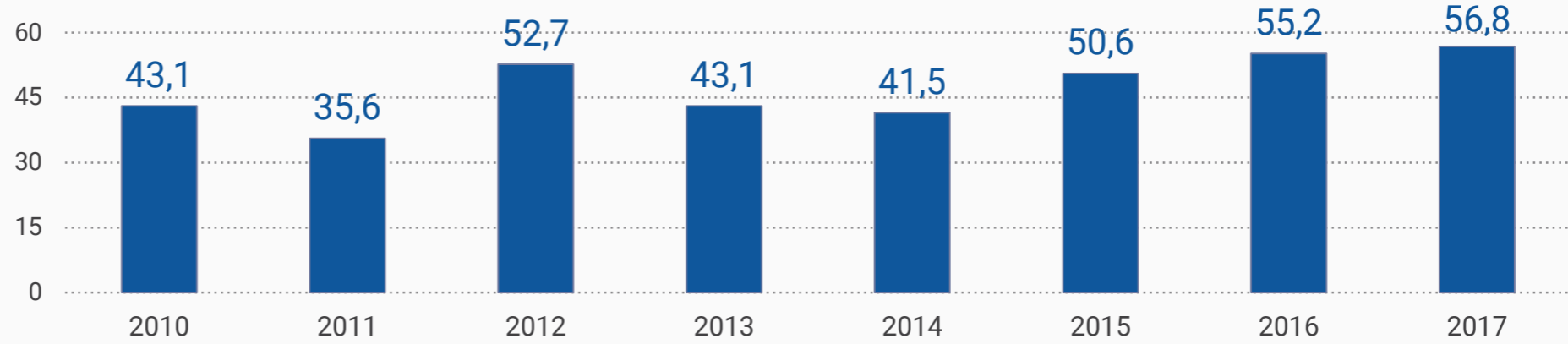
Türkiye ve Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim %



*TCMB

FAVÖK
marjımız
yüksek
seviyelerde
seyrediyor...

Yıllık FAVÖK Marjı (%)

