

Şirket Hakkında Bilgiler

Kuruluş Yılı

1953

Faaliyet Alanı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Ana Faaliyet

Konut ve ticari gayrimenkul geliştirme

İş Modelleri

Gelir Paylaşımı Modeli ve Anahtar Teslim Projeler

Fitch Ratings Derecelendirme Notu

Uzun Vadeli Kredi Notu BB-

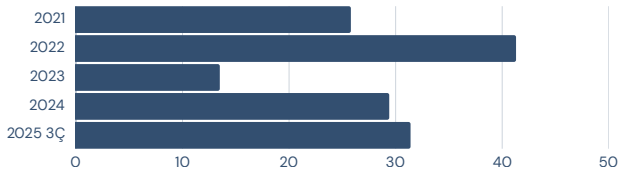
Ulusal Notu AA+ (TUR)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

Göstergeler	2021	2022	2023	2024	2025 3Ç
Net Satışlar	6.737	8.122	28.495	31.899	65.695
FAVÖK	1.737	3.353	3.857	9.363	20.675
FAVÖK Marjı (%)	25,8	41,3	13,5	29,4	31,4
Dönem Karı	1.332	2.997	(4.074)	13.197	10.336
Toplam Aktifler	30.760	46.959	121.483	204.903	297.757
Özsermaye	15.747	18.368	57.230	95.803	128.854
Hisse Başına Kar	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,2716
Özkaynak Karlılığı	0,083	0,163	(0,0074)	0,068	0,119
Nakit Akım	3.088	5.284	14.870	6.640	4.965
Temettü	390	908,2	0	1.500	-

FAVÖK Marjı %



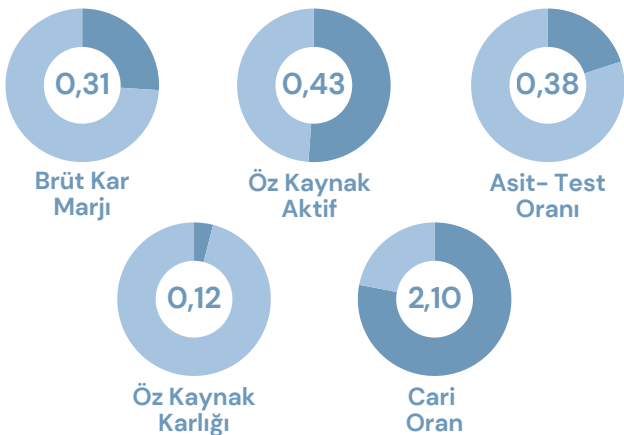
Analiz

2025 yılı net satışlarımız ve kârlılığımız, faaliyetlerimizin güçlü ve sürdürülebilir bir yapıya sahip olduğunu açıkça göstermektedir. Bu finansal performans, operasyonel verimliliğimizin ve güçlü finansal disiplinimizin önemli bir yansımasıdır. Elde ettiğimiz bu başarı, şirketimizin mali sağlığının sağlam temellere dayandığını ortaya koymaktadır.

Net Varlık Değeri ('000)

Toplam Varlıklar	30.06.2025
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	297.757.619
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	(197.852.007)
Yükümlülükler	(8.445.727)
Bağlı Ortaklık Gayrimenkulleri Maliyet Değerleri	(168.902.856)
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	(15.377.009)
Binalar Ekspertiz Değeri	73.461.938
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	54.683.892
Anahtar Teslimi Projelerin Arsa Maliyeti + Hak ediş Ödemesi	92.950.869
Bağlı Ortaklık Gayrimenkul Ekspertiz Değerleri	23.615.243
TOPLAM	15.271.149
	167.163.112

Finansal Oranlar



YATIRIMCI BİLGİLENDİRME NOTU FACTSHEET

Operasyonel Performans

Gelir Paylaşımı Modeli

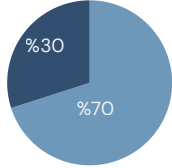
Devam eden 35 Gelir Paylaşımı Projemizde toplamda 92,9 Milyar TL gelir ve 37,7 Milyar TL net karımız taahhüt altına alınmıştır. Bu projelerimizde ön satış oranımız yıl sonu itibarıyla %54,16'a , ilerleme seviyesi ise %42,3 seviyesine ulaşmıştır.