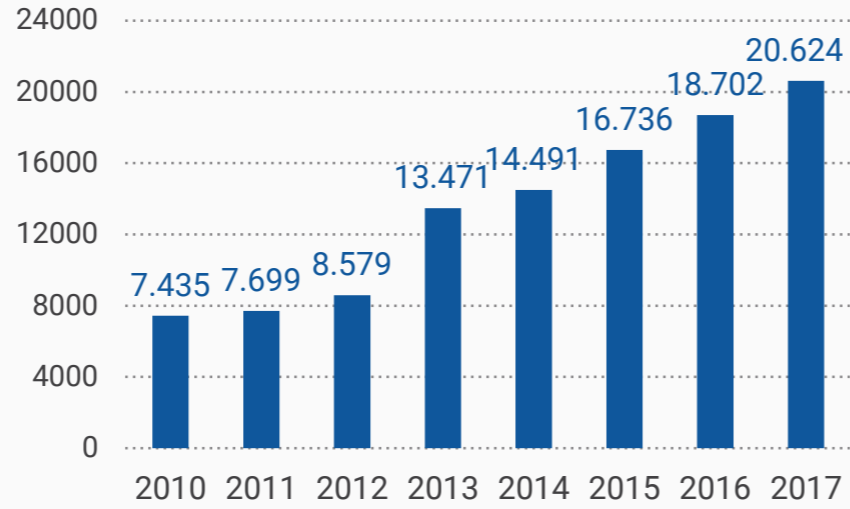


Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

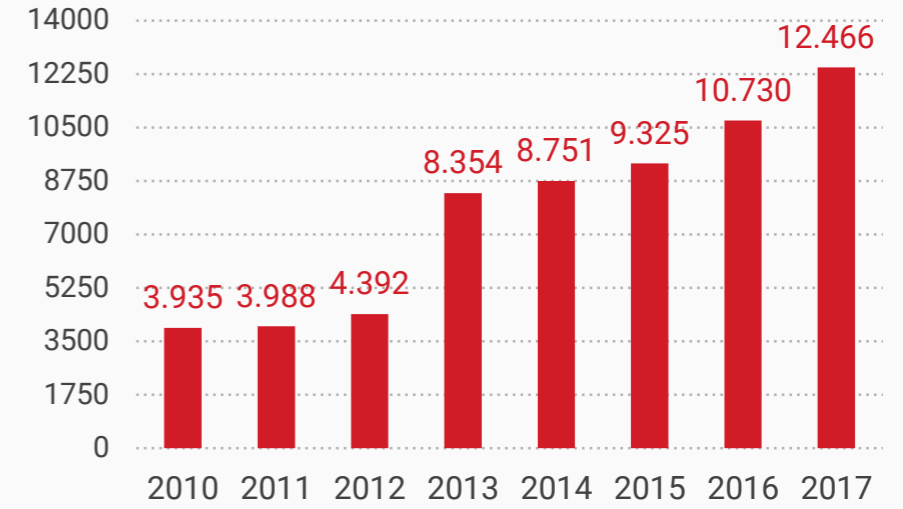
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Net Satışlar	1.497,9	716,6	1.004,6	2.331,1	1.804,5	1.786,8	3.455,9	3.900,6
FAVÖK1	646,5	255,6	530,4	1.005,8	750,8	907,4	1.914,6	2.215,9
FAVÖK marjı(%)2	43,2	35,7	52,8	43,1	41,6	50,8	55,4	56,8
Dönem Kârı	554,3	228,3	523,4	1.060,5	954,4	952,6	1.761,3	1.756,1
Toplam Aktifler	7.434,7	7.698,8	8.578,9	13.471,0	14.490,6	16.736,0	18.702,4	20.623,7
Özsermaye	3.934,7	3.987,5	4.392,3	8.353,6	8.751,3	9.325,4	10.730,2	12.465,5
Hisse Başına Kâr Payı (TL)	0,0702	0,0474	0,0800	0,1231	0,0965	0,0968	0,0000	0,17552
Özkaynak Kârlılığı(%)	0,14	0,06	0,12	0,13	0,11	0,10	0,16	0,14
Nakit akım	1.538,6	470	1.171,1	4.298	1.453,4	759	956	385

Özkaynak
kârlılığı
artmaya
devam
ediyor...

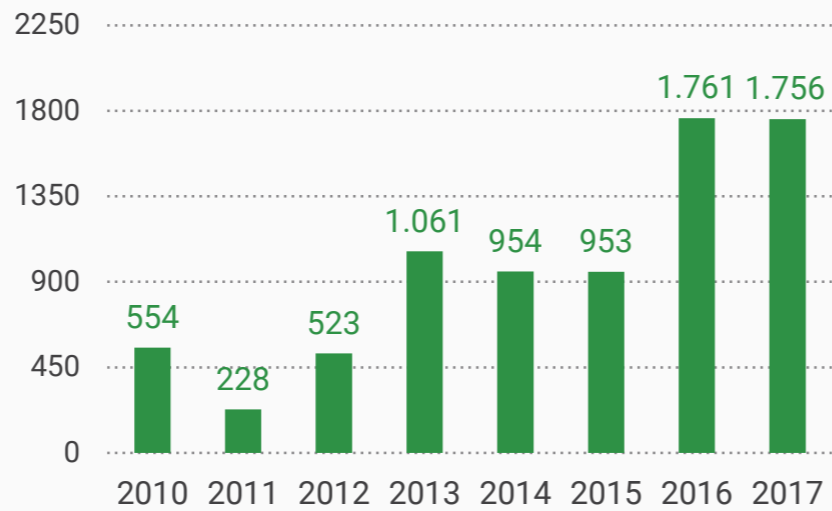
Toplam Aktifler Milyon TL



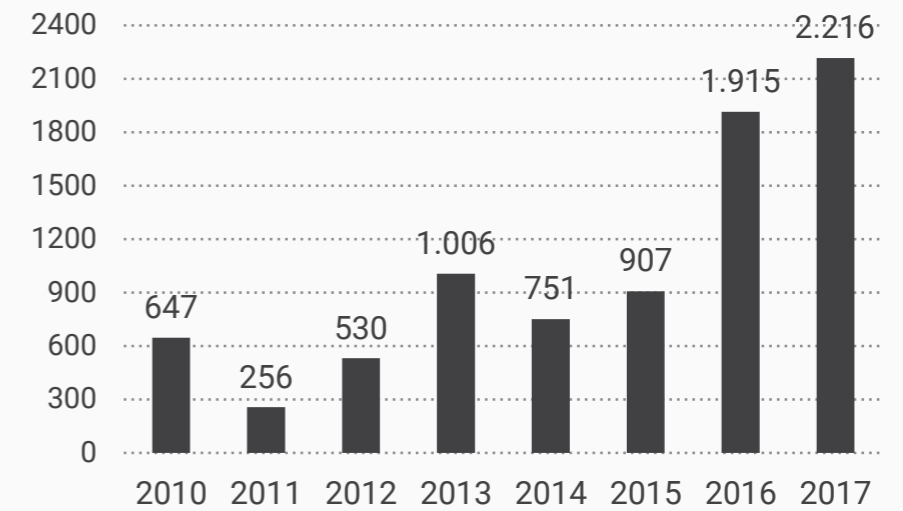
Özsermaye Milyon TL



Dönem Karı Milyon TL



Yıllık FAVÖK Milyon TL



Emlak Konut GYO Bilanço Değerleri

VARLIKLAR	Not	31 Aralık 2017 Bağımsız denetimden geçmiş	31 Aralık 2016 Bağımsız denetimden geçmiş	Kaynaklar	Not	31 Aralık 2017 Bağımsız denetimden geçmiş	31 Aralık 2016 Bağımsız denetimden geçmiş
Dönen Varlıklar		18.796.338	17.076.882	Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.083.525	7.954.280
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	897.501	2.420.030	Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	482.364	219.490
Finansal Yatırımlar	4	186.274	221.998	Ticari ve diğer borçlar	6-7	1.821.415	4.384.695
Ticari ve Diğer Alacaklar	6-7	2.862.155	1.521.373	Ertelenmiş gelirler	15	3.728.717	3.215.821
Arsa ve Konut Stokları	8	13.646.631	12.085.195				
Peşin Ödenmiş Giderler	15	986.501	543.811	Kısa vadeli karşılıklar		51.029	134.274
Diğer Dönen Varlıklar	14	217.276	284.475	Uzun vadeli yükümlülükler		2.074.616	17.894
Duran Varlıklar		1.827.322	1.625.485	Uzun vadeli borçlanmalar	5	1.932.308	-
Ticari ve Diğer Alacaklar	6-7	1.687.633	1.467.907	Ticari ve diğer borçlanmalar		132.972	9.423
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	57.283	38.199	Ertelenmiş gelirler	15	3.174	2.963
Maddi Duran Varlıklar	10	66.858	69.181	Uzun vadeli karşılıklar		6.162	5.508
Maddi olmayan Duran Varlıklar	11	2.911	50.198	Özkaynaklar		12.465.519	10.730.193
Toplam Varlıklar		20.623.660	18.702.367	Toplam kaynaklar		20.623.660	18.702.367

Gelir Tablosu

	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016
Hasılat	17	3.900.566	3.061.999
Satışların maliyeti(-)	17	(1.788.045)	(1.518.930)
Brüt kâr		2.112.521	1.543.069
Genel yönetim giderleri(-)	18	(194.131)	(97.065)
Pazarlama giderleri (-)	18	(65.677)	(40.161)
Esas faaliyetlerde diğer gelirler	20	434.241	180.574
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	20	(79.141)	(25.382)
Esas faaliyet kârı		2.207.813	1.561.035
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	2.547	10.870
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı		2.210.360	1.571.905
Finansman gelirleri	22	80.680	69.779
Finansman giderleri(-)	22	(534.946)	(116.719)
Sürdürülen faaliyetler dönem kârı		1.756.094	1.524.965
İşletme faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(2.361.232)	744.255
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit akışı		(14.675)	(13.467)
Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışı		1.746.323	(481.316)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	985.315	759.493
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	3	385.081	1.008.965

Dönemsel Özet Rakamlar ('000)