Anahtar Teslim Projeler

Devam eden projelerin toplam değeri itibarıyla 53,19 Milyar TL'dir.

2025 ilk 3 çeyrek toplam 4.774 bağımsız bölüm teslimi gerçekleşmiştir.

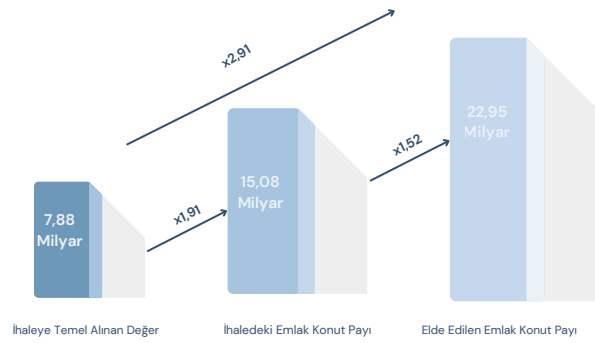
Kayıtlı Maliyetine Göre İhalesi Yapılmış Arsalar (TL)



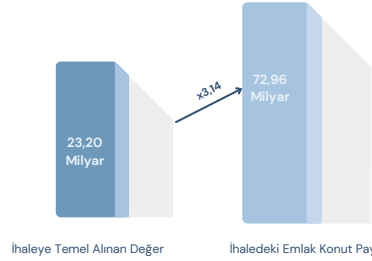
Gelir Paylaşım Modeli
55.241.897.726 TL

Anahtar Teslim Modeli
23.615.243.000 TL

Gelir Paylaşım Modeli Tamamlanan Projeler



Gelir Paylaşım Modeli (Devam Eden Projeler)



Portföy Durumu

Arsa Portföyü

4,5 Milyon

Arsa Alanı (m2)

77,4 Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

73,4 Milyar TL

Ekspertiz Değeri

Gelir Paylaşım Modelleri Portföyü

92,9 Milyar TL

Min. Şirket Geliri

55,2 Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

37,7 Milyar TL

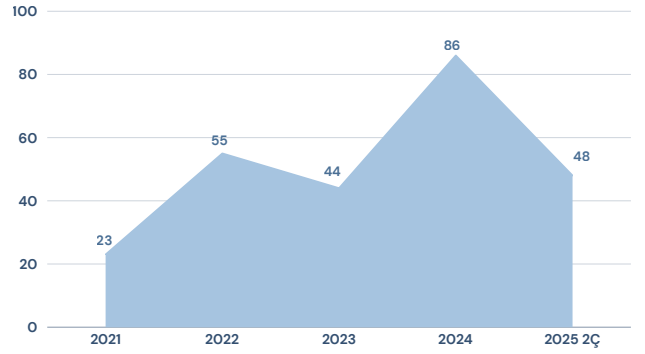
Min. Garanti Edilen Kar

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

Yıl	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	TOPLAM
1 Yıl	15.100.665	16.585.573	31.686.238
2 Yıl	4.966.393	8.432.178	13.398.571
3 Yıl	2.329.380	4.407.264	6.736.644
4 Yıl	1.167.638	2.761.281	3.928.919
5 Yıl ve Üzeri	1.281.485	1.387.108	2.668.593
TOPLAM	24.845.561	33.573.404	58.418.965