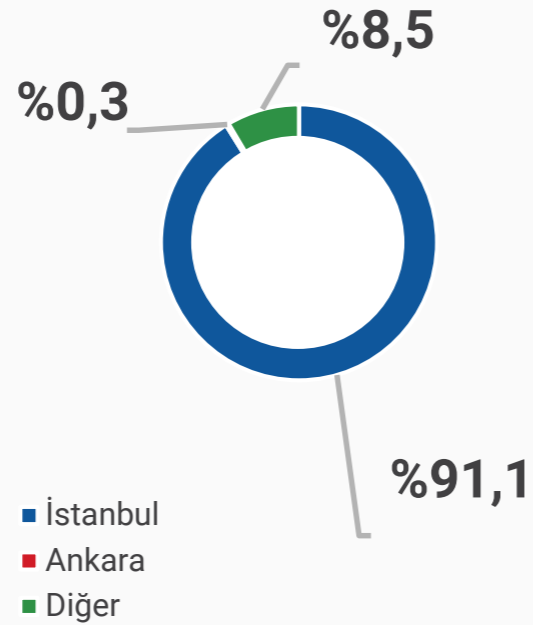
	31.12.2017
Toplam varlıklar	20.623.660
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	-13.646.631
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	-57.283
Yükümlülükler	-8.158.141
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	4.832.189
Binalar Ekspertiz Değeri	1.289.172
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	13.737.036
Anahtar Teslimi Projelerin Toplam Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi	2.435.593
Düzeltilme	-199.784
Toplam	20.855.811

Ön satışlardan güçlü nakit akışı

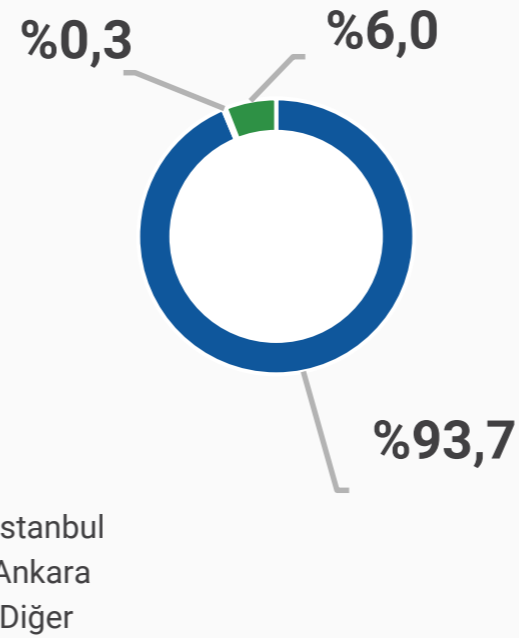
	Ticari Alacaklar	Bilanço dışı ertelenmiş gelirler	Toplam
2018	721.531	755.373	1.476.904
2019	480.164	564.401	1.044.565
2020	343.526	488.004	831.530
2021	217.240	345.673	562.913
2022	195.767	289.508	485.275
2023	171.798	200.906	372.704
2024-2028 yılları arası	364.850	848.613	1.213.463
2029-2033 yılları arası	92.116	189.402	281.518
2034-2039 yılları arası	79.537	93.792	173.329
TOPLAM	2.666.529	3.775.672	6.442.201

Yatırım
değeri
yüksek arsa
geliştirmeye
devam
ediyoruz...

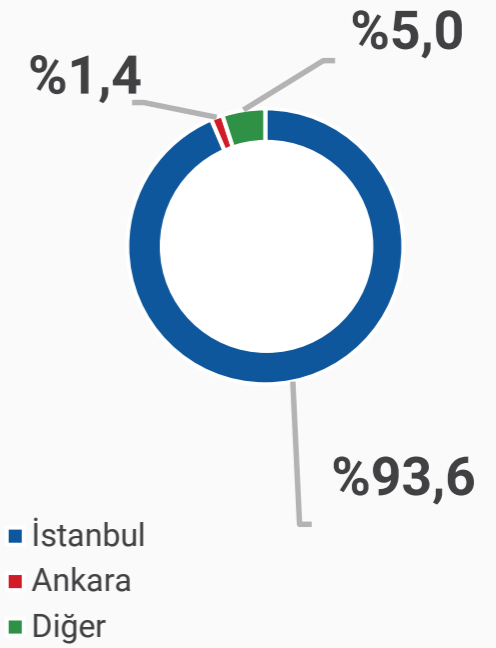
Şehirlere Göre Arsa



Şehirlere Göre Kayıtlı Maliyet



Şehirlere Göre Ekspertiz Değeri



ARSA PORTFÖYÜ

Arsa Alanı

6,125 Milyon m²

Kayıtlı Maliyet

4,02 Milyar TL

Ekspertiz Değeri

4,83 Milyar TL

ÖZET DEĞERLEME TABLOSU (ARSALAR – 31.12.2017)



SIRA	ŞEHİR/BÖLGE	ARSA ALANI (M ²)	KAYITLI MALİYET(₺)	EKSPERTİZ DEĞERİ(₺)
1	Ankara/ Çankaya	400	0	291.518
2	Ankara/ Çankaya Mühye	38.434	46.042.288	66.149.421
	Ankara	38.434	46.042.288	66.440.939
3	Istanbul/Arnavutköy	3.645.528	333.309.401	444.956.715
4	Istanbul/Ataşehir	25.253	40.135.570	80.021.876
5	Istanbul/Başakşehir Hoşdere	286.162	73.352.374	115.461.923
6	Istanbul/Başakşehir İkitelli	207.732	220.760.267	276.207.002
7	Istanbul/Esenyurt	53.689	49.588.110	89.169.988
8	Istanbul/Büyüçekmece	78	1	16.853
9	Istanbul/Kartal	73.970	133.877.656	152.096.921
10	Istanbul/Küçükçekmece	841.290	1.341.391.958	1.666.007.793
11	Istanbul/Şile	7.232	2.440.657	2.640.000
12	Istanbul/Şişli	24.469	455.121.541	455.121.540
13	Istanbul/Tuzla	66.410	205.916.871	209.837.666
14	Istanbul/Ümraniye	17.068	1.843.977	28.250.000
15	Istanbul/Zekeriyaköy	992	677.397	719.200
16	Istanbul/Bakırköy Şenlik	40.723	262.500.000	262.500.000
17	Istanbul/Maltepe	306	3.010.214	3.012.524
18	Istanbul/Sarıyer	1.373	7.733.586	7.782.155
19	Istanbul/Bakırköy Şevketiye	81.328	422.905.600	422.905.600
20	Istanbul/Başakşehir	20.397	58.130.000	58.130.000
21	Istanbul/Çekmeköy	187.750	247.830.000	247.830.000
	Istanbul	5.581.750	3.860.525.180	4.522.667.756
22	Kastamonu/Cide	9.110	52.663	60.000
23	Kocaeli/Gebze	19.708	7.839.258	8.783.908
24	Kocaeli/Körfez	16.610	1.528.023	5.365.000
25	Tekirdağ/Çorlu	35.923	6.152.734	8.965.010
26	Tekirdağ/Çerkezköy	371.236	6.209.809	125.633.277
27	Nevşehir	26	8.088	8.500
28	Samsun/Canik	51.698	94.264.874	94.264.874
	Diğer iller	504.311	116.055.449	243.080.568
	TOPLAM	6.125.518	4.022.622.917	4.832.189.264



SIRA	ŞEHİR/BÖLGE	PROJE İSMİ	STOKTA BULUNAN BÖLÜM SAYISI	ALİŞ MALİYETİ(₺)	EKSPERTİZ DEĞERİ (₺)
1	İstanbul/ Ataşehir	Ataşehir Genel Merkez Binası	1	54.045.789	110.836.600
2	İstanbul/ Ataşehir	Varyap Meridian	2	805.413	1.040.000
3	Ankara/ Çankaya	Next Level	4	-	9.065.000
4	İstanbul/Ataşehir	Ataşehir Ofis Binası ⁽¹⁾	1	40.922.335	83.523.510
Genel Müdürlük Kullanımı Toplam			8	95.773.537	204.465.110
5	İstanbul/ Sultangazi	Batışehir	17	41.631.172	41.637.907
6	İstanbul/ Esenler	Esenler Emlak Konutları	308	138.827.648	179.349.200
7	İstanbul/ Ataşehir	Metropol İstanbul ⁽²⁾	144	141.096.452	141.099.582
8	İstanbul/ Ataşehir	Sarphan Finanspark	180	231.042.188	232.510.230
9	Ankara/Yenimahalle	Merkez Ankara ⁽³⁾	23	-	118.348.800
10	İstanbul/Zeytinburnu	Büyükyalı ⁽⁴⁾	31	-	81.435.900
11	Muhtelif Bağımsız Bölümler		212	273.961.943	290.324.696
TOPLAM			923	922.332.939	1.289.171.425