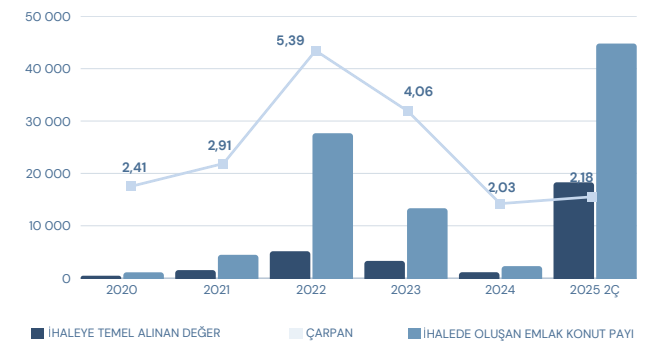
Bu kısımdaki tutarlar yapımı devam eden ve/veya henüz teslim edilmemiş projelere aittir. Projelerin teslim edilmesi ile birlikte ilgili tutarlar bilanço'ya yansacaktır. Bilanço dışı alacakların ortalama vadesi 4 yıldır.

İhale Performansı



2025 3. Çeyrek içinde gerçekleştirilen 48 ihalenin sonucunda 1,9 Milyon m² inşaat alanı oluşmuştur. İhalelerin bedeli 98,9 Milyar TL olup toplam 18.250 adet Bağımsız Bölümü kapsamaktadır.

Gelir Paylaşım Modeli İhale Performansı

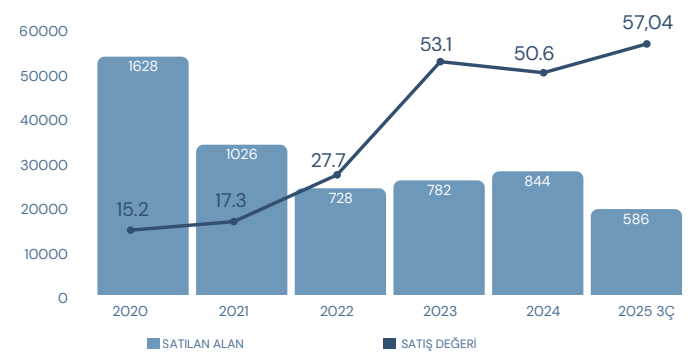


2025 3. Çeyrek içinde 5 adet gelir paylaşımı projesi ihalesi gerçekleştirilmiştir. Bu ihalede 2,18x ortalama çarpan ile, 18,3 Milyar TL şirket payı ve 44,8 Milyar TL ihale satış geliri elde edilmiştir

Yıllara Göre Satış Performansı

1 Ocak- 30 Eylül 2025 itibarıyla 4.832 adet bağımsız bölüm ve 586 bin m² brüt satılabilir alan karşılığı 57,04 Milyar TL tutarında bağımsız bölüm satışı gerçekleştirilmiştir. Bu satışların 765 Milyon TL'si yabancıya satış olarak gerçekleştirilmiştir.

Satılan Alan ('000 m2) ve Satış Değeri (Milyar TL)



2025 3Ç net satışlarımız ve karlılığımız, faaliyetlerimizin güçlü ve sürdürülebilir olduğunu göstermektedir.

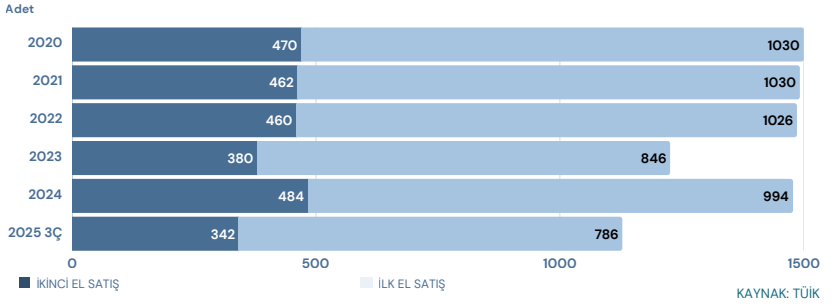
Analiz

2025'in ilk dokuz ayında, Şirketimizin operasyonel gücünü ve finansal sağlığını teyit eden başarıları sonuçlarla tamamlanmıştır. Bu istikrarlı performans temelinde, riskleri minimize ederken kârlılığı öngörülebilir kılan Gelir Paylaşımı Modelimiz (GPM) ve bu modeli besleyen 66,7 Milyar TL değerindeki 4,1 Milyon m²'lik arsa portföyümüz yatmaktadır. GPM projelerimizden güvence altına alınan 85,8 Milyar TL'lik geleceğe dönük gelir akışı, Şirketimizin sürdürülebilir kârlılığının en önemli güvencesidir.