Kaynak: Şirket verisi

(1) Bu ünite 425.000 TL (KDV hariç) aylık kira bedeliyle kiraya verilmiştir.

(2) Söz konusu bağımsız bölümlerin 125 adedi 117.838.961 TL (KDV hariç) bedelle satılmış olup, projenin geçici kabulü henüz yapılmadığından şirketimiz stokları arasında görülmektedir.

(3) İhale şartnamesi gereği, söz konusu bağımsız bölümler satın alınmıştır.

(4) Söz konusu üniteler ön satıştan alınmış olup, inşaatları devam etmektedir.



SIRA	ŞEHİR/BÖLGE	PROJE İSMİ	KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ(₺)	TOPLAM BÖLÜM SAYISI	SATILAN B.B. (MART 2018)
1	İSTANBUL/ AYAZMA	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 1	431.550.546	1.239	1.215
2	KOCAELİ/ KÖRFEZ	KÖRFEZKENT 4. ETAP	126.008.458	1.124	1.106
3	İSTANBUL/ AVCILAR	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-1	265.455.017	978	972
4	İSTANBUL/ AVCILAR	EMLAK KONUT ISPARTAKULE EVLERİ 1-2	223.584.083	904	900
5	İSTANBUL/ BAŞAKŞEHİR	EMLAK KONUT BAŞAKŞEHİR EVLERİ 2. ETAP	128.922.092	271	266
6	NEVŞEHİR/ MERKEZ	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI	163.996.484	420	318
7	İSTANBUL/ AYAZMA	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 2	108.260.951	386	-
8	ANKARA/MÜHYE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1	338.730.840	1.329	145
9	NİĞDE	NİĞDE EMLAK KONUTLARI	64.636.115	365	60
10	KOCAELİ/GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-1	95.990.552	1.040	843
11	KOCAELİ/GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-2	115.432.442	950	
12	İSTANBUL/KAYABAŞI	KUZEY YAKASI	227.940.880	373	65
13	ANKARA/MÜHYE	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 2	131.649.428	507	-
14	KOCAELİ/GEBZE	GEBZE EMLAK KONUTLARI 3-3	2.173.026	62	-
15	KOCAELİ/ KÖRFEZ	KÖRFEZKENT TİCARET VE KURAN KURSU	11.261.810	106	24
TOPLAM			2.435.592.724	10.054	5.914

TAMAMLANAN GPM PROJELERİ TABLOSU (GEÇİCİ KABULLERİ ONAYLANMIŞ PROJELER)



No.	Proje İsmi	İhaleye Esas Alınan Değer(₺)	Emlak Konut Min.Garanti Edilen Gelir (₺)	Şirket Gelir Oranı (%)	Proje Sonunda Gerçekleşen Değer (₺)	Çarpan
1	ATAŞEHİR RESIDENCE	3.519.000	10.255.000	32,53	18.181.734	5,17
2	KENTPLUS ATAŞEHİR	72.748.200	131.100.000	33,61	179.475.009	2,47
3	IDEALISTKENT	36.600.740	38.100.000	31,75	96.143.402	2,63
4	AVRUPA TEM KONUTLARI	162.344.327	186.000.000	30,00	216.075.517	1,33
5	KÖRFEZKENT 1.ETAP	11.380.501	15.253.903	16,00	17.260.313	1,52
6	UPHILL COURT ATAŞEHİR	57.076.350	136.400.000	34,10	207.875.855	3,64
7	MY WORLD ATAŞEHİR	127.236.476	311.850.000	38,50	531.870.815	4,18
8	SOYAK MAVİŞEHİR	43.600.000	51.600.000	24,00	94.915.970	2,18
9	NOVUS RESIDENCE	16.408.600	57.750.000	55,00	115.760.305	7,05
10	MISSTANBUL	56.779.661	112.050.000	41,50	157.780.977	2,78
11	KENTPLUS MİMARŞİNAN	9.732.640	42.120.000	35,10	54.717.096	5,62
12	EMLAK KONUT PELİKAN PROJESİ	20.849.150	67.515.000	38,58	87.123.867	4,18
13	ÇERKEZKÖY DREAMCITY	3.990.647	10.065.000	30,50	13.624.442	3,41
14	BİZİMEVLER 2	48.686.587	48.750.000	33,00	54.270.185	1,11
15	ERGENE VADİSİ	23.935.426	31.000.000	25,00	42.405.496	1,77
16	SPRADON QUARTZ	75.291.059	88.520.000	41,00	131.118.805	1,74
17	MAVİŞEHİR MODERN	25.145.000	27.001.000	31,00	29.434.971	1,17
18	MERKEZ KAYAŞEHİR	29.440.000	32.000.000	32,00	40.273.717	1,37
19	ELITE CITY	54.896.071	56.000.000	35,00	71.317.909	1,30
20	MY WORLD EUROPE	179.089.192	228.018.000	30,50	305.449.312	1,71
21	PARKYAŞAM MAVİŞEHİR	51.186.000	60.000.000	25,00	76.168.663	1,49
22	AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	240.000.000	264.000.000	30,00	279.524.564	1,16
23	SPRADON VADİ	50.291.820	50.310.000	26,00	61.770.244	1,23
24	BULVAR 216 *	10.860.000	52.200.000	36,00	56.880.000	5,24
25	1STANBUL	102.555.962	105.000.000	30,00	154.434.905	1,51
26	ŞEHRİZAR KONAKLARI	105.535.000	137.700.000	50,00	225.371.578	2,14
27	VARYAP MERIDIAN	214.793.710	338.189.000	44,15	446.569.757	2,08
28	MY TOWERLAND	42.000.000	107.019.000	47,00	234.766.505	5,59
29	SOYAK PARK APARTS/ EVOSTAR	72.904.525	102.312.000	26,10	102.312.000	1,40
30	EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	177.362.987	3,71
31	EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32,00	166.077.766	3,33
32	AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30,00	83.925.799	1,96
33	DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,50	82.610.259	2,20
34	KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50,00	467.638.254	1,97
35	BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32,00	573.782.822	1,63
36	BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26,00	189.630.902	1,71
37	SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28,00	58.365.088	2,52
38	NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,20	192.736.638	3,03
39	SARPHAN FİNANS PARK	51.786.200	61.500.000	37,50	304.015.436	5,87
40	BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28,00	232.162.918,19	1,81
41	METROPOL İSTANBUL	290.998,144	500,971,500	43.15	1,037,156,861	3.56
TOPLAM		3,384,753,603	5,342,512,085		7,668,339,643	2.26
				Şirket Payı Gelir Oranı Ağırlıklı Ortalaması (%)	34,00	

DEVAM EDEN PROJELER TABLOSU (SÖZLEŞMELERE GÖRE DEĞERLER)