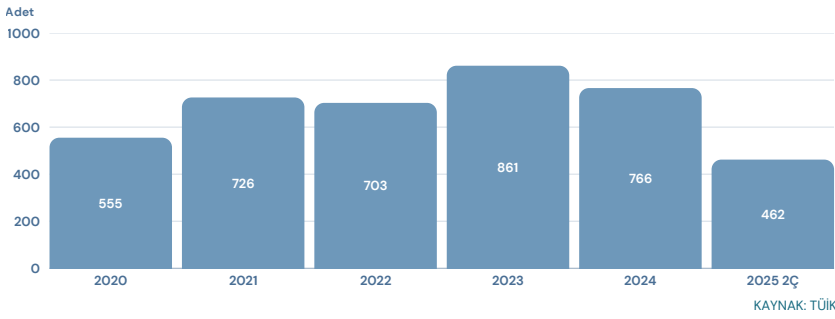
Sektörel Değerlendirme ve Rekabet

2025 yılının ilk dokuz ayı, konut sektörümüzün güçlü bir büyüme ivmesi yakaladığı, Emlak Konut olarak bu canlanmaya öncülük ettiğimiz bir dönem oldu. Başarılı satış kampanyalarımız ve projelere gösterilen yoğun ilgi sayesinde, ilk altı ayda yıllık satış hedefimizin %62'sini gerçekleştirerek sektördeki lider konumumuzu pekiştirdik. Canlanan piyasa koşulları hem satış adetlerimize hem de finansal tablolarımıza olumlu yansırken, kârlılığımızı artırmaya devam ettik. Bu başarı, doğru projelerde doğru stratejileri uyguladığımızın ve Emlak Konut markasına duyulan güvenin bir göstergesidir. Geleceğe dönük güçlü adımlar atarak, portföyümüzü zenginleştirecek yeni arsa yatırımlarımızla da sürdürülebilir büyüme hedefimizi koruyoruz.

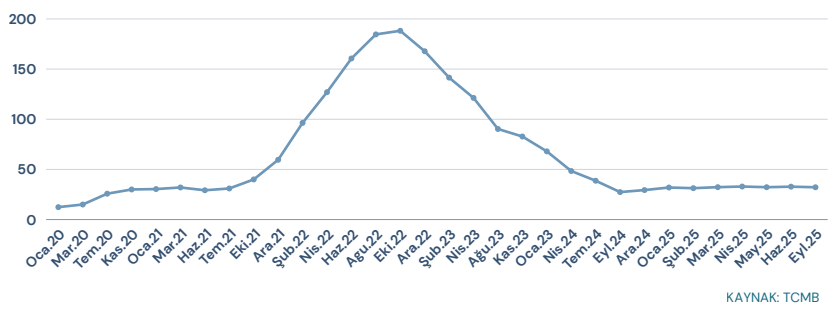
Yıllara Göre Türkiye Konut Satışları – İlk ve İkinci El Satışlar ('000)



Türkiye Yapı İzin istatistikleri ('000)

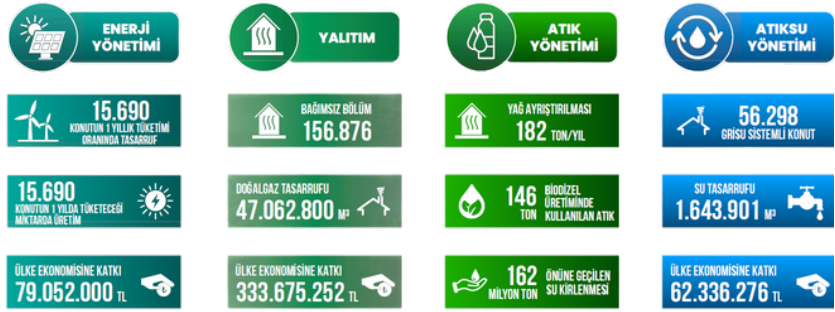


Türkiye Konut Fiyat Endeksi Yıllık Yüzde Değişimi %



Sürdürülebilirlik ve Toplumsal Katkı (2024)

Enerji Verimliliği: Enerji verimliliğini hedefleyerek sıfır atık projelerine odaklanmakta ve projelerimizin %90'ında enerji verimliliği sağlamaktayız. Su ve Atık Yönetimi: Projelerimizde gri su sistemleri ve atık ayrıştırma uygulamaları ile çevreye duyarlı yaklaşımlar sergiliyoruz. **Ekonomik Katkı:** 2024 yılında çevre ve enerji verimliliği çalışmalarımızla ülke ekonomisine **475 milyon TL'nin** üzerinde katkı sağladık.



Yasal Uyarı:

Bu bilgilendirme notu, yalnızca Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mevcut durumu, hedefleri ve stratejileri hakkında genel bir bakış sunmaktadır. Bu belge, yatırım kararlarınıza temel oluşturmamalıdır. Verilen bilgiler, ilgili raporlar ve kaynaklarda belirtildiği gibidir. İleriye yönelik görüş ve tahmini rakamların gerçekleşmeleri, çeşitli değişkenlere ve varsayımlara bağlı olarak farklılık gösterebilir. Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları, bu bilgilendirme notu kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı hiçbir kayıp ve zarardan sorumlu değildir. Bu belgedeki tüm bilgiler, hazırlanma tarihindeki mevcut bilgilere dayanmaktadır.

Stratejimiz ve Değer Yaratma Yaklaşımımız:

Temettü Politikamız: Sürdürülebilir bir temettü politikası izleyerek, paydaşlarımızla şirketimizin başarısından elde ettiğimiz kazanımları paylaşmayı önemsiyoruz.

Yatırım Alanlarımız: Proje geliştirme ve mevcut portföyümüzün verimli kullanımı, öncelikli yatırım alanlarımızdır.

Uluslararası Vizyon: Global pazarda marka bilinirliğimizi artırmayı ve rekabetçi projeler geliştirme hedefimizi koruyoruz.

Risk Yönetimi: Döviz kuru riskini azaltmak için tüm sözleşmeler TL cinsinden yapılmaktadır ve sabit faizli borçlanmalarla faiz riskini yönetiyoruz.

2025 Stratejik Hedeflerimiz

Aktif büyüklüğümüzü **245 Milyar TL**'ye, ön satış gelirimizi **77 Milyar TL**'ye çıkarmayı ve 2025 yılı kârını yaklaşık **12 Milyar TL** olarak gerçekleştirmesini hedefliyoruz. Deprem bölgesine öncelik vererek toplamda **102.000 bağımsız bölümü** teslim etmeyi planlıyoruz. **45 yeni ihale** ile **3 Milyon metrekare arsa** geliştireceğiz. Emlak Konut Gelir Paylaşımı 1. Katılım GYF ile **5 milyar TL**'lik ihraç büyüklüğüne ulaşmayı hedefliyoruz.

Emlak Konut Global markamızla Suudi Arabistan'da ilk adımı attık ve uluslararası pazardaki büyüme vizyonumuzu sürdürüyoruz.

EPP'yi kentsel dönüşümde, **EKA**'yı asansör üretiminde öncü hale getirirken, EKA Enerji ve Teknoloji şirketimizle sürdürülebilir enerji çözümleri geliştirerek şirket değerimizi artırmayı hedefliyoruz.

Emlak Konut Spor Kulübü'nü her branşta destekleyerek, ülkemizin en başarılı altyapı takımını oluşturma hedefiyle çalışmalarımızı sürdürüyoruz.

Emlak Konut Global LLC

Şirketimiz, küresel büyüme vizyonu doğrultusunda en somut adımlarından birini atarak Suudi Arabistan'ın Riyad şehrinde Emlak Konut Global LLC ismiyle %100 bağlı ortaklığı olan yeni bir şirket kurmuştur.

Bu stratejik hamle, National Housing Company (NHC) ve Suudi Arabistan Yatırım Bakanlığı (MISA) ile daha önce imzalanan iş birliği anlaşmaları çerçevesinde hayata geçirilmiştir. Emlak Konut Global, Suudi Arabistan pazarında potansiyel projeleri geliştirmek, bölgesel iş birliklerini yönetmek ve Şirketimizin yarım asrı aşan tecrübesini uluslararası arenaya taşımak için kilit bir rol üstlenecektir.

Bu kuruluş, gelir kaynaklarımızı çeşitlendirme, döviz bazlı gelir elde etme ve "Emlak Konut" markasının küresel bilinirliğini artırma hedefimizin önemli bir parçasıdır.

Emlak Konut Global; Emlak Konut GYO olarak Türkiye'de yıllar içinde edindiğimiz deneyimi ve proje geliştirme birikimimizi uluslararası platformlara taşıma niyetimizin somut bir göstergesidir. Bu sadece bir iştirak kurmanın ötesinde, büyüme stratejimizin önemli bir parçasıdır. Temel amaçlarımız; gelir kaynaklarımızı çeşitlendirerek finansal yapımızı desteklemek, yurt dışı pazarlarda projeler geliştirerek döviz bazlı gelir elde etmek, kur riskini yönetmek ve Emlak Konut markasının uluslararası alanda bilinirliğini ve güvenilirliğini artırmaktır. Türkiye'deki başarılı proje ve ihale deneyimimiz, Suudi Arabistan ve başka yeni pazarlarda atacağımız adımlar için bize sağlam bir temel sunmaktadır.

Emlak Konut Gayrimenkul Sertifikası

Şirketimiz, gayrimenkul sektöründeki yenilikçi yaklaşımının bir parçası olarak Türkiye'nin en büyük gayrimenkul sertifikası ihracını başarıyla tamamlamıştır. Damla Kent Projesi'ne dayalı olarak 4-8 Ağustos 2025 tarihleri arasında gerçekleştirilen halka arza gelen talep 27,3 Milyar TL'yi aşan rekor bir büyüklüğe ulaşmıştır.

Yatırımcılardan gelen yoğun talep ile tamamlanan ihraç sonrası sertifikalar, 14 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da "DMLKT" koduyla işlem görmeye başlamıştır.

Bu sertifikalar, yatırımcılara büyük gayrimenkul projelerimize küçük paylarla ortak olma ve projelerin değer artışına doğrudan katılım sağlama imkanı sunan, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) güvencesine sahip varlığa dayalı bir sermaye piyasası aracıdır.

2025 İhale Planlaması

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

İzmir Çeşme Dalyan	YAPILDI	İstanbul Başakşehir
İstanbul Esenler Atışalanı 2.Etap	YAPILDI	İstanbul Esenler Atışalanı
Muğla Bodrum Ortakent	YAPILDI	İstanbul Arnavutköy Dursunköy
İzmir Çeşme Musalla		
İzmir Çeşme Ovacık		
İstanbul Esenyurt Çınar		
İstanbul Eyüpsultan Kemerburgaz		

ANAHTAR TESLİMİ MODELİ

TOPLAM
45
Adet
İHALE
HEDEFİ

TOPLAM
102
BİN
KONUT TESLİM
HEDEFİ