Sıra	Proje İsmi	İhaleye Esas Alınan Değer (₺)	Emlak Konut Min.Garanti Edilen Gelir(₺)	Şirket Gelir Oranı (%)	Çarpan
1	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,50	1,91
2	KÖY	252.910.000	475.687.500	32,25	1,88
2012 ve 2012 öncesi		857.850.000	1.629.437.500	Ortalama Çarpan	1,90
3	İSTMARİNA	214.045.000	534.000.000	40,00	2,49
4	BAHÇEŞEHİR GÖL PANORAMA EVLERİ	80.810.000	148.400.000	28,00	1,84
5	FATİH YEDİKULE	67.915.000	105.968.270	35,01	1,56
6	EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26,00	1,94
7	BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	1,46
2013		515.515.000	1.057.960.270	Ortalama Çarpan	1,96
8	BÜYÜKYALI İSTANBUL	725.700.000	1.568.800.000	37,00	2,16
9	PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30,00	3,37
10	AVRUPARK	63.698.214	156.520.000	26,00	2,46
11	SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30,00	1,48
12	KOCAELİ, DERİNCE	70.000.000	83.198.500	21,61	1,19
13	TUAL ADALAR	85.030.299	123.900.000	29,50	1,46
2014		1.105.590.653	2.406.418.500	Ortalama Çarpan	2,18
14	KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39,00	2,70
15	NİDAPARK İSTİNYE	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
16	TUAL BAHÇEKENT	115.680.485	275.334.000	25,26	2,38
17	AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40,00	3,04
18	TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	211.500.000	30,00	2,49
19	AVANGART İSTANBUL	115.953.466	637.000.000	49,00	5,49
20	MERKEZ ANKARA	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
21	NİDAPARK KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	38,00	3,47
22	EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	18,00	1,24
23	KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	33,00	1,89
24	VALİDEBAĞ KONAKLARI	85.003.711	406.215.000	50,15	4,78
2015		2.551.986.426	5.867.045.000	Ortalama Çarpan	2,30
25	OFİS KARAT BAKIRKÖY	32.025.000	62.000.000	31,00	1,94
26	YENİKÖY KONAKLARI	46.400.000	168.150.000	38,00	3,62
27	EBRULİ İSPARTAKULE	72.111.718	132.000.000	22,00	1,83
28	AVRUPARK HAYAT	83.391.734	156.500.000	25,00	1,88
29	SEMT BAHÇEKENT	86.255.477	150.500.000	25,00	1,74
30	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	713.096.640	1.527.000.300	42,00	2,14
31	AVCILAR İSPARTAKULE 6.ETAP	61.856.717	85.600.000	25,00	1,38
2016		1.095.137.286	2.281.750.300	Ortalama Çarpan	2,08
32	ZEYTİNBURNU BEŞTELSİZ	418.966.961	640.100.000	37,00	1,53
33	BEYKOZ RİVA*	396.012.119	952.000.000	25,00	2,40
34	TUZLA İÇMELER	24.745.500	53.927.500	29,15	2,18
35	İZMİR KONAK 1. ETAP*	540.599.500	585.200.000	35,00	2,43
36	İZMİR KONAK 2. ETAP*		726.000.000	33,00	
37	ŞİLE ÇAVUŞ	10.031.311	15.070.000	22,00	1,50
38	ANTALYA MURATPAŞA	190.000.000	302.100.000	28,50	1,59
39	KÜÇÜKÇEKMECE 2. ETAP	492.617.322	551.000.000	27,55	1,12
2017		2.072.972.713	3.825.397.500	Ortalama Çarpan	1,84
40	ANKARA ÇANKAYA ORAN	39.090.214	46.800.000	30,00	1,19
TOPLAM		8.238.142.293	17.114.809.070	Çarpan	2,08

Kaynak: Şirket verisi

*Söz konusu projelerde; Şirket payı toplam gelirin %20'si Emlak Konut'a, Şirket payı toplam gelirin %80'i ise arsa sahiplerine ait olacaktır.

İSİM	GÖREV	MESLEK	YÖNETİM KURULUNDA TEMSİL ETTİĞİ HİSSEDAR	KURULA SEÇİLDİĞİ İLK YIL
ERTAN YETİM	BAŞKAN	İNŞAAT MÜHENDİSİ	TOKİ	2005
ERTAN KELEŞ	BAŞKAN YARDIMCISI	İNŞAAT MÜHENDİSİ	BAĞIMSIZ	2014
MURAT KURUM	ÜYE, GM	İNŞAAT MÜHENDİSİ	TOKİ	2009
SAMİ ER	ÜYE	MAKİNE MÜHENDİSİ	TOKİ	2015
MEHMET ÖZÇELİK	ÜYE	İNŞAAT MÜHENDİSİ	TOKİ	2016
MUHTEREM İNCE	ÜYE	KAMU YÖNETİMİ	BAĞIMSIZ	2017
HAVVANUR YURTSEVER	ÜYE	AVUKAT	BAĞIMSIZ	2014



EMLAK KONUT
— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —