FAALİYET RAPORU

2026 - 3. ÇEYREK

1 OCAK - 30 EYLÜL 2026



İÇİNDEKİLER

01 EMLAK KONUT

2026 İlk 9 Ayı Bir Bakışta	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	18

02 GÖSTERGELER

Temettü Gelişimi ve Kâr Beklentileri	21
Gelir Paylaşım Modeli Çarpanları	22
Finansal Bilgiler ve Rasyolar	23
Net Aktif Değer	25
2026 İlk Dokuz Ay Satış Durumu	26
2026 Hedefleri ve Gerçekleşme Oranları	27

03 PROJELER

Bir Bakışta Projeler	31
İhale Edilmemiş Arsalar Portföyü	33
Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri	35
Anahtar Teslim Projeler	60
Gayrimenkul Sertifikası — Damla Kent	62
İstanbul Finans Merkezi · Yeni Fikirtepe	63
Uluslararası Faaliyetler	65
İhale Performansı	67
Toplam İş Hacmi ve Protokoller	68

04 SERMAYE PİYASASI

Uluslararası Sukuk İhracı	75
Gayrimenkul Sertifikası İhracı	76
Kredi Derecelendirme Notu ve Pay Performansı	77

05 FAALİYETLER

Sürdürülebilirlik	81
Bağlı Ortaklıklar	84
Anahtar Fikirler Zirvesi	89
Emlak Konut Spor Kulübü	91
Gelişmeler	95

06 RİSKLER

Risk Yönetimi Yaklaşımı	99
Risk Değerlendirmesi	100

07 STOK DURUMU

İhale Edilmemiş Arsalar Portföyü	103
İhale Edilmiş Arsalar Portföyü	105
Bina Stokları	107

Su Kaynakları

HER DAMLADA GELECEĞİ
KORUYAN YAKLAŞIM



COP31 TÜRKİYE ANTALYA

2026 İLK 9 AYI BİR BAKIŞTA

01 Ocak – 30 Eylül 2026 · Konsolide

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖN SATIŞ
56,8
milyar TL · KDV hariç

BAĞIMSIZ BÖLÜM
3.269
adet · ön satış

BİRİM FİYAT
129.273
TL/m²

YIL SONU HEDEFİ GERÇEKLEŞME
%42,0
bağımsız bölüm ön satış

ARSA SATIŞI
5,52
milyar TL

HASILAT
73,6
milyar TL · TFRS 15 teslim esaslı

TOPLAM AKTİF
494,6
milyar TL

NET AKTİF DEĞER
231,8
milyar TL

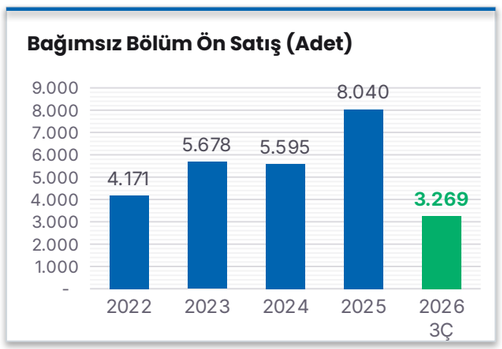
NET DÖNEM KÂRI
2,87
milyar TL

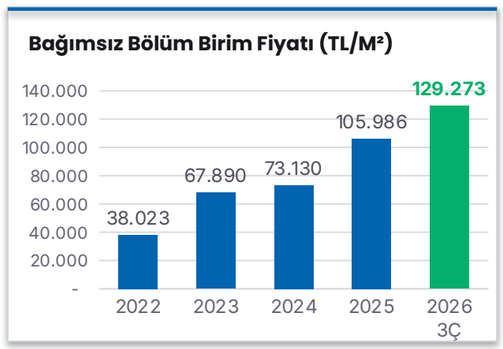
TEMETTÜ
2,28
milyar TL · 0,60 TL/pay

TAMAMLANAN İHALE
13
adet · gelir paylaşımı

SUKUK İHRACI
650
milyon USD · ilk uluslararası

2026'nın ilk dokuz ayı üç başlıkla tanımlandı — rapor tarihi itibarıyla on üçe ulaşan 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 129.273 TL'ye ulaşarak bir önceki yılın ortalamasının %22,0 üzerine çıktı.







"Arsayı ihaleye, ihaleyi üretime dönüştüren iş modelimiz yeni bir ölçeğe ulaştı."

Değerli Paydaşlarımız, Kıymetli Yatırımcılarımız,

2026'nın ilk dokuz ayını; sahadaki üretimimizin yanı sıra sonuçlandırdığımız ve yeni başlattığımız ihaleler, kamu kurumları ve arsa sahipleriyle imzaladığımız protokoller, satışlarımız ve sermaye piyasası işlemlerimizle tamamladık. Bu dönem, iş yapış biçimimize yeni modeller eklediğimiz ve önümüzdeki dönemin zeminini hazırladığımız bir dönem olmuştur. Bugün devam eden işlerimizin **proje hacmi 750 milyar TL'yi aşmıştır**. 2003'ten bu yana 480'i aşan proje ihalesi ve **264 bini aşkın bağımsız bölümle** büyüyen yapımızda, yalnız deprem bölgesinde **84 bini aşkın bağımsız bölümlük** bir yeniden inşa programı yer almaktadır. Bugün ulaştığımız iş hacmi ve ölçek, **kuruluşumuzdan bu yana biriken tecrübenin üzerinde yükselmektedir**.



İlk dokuz ayda hasılatımız 73,6 milyar TL, brüt kârımız 25,1 milyar TL, **esas faaliyet kârımız 20,6 milyar TL** olarak gerçekleşmiş; brüt kâr marjımız 2025'in aynı dönemindeki **%31,4'ten %34,1'e yükselmiştir**. Bu kârlılığın ana kaynağı: **iş modelimizin kendisidir**. Gelir paylaşımı modeliyle projelendirilen arsa satışlarımız **%58 brüt kâr marjıyla** 15,8 milyar TL, proje geliştirme hizmetlerimiz ise **%72 marjla** 4,3 milyar TL brüt kâr sağlamıştır.

Piyasa faiz oranlarındaki seyir ve artan finansman hacmiyle finansman giderleri sonrasında vergi öncesi kârımız 14,2 milyar TL, dönem içinde nakit etkisi bulunmayan vergi gideriyle birlikte net dönem kârımız 2,87 milyar TL olmuştur. **Faaliyet kârlılığımız iş modelimizin gücünü korumakta**, net kârımız ise dönemin finansman koşullarından etkilenmektedir. Faiz ortamının normalleşmesiyle finansman maliyetlerinin gerilemesini ve bekleyen konut talebinin piyasaya dönmesini öngörüyor, **geleceğe güçlü bir yapıyla bakıyoruz**.

30 Eylül itibarıyla yıl içinde 15'i kentsel dönüşüm, 12'si gelir paylaşımı, 6'sı inşaat yapım işi, 5'i deprem bölgesi ve 4'ü proje geliştirme ihalesi olmak üzere **toplam 42 ihale** sonuçlandırılmıştır. Bu dağılım, Şirketimizin arsa geliştirmenin yanında kentsel dönüşümde, deprem bölgesinde ve kamu projelerinde üstlendiği rolü yansıtmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla Halkalı Batı 3. Etap ve Eyüpsultan 5. Levent ihale süreçleri de başlatılmıştır.

Stratejimizin bel kemiğini oluşturan gelir paylaşımı modelinde, yoğun rekabetle sonuçlanan 12 ihalenin toplam satış geliri 268,9 milyar TL, Şirket payı toplam geliri 108,6 milyar TL olarak belirlenmiştir. Dönem sonrasında, 2 Ekim'de sonuçlanan Ümraniye İnkılap 2. Etap ihalesiyle gelir paylaşımı ihalelerimizin sayısı 13'e, bu tutarlar sırasıyla **315,0 milyar TL ve 127,0 milyar TL**'ye ulaşmıştır.

GENEL MÜDÜR MESAJI

Gelir paylaşımı modelimiz, kendi arsalarımızın yanı sıra Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) başta olmak üzere İller Bankası A.Ş. ve diğer kamu kurumları ile arsa sahipleriyle yürüttüğümüz iş birlikleri kapsamında da uygulanmaktadır. Raporumuzda ayrı bir bölümde ele aldığımız bu iş birliklerinde Şirketimiz **arsa için bedel ödememekte**; arsalar Emlak Konut markası, proje geliştirme tecrübemiz ve ihale altyapımızla projeye dönüşmektedir. Devam eden işlerimizin 207,4 milyar TL'si bu protokollerin projelerinden oluşmakta, 30 Eylül itibarıyla **14 protokol projesinin ihalesi sonuçlanmış, 11'inde yüklenici sözleşmesi** imzalanmıştır. Kamu kurumları adına yürüttüğümüz kentsel dönüşüm ve deprem bölgesi işleri ile arsa alımlarımız da aynı bölümde ayrıca gösterilmiştir. 30 Eylül'de Kentsel Dönüşüm Başkanlığından İstanbul ve Bodrum'daki taşınmazlar portföyümüze katılmıştır.

İlk dokuz ayda 3 bin 269 bağımsız bölüm ve 25 arsa satışıyla KDV hariç toplam **62,3 milyar TL satış** gerçekleştirilmiş, bağımsız bölümlerde ortalama metrekare fiyatımız 129 bin 273 TL'ye ulaşmıştır. SPK lisanslı değerleme kuruluşlarının raporları esas alınarak hesaplanan net aktif değerimiz de yükselişini sürdürerek 30 Haziran'daki 216,6 milyar TL seviyesinden 30 Eylül itibarıyla **231,8 milyar TL'ye ulaşmıştır**.

Sermaye piyasası araçlarımızda da ilerleme sürmüştür. Gayrimenkul sertifikası modelimizle hayata geçirilen Damla Kent Projesinde, sertifika sahiplerinin asli edim talepleriyle satış sözleşmesine dönüşen bağımsız bölüm sayısı, Haziran sonundaki 433'ten 16 Ekim itibarıyla 525'e yükselmiştir. Bu gelişme, modelin uygulamadaki karşılığının güçlendiğini göstermektedir. 22 Eylül'de 1 milyar TL kaynak ayrılan **pay geri alım programımız devreye alınmış** olup uygulamaya kademeli olarak devam edilmektedir. Nitelikli gayrimenkul alanında yeni bir adım olarak, dolaylı bağlı ortaklığımız EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş. bir veri merkezi ile tesis taşınmazlarının edinimine yönelik sözleşme imzalamıştır; kapanış inceleme süreçlerinin tamamlanmasına bağlıdır.

Ülkemizin ev sahipliğinde 9-20 Kasım tarihlerinde Antalya'da düzenlenen Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Konferansı COP31'de Emlak Konut **ana iş ortağı** olarak yer almaktadır. Konferansın Blue Zone ve Green Zone alanlarındaki geçici yapıların yapımı ve proje yönetimi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İklim Değişikliği Başkanlığı ile imzalanan sözleşme kapsamında bağlı ortaklığımız Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP) tarafından üstlenilmiştir.

Her daim yanımızda olan ve vizyonuyla çalışmalarımıza güç veren Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Murat Kurum'a şükranlarımı sunarım. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı başta olmak üzere iş birliği içinde olduğumuz tüm kurum ve kuruluşlara, özveriyle çalışan mesai arkadaşlarıma, bize güvenen yatırımcılarımıza ve iş ortaklarımıza teşekkür ederim.

Emlak Konut olarak, üstlendiğimiz her projeyi ülkemizin geleceğine karşı taşıdığımız sorumluluğun bir parçası olarak görüyoruz. İnsanımıza güvenli ve nitelikli yaşam alanları sunmayı, şehirlerimize kalıcı değer katmayı ve yatırımcılarımızın güvenini sürdürülebilir başarılarla güçlendirmeyi temel sorumluluğumuz olarak kabul ediyoruz.

Türkiye'nin geleceğine duyduğumuz inançla çalışıyor, **yarınları bugünden inşa ediyoruz**.

YASİR YILMAZ

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi





01

EMLAK KONUT

Geçmişten geleceğe uzanan güçlü bir değer yaratma hikâyesi.

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

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 TOKİ'ye devri

2002
Hisselerin TOKİ'ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması

2007
Emlak Konut'u 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 bağlı ortaklığı olarak Şubat 2021'de Konya'da kuruldu.

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

2026 3. ÇEYREK
Türkiye'nin en büyük GYO'su: 484 ihale, 494,6 milyar TL toplam varlık, ilk dokuz ayda 62,3 milyar TL toplam satış (bağımsız bölüm ve arsa).

SERMAYE PİYASASI HATTI

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

2013
İKİNCİL HALKA ARZ — 1,9 milyar USD · halka açıklık %50,7

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 Tanıtım Toplantısı - 24 Temmuz 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

- GÜVEN
- İSTİKRAR
- SORUMLULUK
- YENİLİKÇİLİK
- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
- PAYDAŞ ODAKLILIK

STRATEJİK BOYUTLAR

TÜRKİYE YÜZYILI

- GÜCÜN, KALKINMANIN, İSTİKRARIN YÜZYILI
- VERİMLİLİĞİN, BİLİMİN, BAŞARININ YÜZYILI
- SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN, İLETİŞİMİN, DEĞERLERİN YÜZYILI
- İSTİKBALİN, DİJİTALİN, ŞEFKATİN YÜZYILI

- SÜRDÜRÜLEBİLİR FİNANSAL BAŞARI
- OPERASYONEL MÜKEMMELLİK
- GÜVEN ODAKLI DEĞER ÜRETİMİ
- İNSAN VE TEKNOLOJİ ODAKLI GELİŞİM



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.

EMLAK KONUT

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	%49,3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bağlı Kuruluşu
Halka Açıklık	%50,7	2013 İkinci 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

36 ADET
CAMİ

7 ADET
SAĞLIK ÜNİTESİ

256 SEKTÖR
DESTEK

40.000 Kişi
İSTİHDAM

58 ADET
OKUL

25,3 MİLYON M²
GELİŞTİRİLEN ARSA ALANI

269.671 ADET
ÜRETİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM

57,1 MİLYON M²
GELİŞTİRİLEN İNŞAAT ALANI

137 ADET
GELİR PAYLAŞIMI İHALESİ

484 ADET
İHALE

347 ADET
ANAHTAR TESLİM İHALESİ

634,34 MİLYAR TL
ANAHTAR TESLİM YAPIM BEDELİ

688,13 MİLYAR TL
GPM PROJELERİ TOPLAM SATIŞ GELİRİ

Kümülatif göstergeler rapor tarihi itibarıyladır.

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 destekler.

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

2 ANAHTAR TESLİM MODELİ
Gelişime açık bölgelerde altyapı dahil projelerin şirket tarafından üstlenildiği modeldir.

3 ANA GELİŞTİRİCİ VE PROJE YÖNETİMİ
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 büyük projelere yatırım yapma, projenin değer artışından yararlanma ya da yeterli sertifikaya ulaştığında asli edimle bağımsız bölüm edinme imkânı sunar.

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
Tamamlanmış portföy varlıklarının fon bünyesine devredilerek varlık likiditesinin artırılmasını ve kurumsal yatırımcı tabanının genişletilmesini sağlar.

ÖN SATIŞ
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 kaynaklı maliyet artışları sözleşme gereği yükleniciye aittir.

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

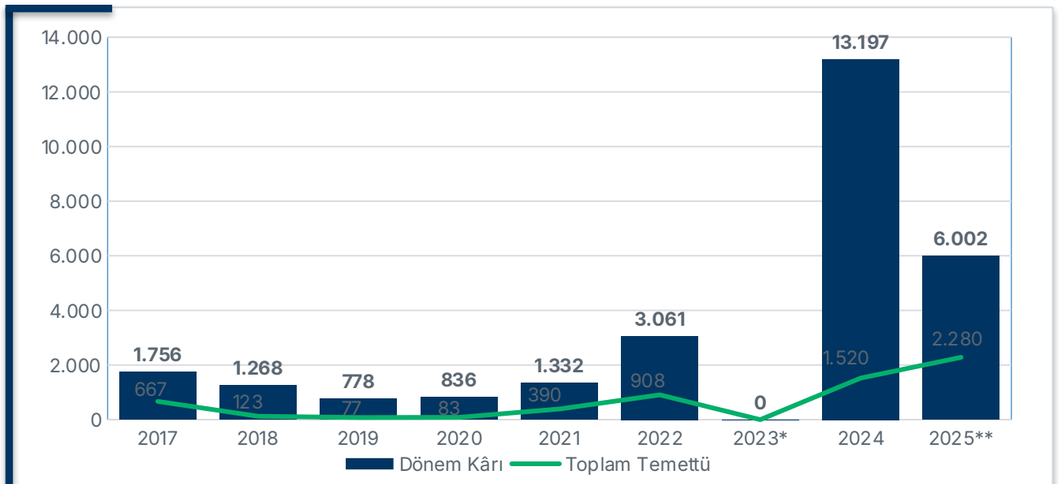
GÖSTERGELER

Performansımızın ve yarattığımız değerin temel göstergeleri.

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KÂR BEKLENTİLERİ

Şirket esas sözleşmesine göre net kârdan; 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 kârdan pay dağıtılamaz. Şirketimiz, ekonomik şartlar ve projeleri dikkate alarak, Yönetim Kurulu'nun teklifi ve Genel Kurul'un onayıyla dağıtılabilir net dönem kârının %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 kârından 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 26.06.2026 tarihinde yapılması hususları 29.04.2026 tarihli Genel Kurulumuzda onaylanmıştır.

2025 TEMETTÜ PERFORMANSI

2,28 MİLYAR TL
2025 KÂRINDAN TEMETTÜ

7,75 MİLYAR TL
TOPLAM DAĞITILAN TEMETTÜ

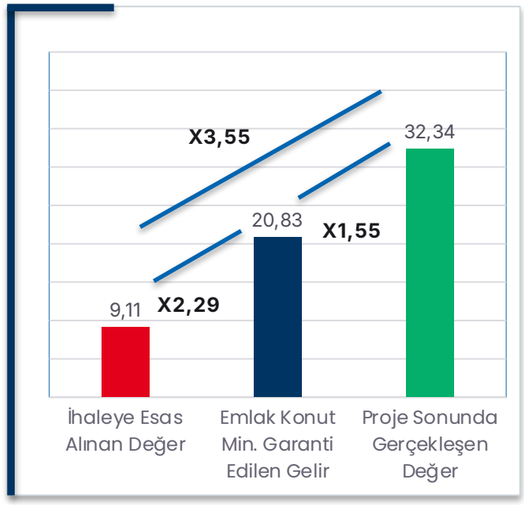
6 MİLYAR TL
NET KÂR

0,60 TL
PAY BAŞINA TEMETTÜ

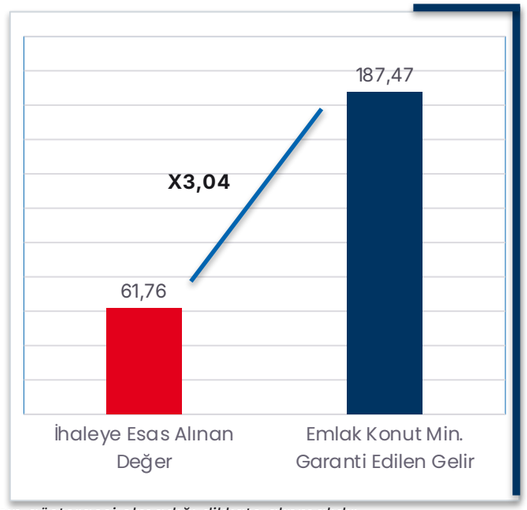
GELİR PAYLAŞIM MODELİ ÇARPANLARI

GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ ÇARPAN GELİŞİMİ

TAMAMLANAN PROJELER (MİLYAR TL)



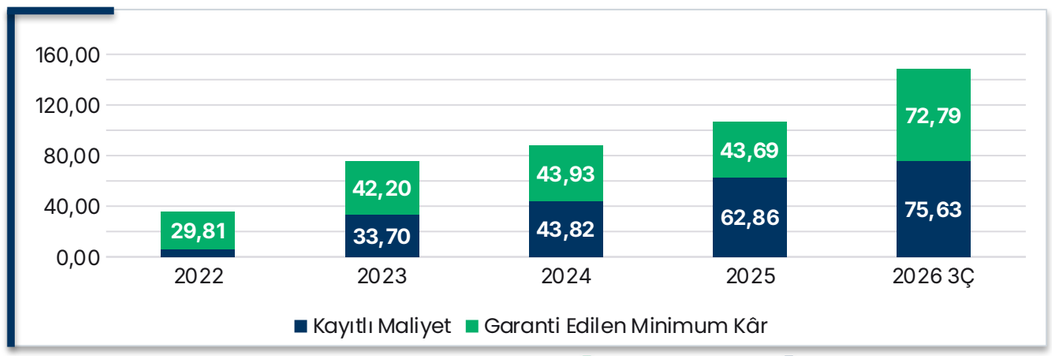
DEVAM EDEN PROJELER (MİLYAR TL)



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, ihaleyi alan** yüklenici firmanın Emlak Konut'a proje sonunda toplamda ödeyeceği minimum payı, **Proje Sonunda Gerçekleşen Değer** ise proje sonunda satışlardan gelen kazancın, öngörülenin üstüne çıkması ile birlikte yüklenici firmanın ihalede taahhüt ettiği yüzdesel karşılıktan doğan payı ifade eder.

GELİR PAYLAŞIMI MODELLERİNDE KÂR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



Yukarıdaki grafikte yıl bazında Emlak Konut'un sonraki 5 yıl için elde etmesi beklenen kâr yer almaktadır. Sene bazında eklenen, biten projeler; projelerdeki öngörülen satışların artması ile değişiklik gösterebilmektedir.

75,63 MİLYAR TL
KAYITLI MALİYET

72,79 MİLYAR TL
5 YIL İÇİNDE GARANTİ EDİLEN MİN. KÂR

FİNANSAL BİLGİLER VE RASYOLAR

01.01.2026 – 30.09.2026 · Konsolide Finansal Rapor

YIL BAZINDA ALACAKLAR ('000) TL

	TİCARİ ALACAKLAR	BİLANÇO DIŞI ERTELENMİŞ GELİRLER	TOPLAM
1 yıl	18.305.586	18.233.930	36.539.516
2 yıl	5.678.569	6.998.906	12.677.475
3 yıl	2.844.477	4.605.117	7.449.594
4 yıl	1.554.414	2.805.000	4.359.414
5 yıl ve üzeri	1.099.786	502.616	1.602.402
Toplam	29.482.832	33.145.569	62.628.401

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

	PROJELER	KİRA GETİRİSİ (TL)
1	İSTMARİNA AVM	124.362.652
2	BÜYÜKYALI AVM	92.066.245
3	ANKARA SARAÇOĞLU	53.490.535
4	ARSA	29.235.457
5	SARPHAN FİNANSPARK	16.209.739
6	AĞAOĞLU MASLAK 1453	10.096.322
7	MERKEZ CADDE	2.108.155
8	ÇINARKÖY EVLERİ	729.375
9	ESENLER EMLAK KONUTLARI	260.801
	TOPLAM	**328.559.282**



GÖSTERGELER

FİNANSAL BİLGİLER VE RASYOLAR

01.01.2026 – 30.09.2026 · Konsolide Finansal Rapor

ÖZET GELİR TABLOSU '000

	30.09.2026	30.09.2025	DEĞİŞİM
Hasılat	73.603.372	85.227.758	-%13,64
Satışların Maliyeti (–)	(48.523.806)	(58.455.515)	-%16,99
Brüt Kâr	25.079.566	26.772.243	-%6,32
Esas Faaliyet Kârı	20.633.322	26.405.581	-%21,86
FAVÖK	22.211.572	26.822.135	-%17,19
Net Dönem Kârı	2.869.114	13.409.584	-%78,60
Pay Başına Kazanç (TL)	0,75613	3,53307	-%78,60

ÖZET BİLANÇO '000

	30.09.2026	31.12.2025	DEĞİŞİM
Toplam Varlıklar	494.622.805	416.699.248	%18,70
Stoklar	325.399.321	302.633.817	%7,52
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.803.882	4.949.555	%17,26
Nakit ve Nakit Benzerleri	53.406.540	18.341.197	%191,18
Toplam Finansal Borç	114.925.673	67.839.098	%69,41
Net Finansal Borç	61.519.133	49.497.901	%24,29
Özkaynaklar	161.659.454	161.250.356	%0,25

RASYOLAR

	30.09.2026	30.06.2026	DEĞİŞİM
Özkaynak / Toplam Varlık	0,33	0,35	-%5,90
Net Borç / Özkaynak	0,38	0,41	-%8,27
Net Borç / FAVÖK	2,08	2,48	-%16,25
Cari Oran	1,96	2,18	-%10,37
Özkaynak Kârlılığı (ROE)	0,02	0,02	–
Aktif Kârlılığı (ROA)	0,01	0,01	–
Brüt Kâr Marjı	0,34	0,30	%13,35

Net borç/FAVÖK yıllıklandırılmış FAVÖK ile hesaplanmıştır (30.09.2026: 9 aylık FAVÖK × 12/9; 30.06.2026: 6 aylık FAVÖK × 2). ROE ve ROA ilgili dönemin net kârıyla hesaplanmış olup yıllıklandırılmadığından dönemler arası değişim verilmemiştir. FAVÖK, esas faaliyet kârına amortisman ve itfa giderleri ile nakit çıkışı gerektirmeyen diğer faaliyet giderleri eklenerek hesaplanmıştır.

NET AKTİF DEĞER

TOPLAM VARLIKLAR
494.622.805.000 TL

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA STOĞU EKSPERTİZ DEĞERİ
144.723.950.000 TL

GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ
148.415.217.000 TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA MALİYETİ VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ
45.177.588.000 TL

BİNALAR EKSPERTİZ DEĞERİ
53.497.857.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ EKSPERTİZ DEĞERİ
11.477.795.000 TL

ARSA VE KONUT STOKLARI MALİYET DEĞERLERİ
316.212.305.000 TL

YATIRIM AMAÇLI VE DİĞER GAYRİMENKULLERİN MALİYET DEĞERLERİ
7.746.413.000 TL

YÜKÜMLÜLÜKLER
332.963.351.000 TL

BAĞLI ORTAKLIK GAYRİMENKULLERİ MALİYET DEĞERLERİ
9.187.016.000 TL

NET AKTİF DEĞER
231.806.128.000 TL

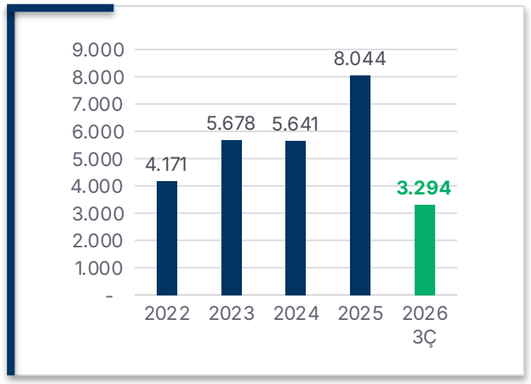
Net aktif değer; 30.09.2026 tarihli konsolide finansal durum tablosu, portföydeki varlıkların en güncel ekspertiz değerleri ve gelir paylaşımı projelerinde Şirket payı gelirleri esas alınarak hesaplanmıştır. Pay başına net aktif değer (1 TL nominal): 61,00 TL.

2026 İLK DOKUZ AY SATIŞ DURUMU

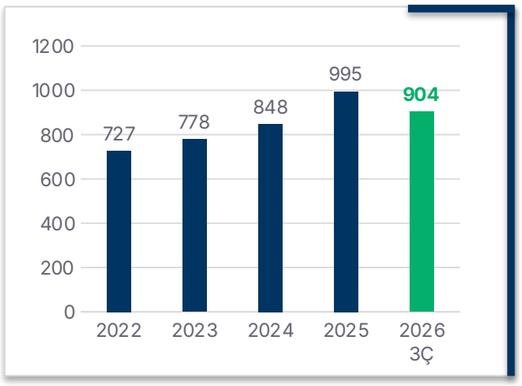
01.01.2026 – 30.09.2026 · Kümülatif

	ADET	BRÜT ALAN (m²)	KDV HARİÇ DEĞER (TL)	TL/m²
Bağımsız bölüm	3.269	439.418	56.805.041.172	129.273
Arsa satışı	25	464.130	5.524.077.631	11.902
TOPLAM	3.294	903.548	62.329.118.803	

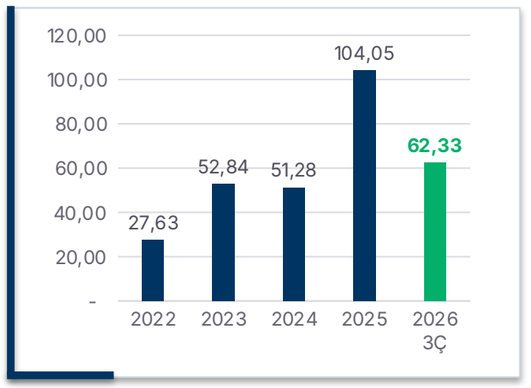
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞLARI (ADET)



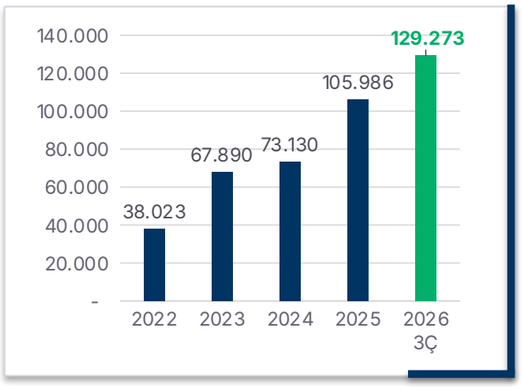
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA BRÜT M² SATIŞI ('000)



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 TFRS 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 İLK DOKUZ AY GERÇEKLEŞME ORANLARI

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

GERÇEKLEŞME ORANI

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞI (TL) — %42,0

Yıl Sonu Hedefi 135,25 milyar TL · 56,81 milyar TL Gerçekleşme

BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ — %41,9

Yıl Sonu Hedefi 7.801 Adet · 3.269 Adet Gerçekleşme

ARSA SATIŞI (EMLAK KONUT + EPP) — %54,2

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

TOPLAM ÖN SATIŞ — %42,9

Yıl Sonu Hedefi 145,45 milyar TL · 62,33 milyar TL Gerçekleşme

İHALE SAYISI — %70,0

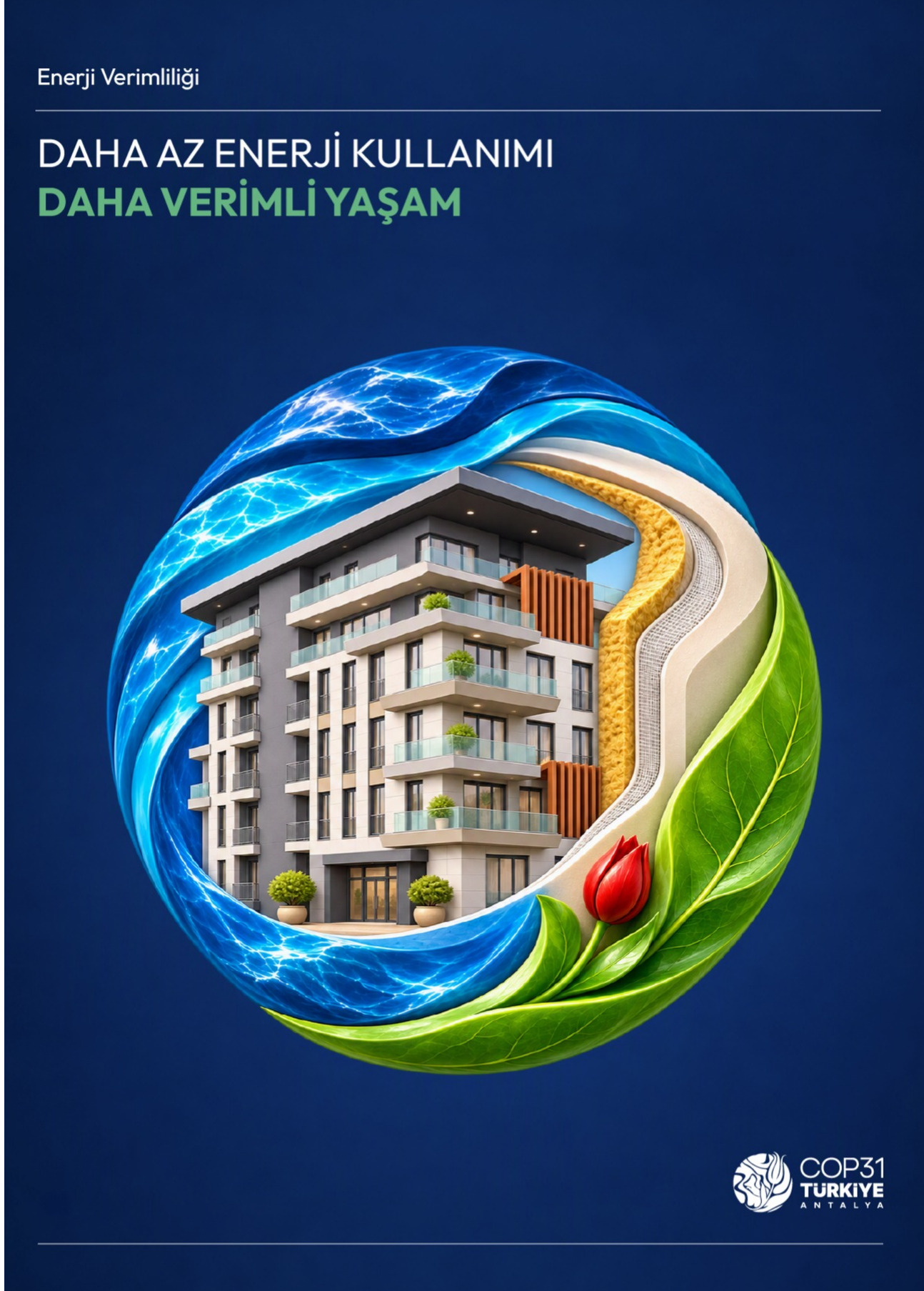
Yıl Sonu Hedefi 60 Adet · 42 Adet Gerçekleşme

NET KÂR — %21,9

Yıl Sonu Hedefi 13,10 milyar TL · 2,87 milyar TL Gerçekleşme

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞI (m²) — %46,3

Yıl Sonu Hedefi 950 bin m² · 439 bin m² Gerçekleşme





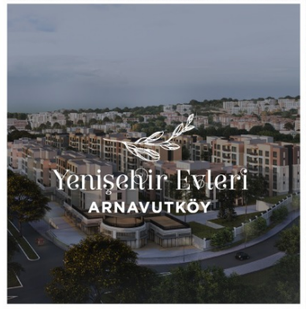






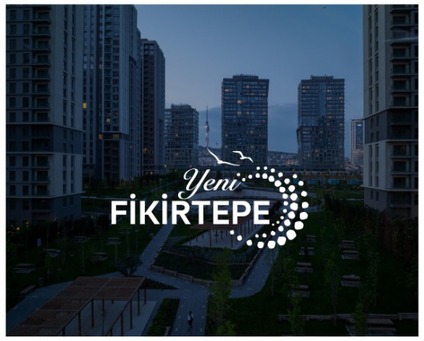














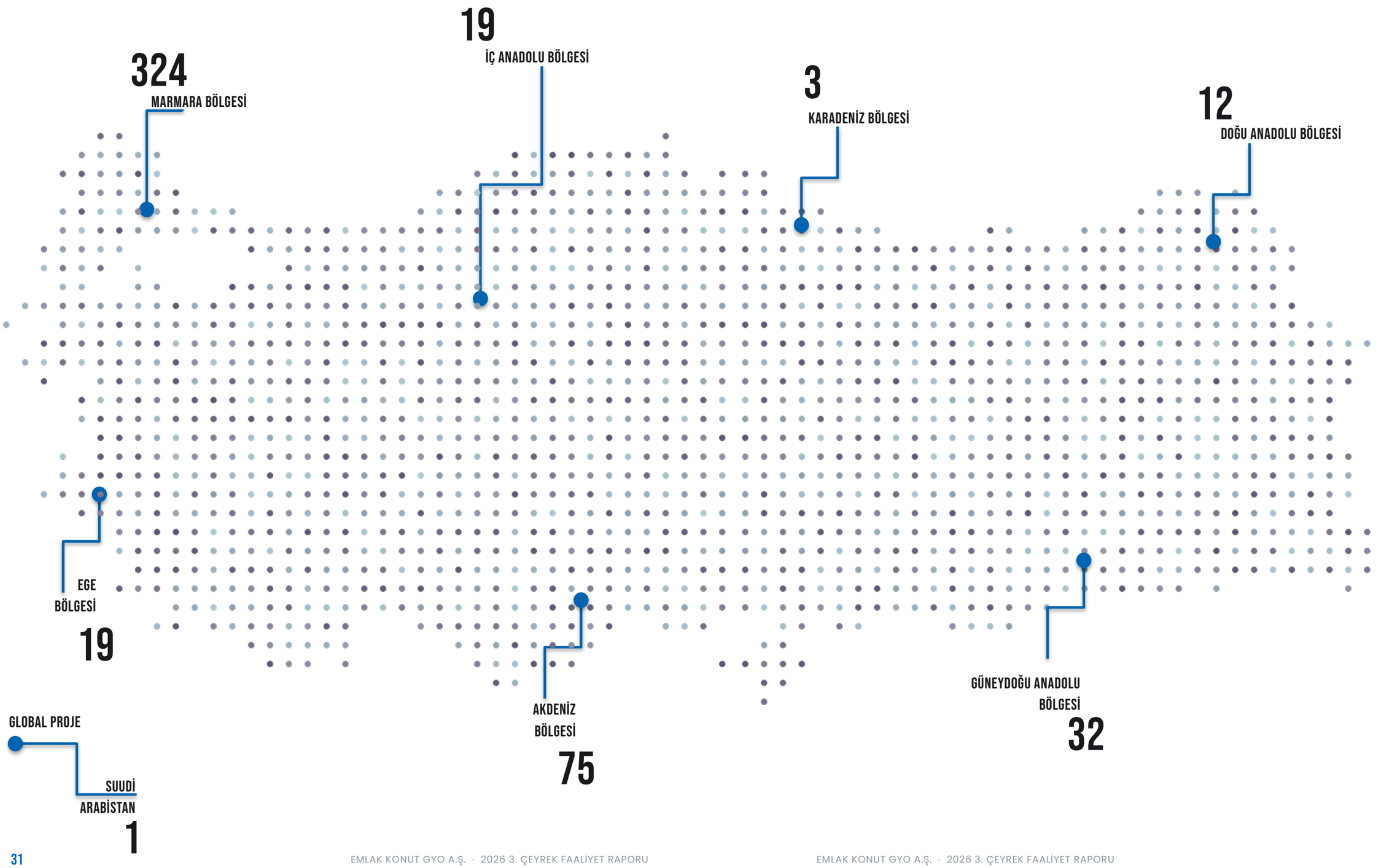
03

PROJELER

Geleceğin yaşam alanlarına yön veren güçlü proje portföyü.

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

BİR BAKIŞTA PROJELER



PROJELER

PROJE DAĞILIMI

EMLAK KONUT GYO A.Ş. · 2026 3. ÇEYREK FAALİYET RAPORU

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	25	990.610	2.044.876.005	5.159.069.334
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4	11.114	1.856	41.789.615
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	233.963.428	566.885.889
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	39.755	816.549.101	1.351.665.920
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ	7	415.698	22.160.608.924	18.976.451.178
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	3	139.354	4.120.695.377	3.800.000.000
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	3	17.683	227.197.630	291.860.357
8	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	13	517.295	32.328.628.236	27.719.223.820
9	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.325	808.282.205	650.177.205
10	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	13	172.311	10.758.497.234	8.779.976.430
11	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	24.724.697	19.072.185
12	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	6.420	151.393.962	147.911.775
13	İSTANBUL TUZLA AYDINLI PARSELLERİ	6	160.038	2.997.288.549	2.411.000.366
14	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	5	120.257	2.504.202.222	2.867.790.420
15	İSTANBUL EYÜPSULTAN PARSELLERİ	16	86.045	3.094.963.151	4.849.574.732
16	İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ	1	6.317	336.978.765	266.375.000
17	İSTANBUL BAKIRKÖY ZEYTİNLİK PARSELLERİ	6	138.048	18.647.582.505	15.000.000.000
18	İSTANBUL BAKIRKÖY PARSELLERİ	1	42.835	60.024.794	6.000.000.000
19	İSTANBUL BEYKOZ PARSELLERİ	1	206.498	211.759.030	-
20	İSTANBUL KAĞITHANE PARSELLERİ	1	216	10.402.560	13.003.200
21	İSTANBUL PENDİK PARSELLERİ	1	345.500	5.028.008.250	6.288.103.822
	İSTANBUL	132	3.486.318	106.566.628.481	105.199.931.248

PROJELER

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
22	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	182	264.632	2.104.871.852	3.254.293.763
23	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5	9.670	238.424.721	146.747.713
24	İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998	844.056.708	678.953.994
25	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	26	946.514	9.950.283.731	9.398.401.209
26	NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	25	138.554	111.452
27	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	175.863.979	235.689.460
28	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1	110.954	1.587.912.539	1.277.307.022
29	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2	28.331	271.216.080	237.980.400
30	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	9	107.012	1.658.671.272	1.358.094.445
31	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	9.221	150.323.848	143.884.516
32	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	7	49.043	326.794.308	261.562.901
33	GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ	14	118.264	1.285.813.248	1.031.851.481
34	AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ	1	75.424	564.378.646	466.123.101
35	MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARSELLERİ	57	164.903	3.549.054.329	2.816.060.780
36	ANKARA ETİMESGUT PARSELLERİ	3	84.754	1.052.229.944	888.351.755
37	BALIKESİR GÖNEN PARSELLERİ	1	28.318	104.825.988	92.033.250
38	KONYA MERAM PARSELLERİ	1	67.321	3.039.705.537	3.050.000.000
	DİĞER ŞEHİRLER	318	2.153.309	26.904.565.282	25.337.447.241
	TOPLAM	450	5.639.627	133.471.193.765	130.537.378.490

	ARSA (VARLIK KİRALAMAYA DEVREDİLEN)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	19	358.593	6.959.601.737	8.298.213.888
2	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	4	116.947	6.364.730.738	5.593.433.960
	TOPLAM	23	475.540	13.324.332.475	13.891.647.848

	ARSA (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.071	305.531.546	366.641.122
	TOPLAM	5	18.071	305.531.546	366.641.122

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	PROJE	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KÂR
1	MERKEZ ANKARA	3.534.797.079	1.904.352.823	1.630.444.256
2	NİDAPARK İSTİNYE	10.287.821.092	6.830.572.291	3.457.248.801
3	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	5.594.067.821	5.254.549.394	339.518.427
4	NEXT LEVEL İSTANBUL	7.383.526.339	2.600.375.949	4.783.150.390
5	BATI YAKASI 1. ETAP	364.609.254	293.260.973	71.348.280
6	BATI YAKASI 2. ETAP	1.967.263.576	2.807.173.537	-839.909.961
7	ÇAYYOLU ANKARA	511.234.092	285.854.906	225.379.187
8	FUA DENİZ PARK	3.572.985.895	2.080.203.805	1.492.782.090
9	ATAŞEHİR 173	1.785.800.041	551.636.306	1.234.163.735
10	TUAL GÖLYAKA	2.621.103.137	1.346.146.300	1.274.956.837
11	GÖLYAKA İSTANBUL	3.599.456.229	1.463.804.069	2.135.652.160
12	PARK YAŞAM ANTALYA	3.225.813.541	586.077.678	2.639.735.863
13	MAJÖR GÖLYAKA	1.959.614.197	1.446.914.570	512.699.628
14	HAYAT FLORA	7.258.160.363	10.021.916.644	-2.763.756.281
15	NEZİHPARK BAHÇEKENT	863.381.215	565.787.501	297.593.714
16	VADİ PANORAMA	3.419.556.335	2.321.313.289	1.098.243.046
17	PARK YAŞAM ÇINARKÖY	6.486.704.927	3.284.773.702	3.201.931.224
18	AVRASYA KONUTLARI CADDE	2.111.584.549	2.098.141.327	13.443.221
19	SENFONİ ETİLER	3.518.626.465	2.585.576.423	933.050.042
20	KAYABAŞI 10. ETAP	1.902.524.780	506.244.144	1.396.280.636
21	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	577.909.701	349.141.839	228.767.861
22	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	2.177.299.857	1.971.133.046	206.166.811
23	ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	2.141.043.766	2.109.753.197	31.290.569
24	ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	2.793.688.974	2.806.900.266	-13.211.292
25	MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP	1.772.639.842	1.424.348.657	348.291.186
26	MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ	7.368.411.103	3.110.959.793	4.257.451.310
27	ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP	1.728.613.272	2.858.606.065	-1.129.992.793
28	MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP	3.121.965.699	1.755.818.144	1.366.147.555
29	AYDIN DİDİM FEVZİPAŞA	1.068.674.317	473.519.837	595.154.480
30	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK	2.147.704.928	548.397.718	1.599.307.210
31	TUZLA AYDINLI 1. ETAP	2.561.980.551	550.440.532	2.011.540.019
32	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY	13.704.720.544	3.444.815.090	10.259.905.454
33	ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ	6.057.600.000	2.395.088.805	3.662.511.195
34	İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP	1.636.394.763	1.062.040.719	574.354.044
	EMLAK KONUT PROJELERİ	120.827.278.243	73.695.639.339	47.131.638.904

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ – İŞ BİRLİKLERİ

	PROJE	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KÂR
35	ALLSANCAK	185.993.914	10.292.766	175.701.148
36	İZMİR ÇEŞME DALYAN PROJESİ	1.259.771.962	160.279	1.259.611.682
37	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	3.047.036.123	0,01	3.047.036.123
38	İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP PROJESİ	558.862.187	0,01	558.862.187
39	EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP	2.713.495.151	0,01	2.713.495.151
40	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY	1.932.030.613	0,01	1.932.030.612
41	ÇORUM MERKEZ PROJESİ	193.572.159	0,01	193.572.159
42	ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI PROJESİ	234.035.999	0,01	234.035.999
43	KEMERBURGAZ 1. ETAP	11.103.272.285	1.609.271.450	9.494.000.835
44	HALKALI BATI 1. ETAP	409.675.099	0,01	409.675.099
45	ANKARA GÖLBAŞI TAŞPINAR	1.628.081.778	0,01	1.628.081.778
46	KEMERBURGAZ 3. ETAP	4.322.111.934	310.934.093	4.011.177.841
	İŞ BİRLİĞİ PROJELERİ	27.587.939.204	1.930.658.589	25.657.280.615
	TOPLAM	148.415.217.447	75.626.297.928	72.788.919.519

148,4 Milyar TL
MİNİMUM GARANTİ EDİLEN GELİR

75,6 Milyar TL
KAYITLI MALİYET

72,8 Milyar TL
MİNİMUM GARANTİ EDİLEN KÂR

Tabloda yer alan "Minimum Garanti Edilen Gelir" ve "Kayıtlı Maliyet" sütunları, projelerin henüz geçici kabulü yapılmamış kısımlarına ilişkin yükleniciler tarafından taahhüt edilen minimum gelir tutarlarını ve enflasyon muhasebesine göre güncellenmiş arsa maliyetlerini göstermektedir.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak güncellenen arsa maliyetleri karşısında, bazı projelerde minimum garanti edilen gelirler zaman içerisinde toplam proje gelirlerinin altında kalabilmekte ve muhasebesel zarar görünümü oluşabilmektedir.

Bu durum, projelerdeki bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerlerindeki artışların yüklenicilerin gelir taahhütlerine daha sonraki dönemlerde yansıtılmasından kaynaklanmaktadır. Yüklenicilerin söz konusu değer artışları doğrultusunda taahhütlerini güncellemesiyle birlikte, geçici farklılıkların giderilmesi ve projelerin nihai olarak zararla sonuçlanmaması beklenmektedir.

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



MERKEZ ANKARA

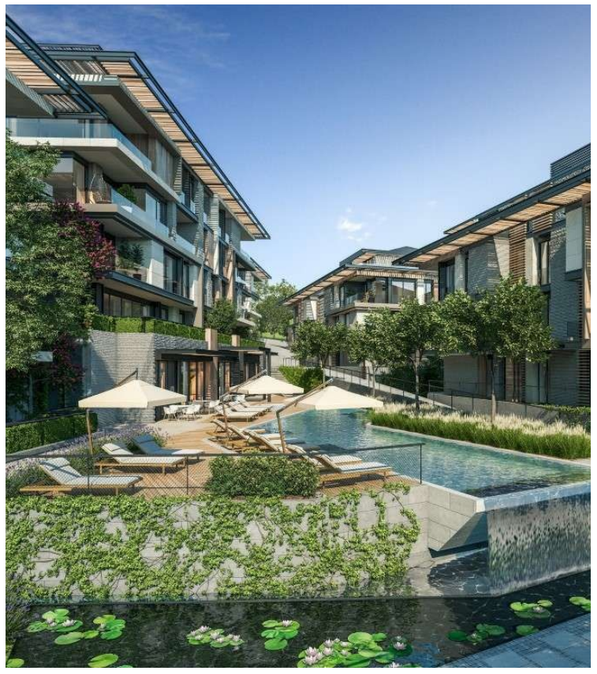
Ankara/Yenimahalle/İstasyon

YÜKLENİCİ	PASİFİK
İHALE TARİHİ	08.05.2015
ARSA ALANI	124.475
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1.182.985
BAĞIMSIZ BÖLÜM	3.442
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.840.061.234
ŞİRKET PAYI ORANI %	30,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.352.018.370
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	80,4
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	2.584

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	75,67
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	442



PROJELER

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	82,27
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	20.911
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

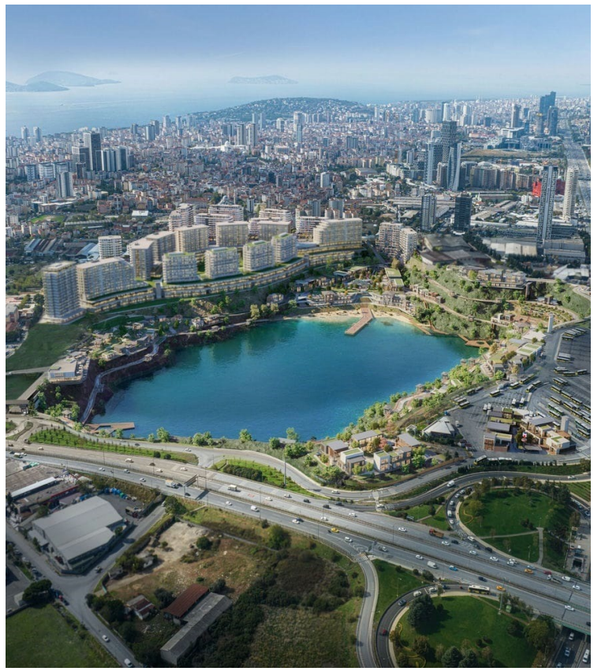
İstanbul/Tuzla/Merkez

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 %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.459.595.532
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	22,12
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	185



PROJELER

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



BATI YAKASI

Veriler 1. ve 2. etabın konsolide verileridir. İlerleme oranı 1. etaba aittir.

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 %	35,07
ŞİRKET PAYI GELİRİ	3.127.872.624
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	94,44
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	619

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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	894.600.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	35,42
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	53



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



TUAL GÖLYAKA

İstanbul/Avcılar/Firuzköy

YÜKLENİCİ	ODM
İHALE TARİHİ	30.05.2022
ARSA ALANI	74.368
TOPLAM İNŞAAT ALANI	130.750
BAĞIMSIZ BÖLÜM	724
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	5.115.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.790.250.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	22,61
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	163

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 %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.527.350.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	22,01
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	185



PROJELER

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



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 %	30,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.459.595.533
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	45,23
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	667

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	31,5
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	324



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



HAYAT FLORA

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı

YÜKLENİCİ	ÖZAK
İHALE TARİHİ	06.07.2022
ARSA ALANI	102.344
TOPLAM İNŞAAT ALANI	311.793
BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.431
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.340.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	30,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.202.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	16,02
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	152

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 %	30,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	861.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	62,99
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	391



PROJELER

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



VADİ PANORAMA

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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.571.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	13,58
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	92

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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	4.804.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	11,44
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	151



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.650.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	20,51
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	162

SENFONİ ETİLER

İstanbul/Beşiktaş/Akat

YÜKLENİCİ	YİĞİT-KUBBA-DBH
İHALE TARİHİ	13.04.2023
ARSA ALANI	12.227
TOPLAM İNŞAAT ALANI	78.498
BAĞIMSIZ BÖLÜM	215
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.052.500.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.821.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	36,74
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	92



PROJELER

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.502.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-

MUĞLA MİLAS MEŞELİK

Muğla/Milas/Meşelik

YÜKLENİCİ	BAŞYAPI
İHALE TARİHİ	16.09.2024
ARSA ALANI	17.166
TOPLAM İNŞAAT ALANI	7.984
BAĞIMSIZ BÖLÜM	29
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	1.100.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	42,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	462.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



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	290
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	5.230.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.830.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-

ATIŞALANI 2. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalanı

YÜKLENİCİ	İNTAYA İNTES
İHALE TARİHİ	03.03.2025
ARSA ALANI	17.942
TOPLAM İNŞAAT ALANI	85.815
BAĞIMSIZ BÖLÜM	440
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	5.444.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.905.400.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



ATIŞALANI 3. ETAP

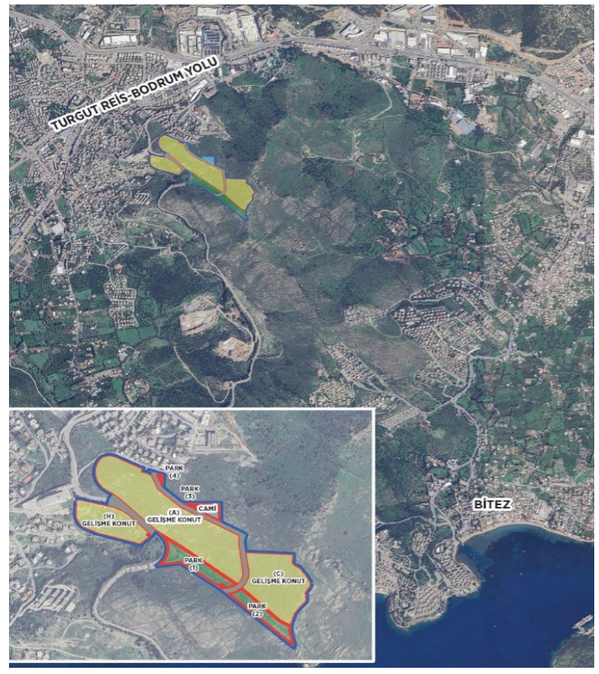
İstanbul/Esenler/Atışalanı

YÜKLENİCİ	ESTA & İNTEK
İHALE TARİHİ	30.05.2025
ARSA ALANI	23.812
TOPLAM İNŞAAT ALANI	112.863
BAĞIMSIZ BÖLÜM	452
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	-

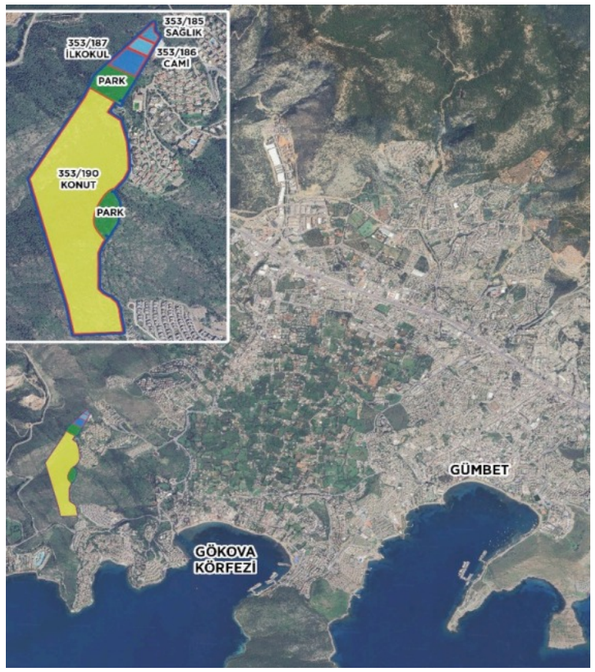
MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP

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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.660.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



ORTAKENT MÜSKEBİ

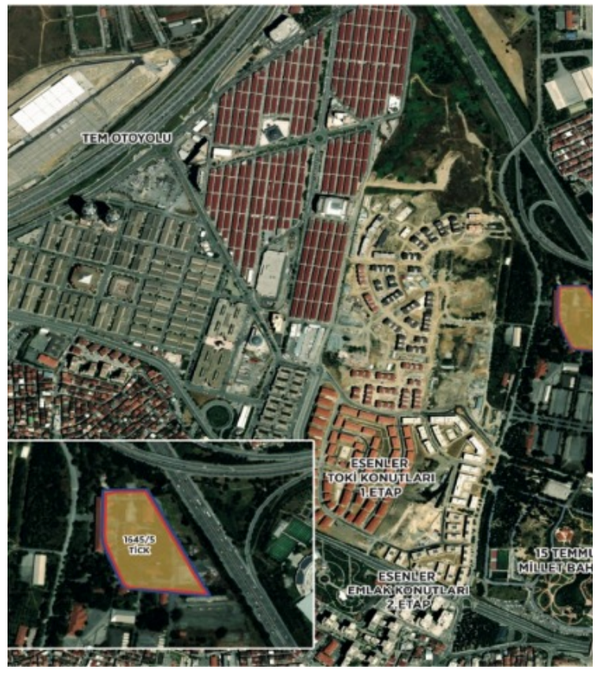
Muğla/Bodrum/Ortakent

YÜKLENİCİ	ILGIN - PARKVEMA
İHALE TARİHİ	14.08.2025
ARSA ALANI	156.150
TOPLAM İNŞAAT ALANI	42.928
BAĞIMSIZ BÖLÜM	172
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.530.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	7.012.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-

ATIŞALANI 4. ETAP

İstanbul/Esenler/Atışalanı

YÜKLENİCİ	BAŞYAPI
İHALE TARİHİ	22.10.2025
ARSA ALANI	24.277
TOPLAM İNŞAAT ALANI	86.686
BAĞIMSIZ BÖLÜM	434
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	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP

Muğla/Bodrum/Ortakent

YÜKLENİCİ	EN-EZ SRL
İHALE TARİHİ	04.11.2025
ARSA ALANI	103.836
TOPLAM İNŞAAT ALANI	55.402
BAĞIMSIZ BÖLÜM	240
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.061.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.824.400.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-

AYDIN DİDİM FEVZİPAŞA

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 %	30,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	922.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



BAKIRKÖY ŞENLİK

İstanbul/Bakırköy/Şenlik

YÜKLENİCİ	LEDA - MR GROUP
İHALE TARİHİ	16.12.2025
ARSA ALANI	4.164
TOPLAM İNŞAAT ALANI	10.839
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	4.565.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	45,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.054.250.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	-

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 %	30,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.505.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



BAŞAKŞEHİR GÜNEY

İstanbul/Başakşehir/Güney

YÜKLENİCİ	PEKERLER
İHALE TARİHİ	23.12.2025
ARSA ALANI	107.059
TOPLAM İNŞAAT ALANI	332.455
BAĞIMSIZ BÖLÜM	330
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	37.500.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	36,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	13.500.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-

ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ

İstanbul/Ümraniye/Tepeüstü

YÜKLENİCİ	TONA - YÜKSEKDAĞ
İHALE TARİHİ	16.06.2026
ARSA ALANI	23.379
TOPLAM İNŞAAT ALANI	68.305
BAĞIMSIZ BÖLÜM	359
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	15.144.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	6.057.600.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ



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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.600.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-

GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI

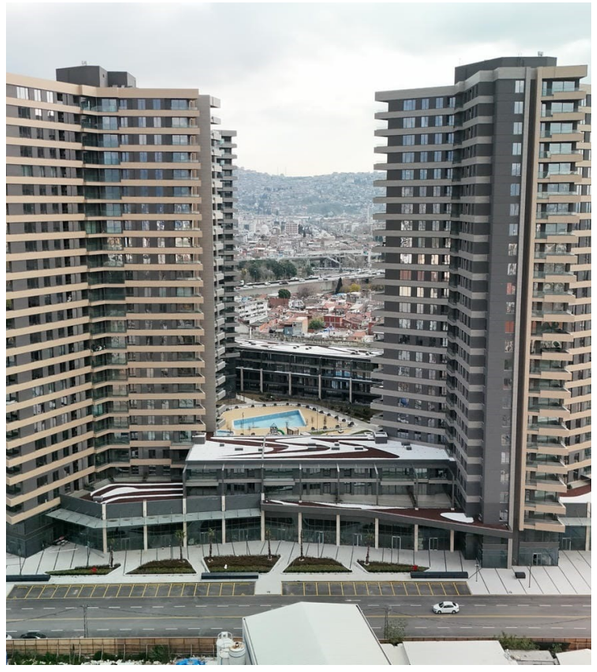
İstanbul/Ataşehir/Kayışdağı

YÜKLENİCİ	PEKERLER
İHALE TARİHİ	30.12.2025
ARSA ALANI	21.250
TOPLAM İNŞAAT ALANI	81.428
BAĞIMSIZ BÖLÜM	418
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	9.261.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	3.704.400.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-

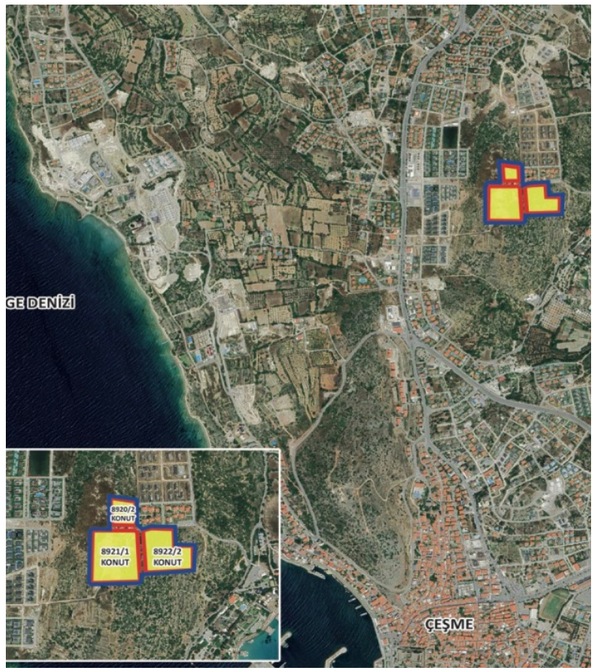
ALLSANCAK

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 %	33,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	1.975.471.041
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	81,73
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	22.934
BAĞIMSIZ BÖLÜM	94
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	10.525.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	50,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	5.262.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	-

KÜÇÜKBAKKALKÖY

İstanbul/Ataşehir/Küçükbakkalköy

YÜKLENİCİ	UNTD-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 %	45,00
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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.464.424.400
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2029
SATIŞ DURUMU	-

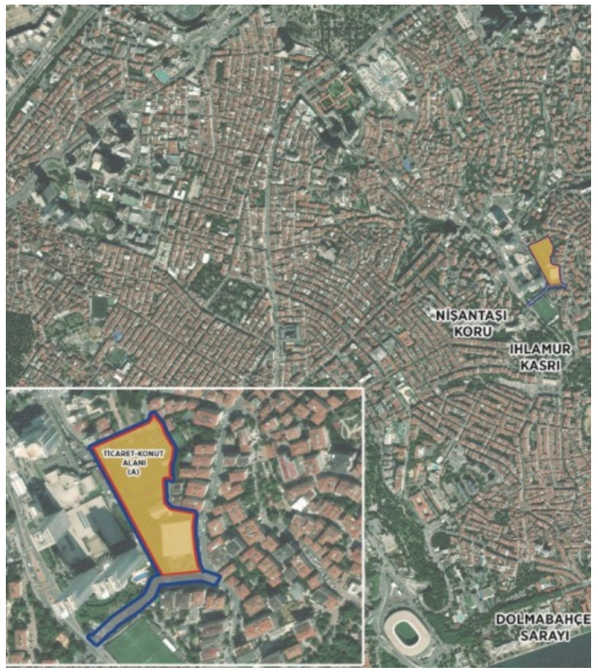
HASDAL 1. ETAP

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 %	40,00
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	82.350
BAĞIMSIZ BÖLÜM	186
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	17.461.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	50,00
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 %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	962.500.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



GÖLBAŞI TAŞPINAR

Ankara/Gölbaşı/Taşpınar

YÜKLENİCİ	PASİFİK
İHALE TARİHİ	06.04.2026
ARSA ALANI	91.882
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	23.000.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	8.050.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
SATIŞ DURUMU	-

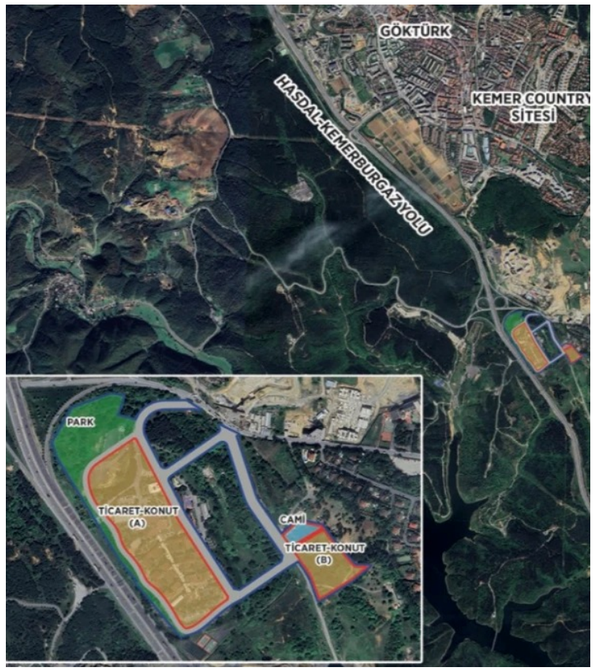
HALKALI BATI 1. ETAP

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı

YÜKLENİCİ	AYDUR & RİVEKSA
İHALE TARİHİ	29.06.2026
ARSA ALANI	41.583
TOPLAM İNŞAAT ALANI	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM	770
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	7.789.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	35,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	2.726.150.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
SATIŞ DURUMU	-



GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİMİZ / İŞ BİRLİKLERİ



KEMERBURGAZ 3. ETAP

İstanbul/Eyüpsultan/Kemerburgaz

YÜKLENİCİ	CEVAHİR
İHALE TARİHİ	01.07.2026
ARSA ALANI	88.640
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2.762
BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
TOPLAM SATIŞ GELİRİ	36.661.000.000
ŞİRKET PAYI ORANI %	42,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	15.397.620.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
SATIŞ DURUMU	-

KEMERBURGAZ 1. ETAP

İstanbul/Eyüpsultan/Kemerburgaz

YÜKLENİCİ	KAYASAN - 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 %	40,00
ŞİRKET PAYI GELİRİ	12.500.000.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	-
BİTİŞ TARİHİ	2030
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	33.952.432.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	85,36
BİTİŞ TARİHİ	2028
SATIŞ DURUMU	8.107

BİZİM MAHALLE

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı

YÜKLENİCİ	YÜKSEKDAĞ
ARSA ALANI	39.820
BAĞIMSIZ BÖLÜM	555
GÜNCEL SÖZLEŞME BEDELİ	3.377.000.000
KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ	4.682.554.000
FİZİKİ GERÇEKLEŞME	44,32
BİTİŞ TARİHİ	2027
SATIŞ DURUMU	78



ANAHTAR TESLİM PROJELER

	ARSALAR	M²	KAYITLI MALİYET VE HAKEDİŞ ÖDEMESİ
1	ARNAVUTKÖY YENİŞEHİR PROJESİ	1.001.257	33.952.431.825
2	KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE PROJESİ	39.820	4.682.554.049
3	ESENLER ORUÇREİS PROJESİ	51.364	3.317.528.893
4	ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ	93.793	3.225.073.560
	TOPLAM	1.186.234	45.177.588.326

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI – DAMLA KENT

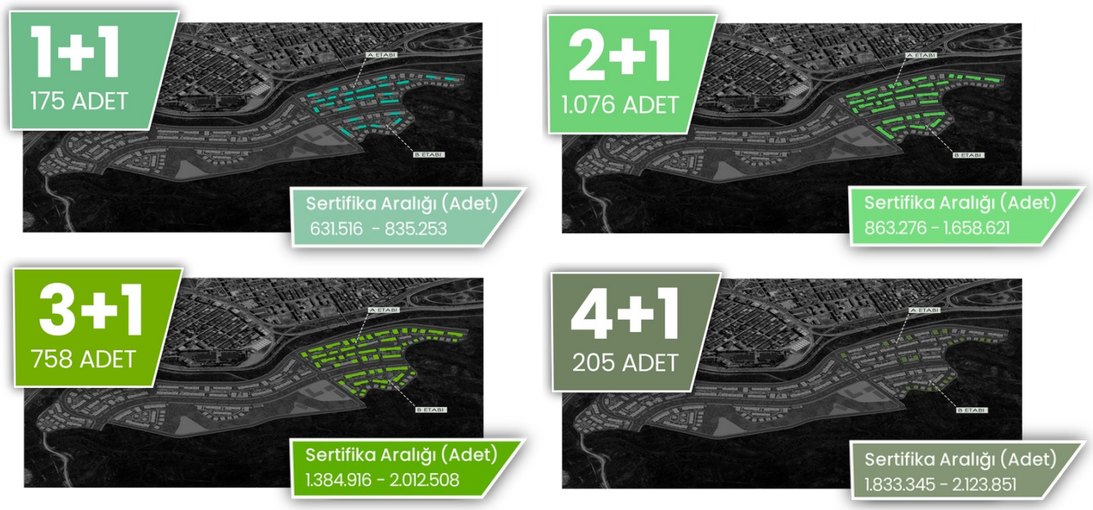
Sermaye piyasası aracının satış sözleşmesine dönüştüğü model



DAMLA KENT

İstanbul/Başakşehir-Esenler

YÜKLENİCİ	MUHTELİF
İHALE TARİHİ	30.09.2025
ARSA ALANI (m²)	379.232
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	521.000
BAĞIMSIZ BÖLÜM	2.214
TOPLAM SERTİFİKA SAYISI	2.820.593.495
FİZİKİ GERÇEKLEŞME (%, 15.10.2026)	29,32
SÖZLEŞMEYE GÖRE BİTİŞ TARİHİ	2029
ASLİ EDİM DURUMU (ADET, 15.10.2026)	525



İSTANBUL FİNANS MERKEZİ · YENİ FİKİRTEPE



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 (RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA)

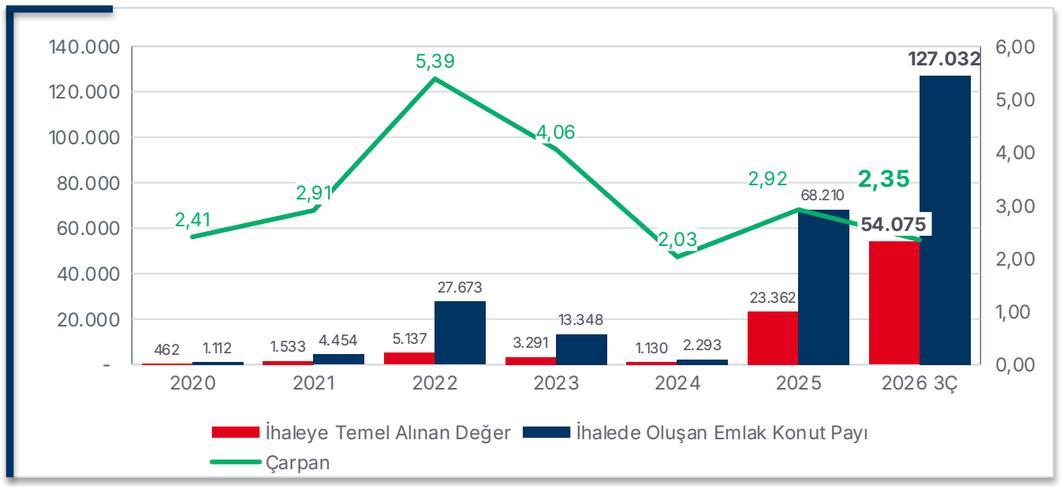
	PROJE	İHALE TARİHİ	ASGARİ ŞİRKET PAYI	TOPLAM SATIŞ GELİRİ	ÇARPAN	KATILIMCI
1	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY*	21.01.2026	8.730.500.000	17.461.000.000	1,93	18
2	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY*	23.01.2026	13.509.000.000	30.020.000.000	4,38	12
3	EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP*	29.01.2026	13.013.200.000	32.533.000.000	3,52	19
4	EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 1. ETAP*	19.02.2026	12.500.000.000	31.250.000.000	3,93	15
5	ANKARA GÖLBAŞI TAŞPINAR*	06.04.2026	8.050.000.000	23.000.000.000	2,06	6
6	ÇORUM MERKEZ BAHÇELİEVLER*	28.04.2026	962.500.000	2.750.000.000	3,12	1
7	ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ	16.06.2026	6.057.600.000	15.144.000.000	2,75	17
8	HALKALI BATI 1. ETAP*	29.06.2026	2.726.150.000	7.789.000.000	1,63	5
9	EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ 3. ETAP*	01.07.2026	15.397.620.000	36.661.000.000	1,80	11
10	ANKARA YENİMAHALLE MACUNKÖY*	03.07.2026	7.387.200.000	20.520.000.000	1,22	10
11	HALKALI BATI 2. ETAP*	31.08.2026	3.216.850.000	9.191.000.000	1,66	3
12	EYÜPSULTAN HASDAL 2. ETAP*	23.09.2026	17.013.200.000	42.533.000.000	2,45	4
13	ÜMRANİYE İNKILAP 2. ETAP*	02.10.2026	18.468.400.000	46.171.000.000	2,31	7
	TOPLAM		127.032.220.000	315.023.000.000	2,35	Ort. 9,8

Şirketimizin büyüme stratejileri ve operasyonel planlamaları doğrultusunda, Başakşehir, Ankara Alacaatlı, Esenler Kuzey, Adana Yüreğir, Konya Meram 2. Etap ile Eyüpsultan Kemerburgaz 2. Etap 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'un asgari şirket payı elde etmesi öngörülmektedir. Tabloda yazan rakamlar toplam geliri ifade etmektedir.

Tablo ve grafik, 2 Ekim 2026'da sonuçlanan Ümraniye İnkılap 2. Etap ihalesini de kapsar. Tablodaki asgari şirket payı ihalede taahhüt edilen tutardır; Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri tablosundaki tutarlar henüz tahsil edilmemiş kısmı gösterir.

GELİR PAYLAŞIM MODELİ İHALE PERFORMANSI



4 PROJE GELİŞTİRME | **7** İNŞAAT YAPIM İŞİ | **13** GELİR PAYLAŞIMI | **16** KENTSEL DÖNÜŞÜM | **6** DEPREM BÖLGESİ

TOPLAM İŞ HACMİ

Tablo, devam eden işlerin hacmini ve bu işlerden Emlak Konut'a düşen değeri kaynağına göre gösterir. Proje hacmi, işlerin toplam satış geliri ya da yapım bedelidir ve tamamı Şirkete ait değildir; Emlak Konut'a düşen değer 30.09.2026 net aktif değer (NAV) hesabındaki tutardır. Arsa portföyünde Şirketin kendi arsaları ile protokollerle yönettiği arsalar ayrı gösterilmiştir.

750,0 MİLYAR TL
devam eden 169 işin toplam hacmi (satış geliri ve yapım bedeli)

231,8 MİLYAR TL
30.09.2026 net aktif değer (NAV)

148,4 MİLYAR TL
gelir paylaşımında Emlak Konut'a düşen gelir (27,4 milyar TL'si protokollerden)

144,7 MİLYAR TL
ihale edilmemiş arsaların ekspertiz değeri

DEVAM EDEN İŞLERİN HACMİ NEREDEN GELİYOR (30.09.2026)

273,8 MİLYAR TL — Şirket arsalarında gelir paylaşımı (%36,5)
207,4 MİLYAR TL — Protokollerle gelir paylaşımı (%27,7)
55,5 MİLYAR TL — Anahtar teslim Şirket projeleri (%7,4)
213,3 MİLYAR TL — Kurumlar adına yapım (%28,4)

GELİR PAYLAŞIMI VE ANAHTAR TESLİM	İŞ	PROJE HACMİ (MİLYON TL)	HACİMDEKİ PAY	ŞPTG (MİLYON TL)	EMLAK KONUT'A DÜŞEN DEĞER, NAV (MİLYON TL)
Gelir paylaşımı					
Şirket arsalarında	38	273.793,0	%36,5	99.740,7	**120.827,3**
İş birliği protokolleriyle	11	207.411,1	%27,7	86.320,3	**27.401,9**
Anahtar teslim					
Şirket projeleri	23	55.505,0	%7,4	-	**45.177,6**
Ara toplam	**72**	**536.709,0**	**%71,6**	**186.061,0**	**193.406,8**

KURUMLAR ADINA YAPIM (TAAHHÜT VE HİZMET)

İŞ	İŞ SAYISI	YAPIM BEDELİ (MİLYON TL)	EMLAK KONUT HİZMET BEDELİ, BEKLENEN (MİLYON TL)
Kentsel dönüşüm	27	52.120,8	**3.127,2**
Deprem bölgesi işleri	54	124.019,8	**7.441,2**
İstanbul Finans Merkezi	4	9.347,9	**549,4**
Başakşehir Damla Kent	5	15.355,0	**767,8**
Resmî kurum ve kamu binaları	7	12.486,6	**690,9**
Toplam	**97**	**213.330,0**	**12.576,5**

Kurumlar adına yapım işlerinde yapım bedeli ilgili kurumun bütçesinden karşılanır ve Şirketin varlığı değildir. Şirketin bu işlerden geliri, sözleşmelere göre beklenen hizmet bedelidir; hizmet bedeli işin ilerlemesiyle müşavirlik geliri olarak kaydedilir ve NAV'da yer almaz. 01.01-30.09.2026 döneminde müşavirlik gelirleri 5.970,4 milyon TL'dir (konsolide).

ARSA PORTFÖYÜ: KENDİ ARSALARIMIZ VE YÖNETTİĞİMİZ ARSALAR

ARSA	PARSEL	ALAN (M²)	EKSPERTİZ DEĞERİ, NAV (MİLYON TL)
Kendi arsalarımız (ihale edilmemiş, Şirket mülkiyeti)			
İstanbul	160	3.979.930	**119.386,5**
Ege ve Akdeniz kıyısı	290	1.734.057	**19.429,4**
Diğer iller	28	419.251	**5.908,0**
Kendi arsalarımız toplamı	**478**	**6.133.238**	**144.724,0**
Yönettiğimiz arsalar (mülkiyet arsa sahibinde)			
İş birliği protokollerine konu arsalar	16 protokol	1.870.591	-
Toplam arsa portföyü	**478 parsel ve 16 protokol**	**8.003.829**	**144.724,0**

Devam eden iş, 30.09.2026 itibarıyla sözleşmesi imzalanmış ve geçici kabulü yapılmamış iştir. Proje hacmi gelir paylaşımında güncel satış toplam geliri (STG), anahtar teslim işlerde revize yapım bedelidir. ŞPTG, ihale sonucunda arsa sahibi tarafına düşen toplam gelirdir; iş birliği protokollerinde protokoldeki oranda arsa sahibiyle paylaşılır. Emlak Konut'a düşen değer NAV hesabındaki tutardır: gelir paylaşımında Şirket payı geliri, anahtar teslim projelerde arsa maliyeti ve hakediş ödemesi, arsalarda ekspertiz değeri. Şirket arsalarındaki NAV tutarı, devam eden işlerin yanında satışı süren tamamlanmış projeleri de kapsadığından ŞPTG'den büyüktür; iş birliği projelerinin NAV toplamına tablo dışındaki önceki dönem bir projenin 186,0 milyon TL'si dahil değildir. Kurumlar adına yapım işleri NAV'a girmez; beklenen hizmet bedeli, revize yapım bedeli üzerinden her işin bağlı olduğu protokoldeki oranla hesaplanmıştır ve dönem içinde gelir kaydedilen kısmı da kapsar. Arsalar 30.09.2026 kayıtlarına göredir; kira sertifikası ihracına konu arsalar ve yatırım amaçlı arsa dahildir, ihalesi yapılmış arsalar gelir paylaşımı ve anahtar teslim satırlarındadır. Toplam arsa portföyünün ekspertiz değeri yalnız Şirket arsalarını kapsar. Toplamlarda yuvarlama farkı olabilir.

PROTOKOLLERDEN PROJEYE

Emlak Konut, kamu kurumları ve diğer arsa sahipleriyle imzaladığı iş birliği protokolleriyle arsa için bedel ödemeden proje geliştirir. Arsa açık ihaleyle yükleniciye verilir; yükleniciden alınacak Şirket payı geliri, protokolde belirlenen oranda arsa sahibiyle paylaşılır. Gelir, projelerin satış ve tahsilat takvimine bağlı olarak gerçekleşir.

Bu bölümde 30.09.2026 itibarıyla ihale aşamasına ulaşan protokol projeleri, ihale öncesi aşamadaki başlıca protokoller ile bedel ödenerek yapılan arsa alımları yer almaktadır; protokollerin bütününe yıllık faaliyet raporunda yer verilir.

279,7 MİLYAR TL
ihalesi sonuçlanan 14 protokol projesinin ihale sonucundaki arsa satışı toplam geliri (ASTG)

113,9 MİLYAR TL
ihale sonucundaki Şirket payı toplam geliri (ŞPTG); arsa sahipleriyle paylaşılmadan önceki tutar

27,4 MİLYAR TL
Emlak Konut payı; sözleşmesi imzalanan 11 projenin NAV'daki değeri

GELİR PAYLAŞIMI PROTOKOLLERİNİN İŞLEYİŞİ

PROTOKOL
Arsa sahibi arsasını protokolle getirir; Şirket arsa için bedel ödemez.

DEĞERLEME VE İHALE
Asgari gelir lisanslı değerleme raporuna dayanır; yüklenici açık ihaleyle seçilir, yapım maliyeti yükleniciye aittir.

SATIŞ
Satış hasılatı Şirketin denetimindeki hesaplarda toplanır.

PAYLAŞIM
Arsa sahibine ödeme, tahsil edilen gelirden protokolde belirlenen oranda yapılır.

İHALESİ SONUÇLANAN PROTOKOL PROJELERİNDEN



HASDAL 1. ETAP
İstanbul, Eyüpsultan



KEMERBURGAZ 3. ETAP
İstanbul, Eyüpsultan



KÜÇÜKBAKKALKÖY
İstanbul, Ataşehir



GÖLBAŞI TAŞPINAR
Ankara, Gölbaşı



DİKİLİTAŞ GÜNEY
İstanbul, Beşiktaş



ÇEŞME DALYAN
İzmir, Çeşme



KAYIŞDAĞI
İstanbul, Ataşehir



HALKALI BATI 1. ETAP
İstanbul, Küçükçekmece



ÇORUM BAHÇELİEVLER
Çorum, Merkez

Görsellerde arsa konumu gösterilmiştir. Gelir paylaşımı protokolünde Şirket arsa için bedel ödemez; arsa, protokolden doğan hakların güvencesi olarak gerektiğinde tapuda Şirket adına tescil edilir ve bu tescil Şirket kayıtlarında arsa alımı olarak izlenmez.

PROTOKOL PROJELERİNDE İHALE SÜRECİ

Tablo, 30.09.2026 itibarıyla ihalesi sonuçlanan protokol projelerini, dönem sonrasında ihaleye çıkan projeleri ve ihale öncesi aşamadaki başlıca protokolleri göstermektedir. ASTG ve ŞPTG ihale sonucunda belirlenen nominal tutarlardır; Emlak Konut payı NAV hesabındaki değerdir.

PROJE	KONUM	ARSA SAHİBİ	AŞAMA	İHALE	ASTG (MİLYON TL)	ŞPTG (MİLYON TL)	EK PAYI, NAV (MİLYON TL)
Hasdal 2. Etap	İstanbul, Eyüpsultan	TOKİ	İhale sonucu	2026	42.533,0	17.013,2	**Sözleşme aşamasında**
Kemerburgaz 3. Etap	İstanbul, Eyüpsultan	Arsa sahipleri	Sözleşme	2026	36.661,0	15.397,6	**4.322,1**
Hasdal 1. Etap	İstanbul, Eyüpsultan	TOKİ	Sözleşme	2026	32.533,0	13.013,2	**2.713,5**
Kemerburgaz 1. Etap	İstanbul, Eyüpsultan	Arsa sahipleri	Sözleşme	2026	31.250,0	12.500,0	**11.103,3**
Ataşehir Küçükbakkalköy	İstanbul, Ataşehir	Fenerbahçe ve Akfin	Sözleşme	2026	30.020,0	13.509,0	**3.047,0**
Gölbaşı Taşpınar	Ankara, Gölbaşı	TOKİ	Sözleşme	2026	23.000,0	8.050,0	**1.628,1**
Macunköy	Ankara, Yenimahalle	ASELSAN	İhale sonucu	2026	20.520,0	7.387,2	**Sözleşme 15.10.2026**
Dikilitaş Güney	İstanbul, Beşiktaş	Beşiktaş JK	Sözleşme	2026	17.461,0	8.730,5	**1.932,0**
Çeşme Dalyan	İzmir, Çeşme	İller Bankası	Sözleşme	2025	10.525,0	5.262,5	**1.259,8**
Ataşehir Kayışdağı	İstanbul, Ataşehir	Fenerbahçe ve Akfin	Sözleşme	2025	9.261,0	3.704,4	**234,0**
Halkalı Batı 2. Etap	İstanbul, Küçükçekmece	TOKİ	İhale sonucu	2026	9.191,0	3.216,9	**Sözleşme 22.10.2026**
Halkalı Batı 1. Etap	İstanbul, Küçükçekmece	TOKİ	Sözleşme	2026	7.789,0	2.726,2	**409,7**
Bayraklı 1. Etap	İzmir, Bayraklı	İller Bankası	Sözleşme	2025	6.161,1	2.464,4	**558,9**
Çorum Merkez Bahçelievler	Çorum, Merkez	Çorum Beltaş	Sözleşme	2026	2.750,0	962,5	**193,6**
Toplam			**14 proje**		**279.655,1**	**113.937,6**	**27.401,9**

DÖNEM SONRASI

PROJE	KONUM	ARSA SAHİBİ	DURUM	TOPLAM GELİR (MİLYON TL)
Ümraniye İnkılap 2. Etap	İstanbul, Ümraniye	Türksat	İhale sonuçlandı (02.10.2026)	46.171,0
Halkalı Batı 3. Etap	İstanbul, Küçükçekmece	TOKİ ve TENMAK	İhaleye çıktı (21.10.2026)	İhale aşamasında
Eyüpsultan 5. Levent	İstanbul, Eyüpsultan	Arsa malikleri	İhaleye çıktı (27.10.2026)	İhale aşamasında

İHALE ÖNCESİ AŞAMADAKİ BAŞLICA PROTOKOLLER

KARŞI TARAF	KONUM	MODEL	ARSA (M²)	KAP AÇIKLAMASI
ÇŞİDB ve Trabzonspor	İstanbul, Kartal	Çerçeve protokol	21.196	11.04.2025
Ayter Aydın Termal ve Aydın YİKOB	Aydın, Efeler	Gelir paylaşımı	93.145	10.03.2026
Bainbridge Gayrimenkul	Bursa, Nilüfer	Gelir paylaşımı	100.000	26.09.2026

İhale öncesi aşamadaki protokollerin tamamına yıllık faaliyet raporunda yer verilecektir. Bainbridge protokolüne ilişkin 28.09.2026 tarihinde ayrıca haber ve söylentilere ilişkin açıklama yapılmıştır.

ASTG (arsa satışı toplam geliri): projedeki bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek toplam gelir. ŞPTG (Şirket payı toplam geliri): ihale sonucunda arsa sahibi tarafına düşen toplam gelir; protokol projelerinde protokolde belirlenen oranda arsa sahibiyle paylaşılır. Emlak Konut payı (NAV): ŞPTG'nin Emlak Konut'a düşen ve 30.09.2026 net aktif değer hesabında yer alan kısmı; sözleşmesi dönem sonrasında imzalanan projeler NAV'da yer almaz. Tutarlar ihale sonucuna ilişkin KAP açıklamalarındaki ve Şirket ihale kayıtlarındaki nominal tutarlardır; Gölbaşı ŞPTG'sinde ihale sonucu esas alınmıştır. Adana Yüreğir, Başakşehir Doğu 1. Etap ve Ankara Alacaatlı ihaleleri iptal edilmiştir. Macunköy ve Halkalı Batı 2. Etap sözleşmeleri dönem sonrasında (15.10.2026 ve 22.10.2026) imzalanmıştır. Şirket arsalarında yapılan ihaleler (Ümraniye Tepeüstü, Bakırköy Şenlik, Çeşme Musalla 1. Etap, Milas Meşelik) bu tabloda yer almaz. Toplamlarda yuvarlama farkı olabilir.

ARSA ALIMLARI

Arsa alımları, Şirketin bedel karşılığında portföyüne kattığı arsa ve bağımsız bölümlerdir ve gelir paylaşımı protokollerinden ayrı izlenir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığından yapılan alımlarda bedel, Şirketin Bakanlık adına yürüttüğü kentsel dönüşüm işlerinden doğan alacaklarından karşılanır. Satın almalarda bedel nakit ödenir; TOKİ ile yapılan işlemlerde bedel lisanslı değerleme raporlarına dayanır ve bu işlemler ilişkili taraf işlemi olarak finansal tablo dipnotlarında yer alır. Yapım karşılığı edinim ve taşınmaz değişimlerinde karşılık yapım işi ya da taşınmazdır; tutarlar sözleşme ve protokollerdeki değerlerdir.

117,5 MİLYAR TL
2024–2026 arsa alımlarının toplam bedeli (32 işlem)

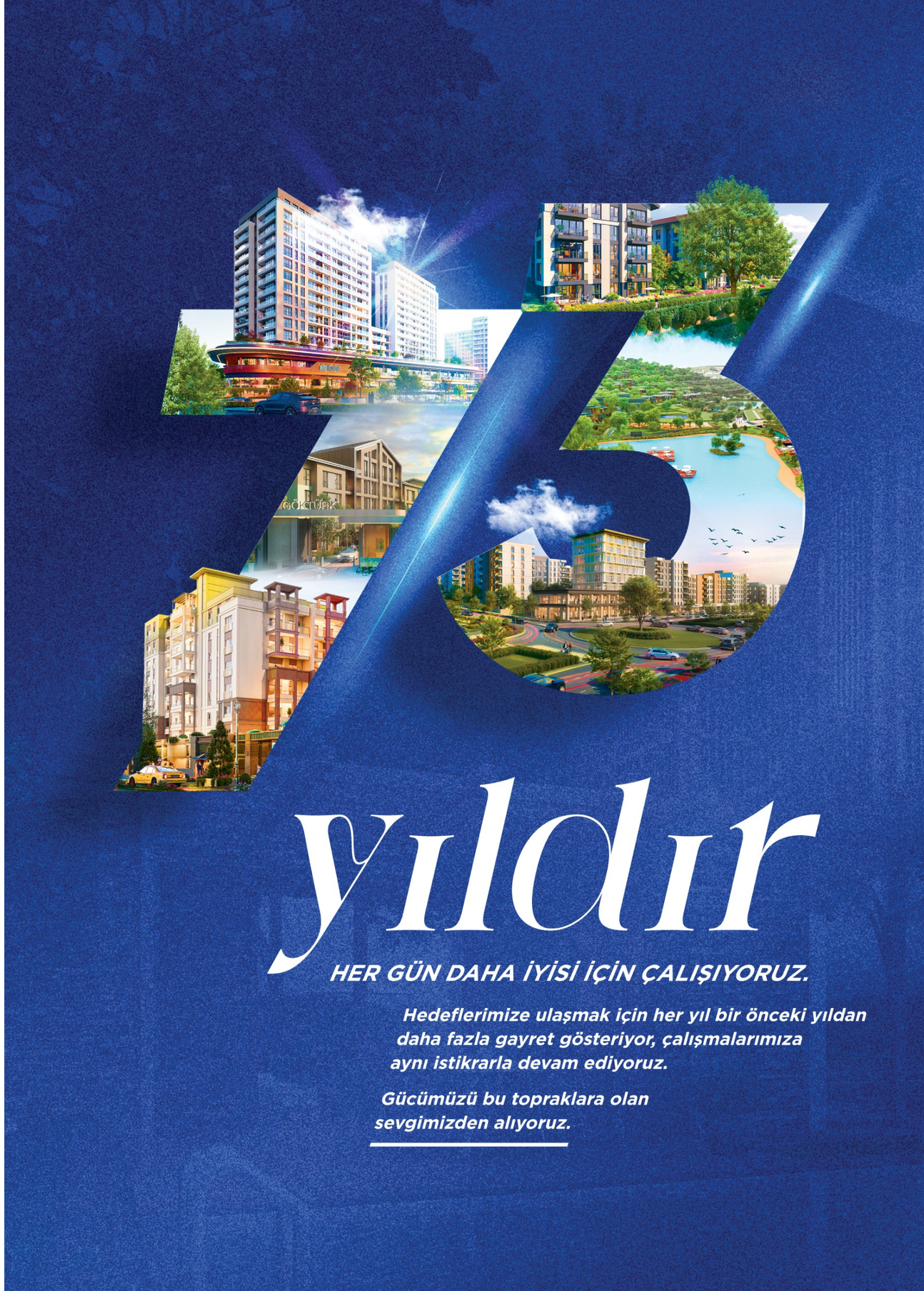
45,3 MİLYAR TL
Kentsel Dönüşüm Başkanlığından (21 işlem)

72,2 MİLYAR TL
satın alma, yapım karşılığı ve taşınmaz değişimi (11 işlem)

32,9 MİLYAR TL
2026 yılında (8 işlem)

YIL	KARŞI TARAF	KONUM	EDİNİLEN	BEDEL (MİLYON TL)
KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞINDAN ALIMLAR (21 İŞLEM)				
2024	KDB	İstanbul, Esenler (Atışalanı)	10 parsel, 304.923 m²	9.931,6
2024	KDB	Antalya, Alanya (Mahmutlar)	1 parsel, 110.954 m²	776,7
2024	KDB	İstanbul, Kadıköy (Yeni Fikirtepe)	516 konut	3.800,5
2024	KDB	Antalya, Konyaaltı (Zümrüt)	2 parsel, 28.331 m²	141,7
2024	KDB	İzmir, Çeşme (Ovacık); Zonguldak, Merkez	7 parsel, 74.119 m²	581,5
2024	ÇŞİD Bakanlığı	Ankara, Çankaya (Saraçoğlu)	131 bağımsız birim	2.359,7
2024	KDB	Aydın, Didim (Efeler)	1 parsel, 65.457 m²	523,7
2024	KDB	Aydın, Didim (Fevzipaşa)	9 parsel, 496.703 m²	993,4
2024	KDB	İstanbul, Esenler (Atışalanı)	3 parsel, 132.895 m²	5.315,8
2024	KDB	İstanbul, Ataşehir (Küçükbakkalköy)	Arsa ve yapı	2.625,0
2024	KDB	Samsun, Canik	107 konut (satıldı)	327,6
2024	KDB	İzmir, Çeşme (Musalla)	12 taşınmaz, 105.521 m²	949,7
2024	ÇŞİD Bakanlığı	İstanbul, Arnavutköy (Ömerli)	6 taşınmazda Hazine hissesi	118,0
2025	KDB	İstanbul, Esenler (Atışalanı)	3 parsel, 75.273 m²	2.898,0
2025	KDB	Muğla, Milas (Kazıklı)	7 parsel, 49.043 m²	237,8
2025	KDB	İstanbul, Kadıköy (Merdivenköy)	10 bağımsız bölüm	242,0
2025	KDB	İstanbul, Arnavutköy (Ömerli)	14.375 m²	315,0
2026	KDB	Ankara, Etimesgut (Yapracık)	27 parsel, 548.704 m²	5.615,2
2026	KDB	İstanbul, Beyoğlu (Sütlüce)	2 parsel, 1.145 m²	265,1
2026	KDB	İstanbul, Pendik, Eyüpsultan, Kağıthane; Muğla, Bodrum	5 parsel, 395.268 m²	6.756,0
2026	KDB	İstanbul, Beykoz (Tokatköy)	40 bağımsız bölüm (satıldı)	555,6
Ara toplam				45.329,6
SATIN ALMALAR (8 İŞLEM)				
2024	TOKİ	İstanbul, Kartal; İzmir, Karşıyaka	2 parsel, 10.888 m²	400,4
2025	TOKİ	İstanbul, Esenler (Atışalanı)	1 parsel, 165.925 m²	6.884,3
2025	TOKİ	Gaziantep, Muğla, Amasya, İstanbul	85 arsa, 600.448 m²; 135 bağımsız bölüm	11.399,9
2025	TOKİ	İstanbul, Başakşehir ve Tuzla	yaklaşık 587 bin m² arsa	18.020,5
2025	TOKİ	İstanbul, Bakırköy (Zeytinlik)	yaklaşık 130 bin m² arsa ve binalar	15.000,0
2025	Ziraat Bankası	İstanbul, Bakırköy (Kartaltepe)	6.317 m² (yarı hisse)	266,4
2026	TOKİ	İstanbul, Başakşehir (Hoşdere)	3 parsel, 139.354 m²	3.800,0
2026	Konya Büyükşehir Belediyesi	Konya, Meram	1 parsel, 67.321 m²	2.900,0
Ara toplam				58.671,5
YAPIM KARŞILIĞI EDİNİMLER (1 İŞLEM)				
2026	İTÜ	İstanbul, Bakırköy (Şenlik)	1 parsel, 42.835 m²	7.462,9
Ara toplam				7.462,9
TAŞINMAZ DEĞİŞİMLERİ (2 İŞLEM)				
2025	YİKOB	İstanbul, Bakırköy	1 parsel, 3.394 m²	480,6
2026	Maliye Hazinesi	Muğla, Bodrum	19 parsel, 764.165 m²	5.584,6
Ara toplam				6.065,2
ARSA ALIMLARI TOPLAM BEDELİ				117.529,2

KDB: ÇŞİD Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı. Bedeller milyon TL; protokollerdeki tutarlardır. Kentsel Dönüşüm Başkanlığından alımlarda bedeller KDV hariçtir; Yapracık ve Sütlüce arsaları satışa çıkarılmıştır. Başakşehir ve Tuzla alımında bedel ek protokolle güncellenen arsa değeridir. Gelir paylaşımı protokolleri kapsamında güvence amacıyla Şirket adına tescil edilen arsalar bu tabloda yer almaz.





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	Kâr payı ödemeleri 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.

GAYRİMENKUL 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.

MODELİN 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	525 Adet
Kalan Daire	1.689 Adet
Toplanan Talep	27 Milyar TL
Asli Edim Döneminde Kullanılan Sertifika	558.128.526
İnşaat Fiziki Gerçekleşme	%29,32
Sertifika Kapanış Fiyatı	6,80 TL

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

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

BORSA FİYATLAMASI VE EKSPERTİZ DEĞERİ KARŞILAŞTIRMASI (16.07.2026 DEĞERLEME RAPORU TARİHİ İTİBARIYLA)

BAĞIMSIZ BÖLÜM	SERTİFİKA ADEDİ	BORSA SATIŞ FİYATI (16.07.2026)	EKSPERTİZ DEĞERİ (16.07.2026)
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**



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

KREDİ DERECELENDİRME NOTU VE PAY PERFORMANSI

KREDİ DERECELENDİRME NOTLARI

FitchRatings

13.05.2026

ULUSAL UZUN VADELİ KREDİ NOTU
AA+ (tr)

YEREL PARA CİNSİNDEN UZUN VADELİ İHRAÇÇI TEMERRÜT NOTU
BB-

UZUN VADELİ İHRAÇÇI TEMERRÜT NOTU
BB-

JCR-ER

13.06.2026

U.V. ULUSLARARASI YABANCI PARA KURUM KREDİ RATİNG NOTU
BB / (Durağan)

U.V. ULUSLARARASI YEREL PARA KURUM KREDİ RATİNG NOTU
BB / (Durağan)

UZUN VADELİ ULUSAL KURUM KREDİ RATİNG NOTU
AAA (tr) / (Durağan)

HİSSE PERFORMANSI

GÖSTERGE	2026 3. ÇEYREK
Pay kodu / borsa	EKGYO / Borsa İstanbul
Dönem sonu kapanış fiyatı	18,44
Dönem içi en yüksek / en düşük	25,49 / 17,73
Piyasa değeri	70,1 Milyar TL
Ortalama günlük işlem hacmi	2,88 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

Yeşil Alanlar

ŞEHRE NEFES
YAŞAMA DEĞER



COP31 TÜRKİYE ANTALYA


HALKALI MİLLET BAHÇESİ


KUZEY ADALAR KARTAL


EMLAK KONUT ÇINARKÖY İLKOKULU


ÇINARKÖY EVLERİ


YENİ FİKİRTEPE


BATI ATAŞEHİR EVLERİ

05

FAALİYETLER

Değer yaratma yolculuğumuzu güçlendiren faaliyetlerimiz.

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

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 ediyoruz. 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 Kâğıtların ayrıştırılması ile **944,01 adet ağacın** kesilmesini önledik.

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

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

FAALİYETLER

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

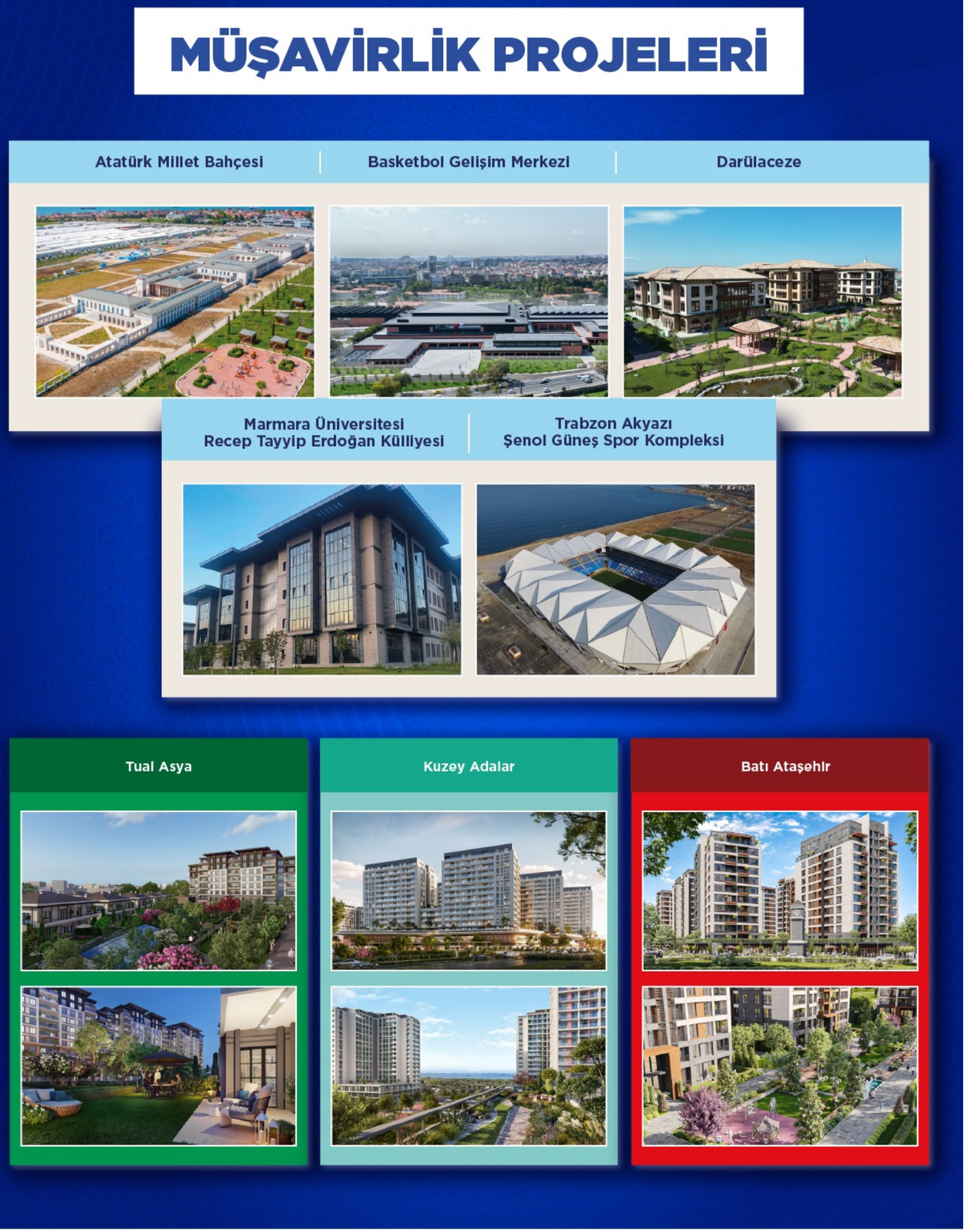
GÖLYAKA İSTANBUL

NEZİHPARK 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 yönetmeyi hedeflemekteyiz.

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.



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 TOKİ'ye 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.

EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİC. A.Ş.
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR

COP31 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 Mavi Bölge (Blue Zone) ve Yeşil Bölge (Green Zone) alanlarındaki 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 sağlamaktadır.

182.760 m²
Toplam Alan

1.684
Kişilik
İstihdam

DEVAM EDEN VE TAMAMLANAN İŞLER

EPP İDARİ İŞLERİ

TOPLAM PROJE	40
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	22.125
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3.952.436,35 m²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	40.845.282.472 TL

MÜŞAVİRLİK İŞLERİ

TOPLAM PROJE	481
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	178.281
TOPLAM İNŞAAT ALANI	33.057.087 m²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	607.576.403.035 TL

BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şubat 2021'de bağlı ortaklığımız olarak kurduğumuz EKA ile "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.

1.672 ADET
ASANSÖR SEVKİ

1.592 ADET
ASANSÖR ÜRETİMİ

1,91 MİLYAR TL
SATIŞ

1.205 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 tedariki, montajı, test ve devreye alma süreçleri ile servis ve bakım hizmetleri üstlenilmiştir. Ayrıca Nijerya Lagos'taki Polaris Bank Merkez Ofisi projesine de asansör tedariki gerçekleştirilmiştir.

TÜRKİYE'NİN KRİTİK PROJELERİNDE GÜVENLİ MOBİLİTE

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.



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 iş birlikleri 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 güvenliğine ve sürdürülebilirliğine katkı sağlıyoruz.

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

1.491 ADET Aktif Şarj Soketi Altyapısı

250 MWh YEK-G Sertifikalı Tüketim

COP31 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 kullanılması planlanmaktadır.

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.



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 262 girişim başvurusu aldık, yapılan değerlendirmeler sonucunda 49 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

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.

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

GELİŞİM TAKIMI
Türkiye Kadınlar Basketbol Ligi'nde mücadele eden ve tamamı altyapıdan yetişen genç sporculardan oluşur.

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

SOSYAL SORUMLULUK VE TESİS FAALİYETLERİ

Deprem Yardımları: Kahramanmaraş 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 GYO A.Ş. bünyesindeki kulüp evlerinde konaklama imkânı tanınmaktadır.

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



























FAALİYETLER

EMLAK KONUT SPOR KULÜBÜ

A TAKIM'IN TARİHÇESİ VE GELİŞİM SÜRECİ

2018-2019: 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, EuroLeague ön elemesi oynamaya hak kazanmıştır.

MİLLİ TAKIM TEMSİL RAPORU VE İSTATİSTİKLERİ

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

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 dokuz ayında on iki gelir paylaşımı ihalesini sonuçlandırmıştır. Bu ihalelerin toplam beklenen satış geliri 268,9 milyar TL, Şirket payı toplam geliri ise 108,6 milyar TL'dir; Ekim ayında sonuçlanan Ümraniye İnkılap 2. Etap ihalesiyle birlikte rapor tarihi itibarıyla bu büyüklükler sırasıyla 315,0 milyar TL ve 127,0 milyar TL'ye ulaşmıştır.

İstanbul'da Beşiktaş Dikilitaş Güney (21 Ocak, 17.461 milyon TL), Ataşehir Küçükbakkalköy (23 Ocak, 30.020 milyon TL), Ümraniye Tepeüstü (16 Haziran, 15.144 milyon TL), Halkalı Batı 1. Etap (29 Haziran, 7.789 milyon TL) ve Halkalı Batı 2. Etap (31 Ağustos, 9.191 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), Kemerburgaz 3. Etap (1 Temmuz, 36.661 milyon TL) ve Hasdal 2. Etap (23 Eylül, 42.533 milyon TL) üretim programına alınmıştır. Ankara'da Gölbaşı Taşpınar (6 Nisan, 23.000 milyon TL) ve Yenimahalle Macunköy (3 Temmuz, 20.520 milyon TL), Çorum'da ise Merkez Bahçelievler (28 Nisan, 2.750 milyon TL) ihaleleri sonuçlandırılmış; portföyün coğrafi çeşitliliği güçlendirilmiştir.

Aynı dönemde Başakşehir, Ankara Alacaatlı, Esenler Kuzey, Adana Yüreğir, Konya Meram 2. Etap ve Eyüpsultan Kemerburgaz 2. Etap ihaleleri iptal edilmiştir. Gölbaşı Taşpınar, Halkalı Batı 1. Etap, Ümraniye Tepeüstü ve Kemerburgaz 3. Etap projelerinde sözleşmeler imzalanmış; Halkalı Batı 1. Etap ve Ümraniye Tepeüstü projelerinde yer teslimleri yapılmıştır. İhale programının bütününe ilişkin ayrıntılar raporun ilgili bölümünde sunulmaktadır.

Geçici ve Kesin Kabuller

Merkez Ankara, Evora İzmir ve Sarıyer Ayazağa (Yeni Levent) projelerinde 2 Temmuz'da kısmi geçici kabuller yapılmış; Eyüpsultan Göktürk 1. Etap (24 Temmuz) ve Çekmeköy 4. Etap 1. Kısım (4 Ağustos) projelerinin kesin kabulleri tamamlanmıştır.

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 dokuz ayında toplam 64.592 milyon TL tutarında yurt içi kira sertifikası ihraç edilmiş; aynı dönemde 49.756 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 10.882 milyon TL kredi kullanılmış; vadesi gelen 2.304 milyon TL tutarındaki krediler geri ödenmiştir.

GELİŞMELER

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; 1 TL nominal değerli pay başına brüt 0,60 TL tutarındaki kâr payı ödemeleri 26 Haziran 2026 itibarıyla gerçekleştirilmiştir.

Pay Geri Alım Programı

Toplam 1 milyar TL kaynak ayrılan ve azami 380 milyon TL nominal değerli payı kapsayan pay geri alım programının uygulanmasına 22 Eylül 2026'da başlanmıştır.

Finansal Duran Varlık Edinimleri ve Arsa Alımı

%100 bağlı ortaklığımız Emlak Konut Asansör Sistemleri A.Ş.'nin sermaye artırımına 1.650 milyon TL nakden katılım sağlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile imzalanan 30 Eylül tarihli protokolle İstanbul Pendik, Eyüpsultan, Kağıthane ve Muğla Bodrum'daki toplam 395.268 m² taşınmaz, Başkanlığın Şirketimize olan borçlarına karşılık 6.756 milyon TL bedelle portföyümüze katılmıştır.

Diğer Gelişmeler

JCR Avrasya, 13 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, iki 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.

Hayat Mekke projesinde 8 Temmuz'da imzalanan mutabakat zaptıyla uluslararası satış çerçevesi belirlenmiş; dördüncü VDMK ihracı 13 Temmuz'da AAA (tr) derecesiyle gerçekleştirilmiştir. Bursa Nilüfer'deki 100 bin m² parsel için gelir paylaşımı protokolü imzalanmış, parsel 7 Ağustos'ta bedelsiz olarak Şirketimize devredilmiştir.

DÖNEM SONRASI GELİŞMELER

Ümraniye İnkılap 2. Etap ihalesi 2 Ekim'de 46.171 milyon TL toplam satış geliri ve 18.468 milyon TL asgari şirket payıyla sonuçlanmış; yıl içinde sonuçlanan gelir paylaşımı ihalesi sayısı 13'e, toplam beklenen satış geliri 315,0 milyar TL'ye ulaşmıştır. Halkalı Batı 3. Etap ve Eyüpsultan 5. Levent ihale süreçleri başlamış, Macunköy sözleşmesi 15 Ekim'de imzalanmıştır.

8 Ekim'de Umman Konut ve Kentsel Planlama Bakanlığı ile bağlayıcı olmayan bir iş birliği mutabakat zaptı imzalanmış; Balıkesir Altıeylül ve Çekmeköy 3. Etap 4. Kısım kesin kabulleri tamamlanmıştır.

16 Ekim'de yılın ilk dokuz ayına ilişkin 62,33 milyar TL tutarındaki satış verileri ile Damla Kent'te 525 bağımsız bölüme ulaşan asli edim gerçekleşmeleri kamuya açıklanmıştır.

Dolaylı bağlı ortaklığımız EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş., Başakşehir'de veri merkezi işleten Datema Bilişim'in paylarının tamamını ve tesis taşınmazlarını 723,7 milyon TL bedelle devralmak üzere sözleşme imzalamıştır; kapanış inceleme süreçlerine bağlıdır.

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



06

RİSKLER

Güçlü risk yönetimiyle sürdürülebilir büyümeye güvence.

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

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, ilgili birimler tarafından gözden geçirilir ve gerekirse revize edilerek Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne sunulur.

Ayrıca Komite, 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. Belirli koşullarda gerçekleşmesi muhtemel durumlar.
4.Yüksek	Riskin gerçekleşme olasılığı %50–70. Acil önlem gerektirir.
5.Kritik	Riskin gerçekleşme olasılığı %70–100. Gerçekleşmesi neredeyse kesindir; doğrudan önlem 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 arasında finansal etki.
3.Orta Yüksek	İlgili dönem toplam varlık değerinin %1-1,5 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.

COP31 TÜRKİYE ANTALYA

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	25	990.610	2.044.876.005	5.159.069.334
2	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4	11.114	1.856	41.789.615
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	233.963.428	566.885.889
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	39.755	816.549.101	1.351.665.920
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ	7	415.698	22.160.608.924	18.976.451.178
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	3	139.354	4.120.695.377	3.800.000.000
7	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	3	17.683	227.197.630	291.860.357
8	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	13	517.295	32.328.628.236	27.719.223.820
9	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.325	808.282.205	650.177.205
10	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	13	172.311	10.758.497.234	8.779.976.430
11	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.156	24.724.697	19.072.185
12	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	6.420	151.393.962	147.911.775
13	İSTANBUL TUZLA AYDINLI PARSELLERİ	6	160.038	2.997.288.549	2.411.000.366
14	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	5	120.257	2.504.202.222	2.867.790.420
15	İSTANBUL EYÜPSULTAN PARSELLERİ	16	86.045	3.094.963.151	4.849.574.732
16	İSTANBUL BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ	1	6.317	336.978.765	266.375.000
17	İSTANBUL BAKIRKÖY ZEYTİNLİK PARSELLERİ	6	138.048	18.647.582.505	15.000.000.000
18	İSTANBUL BAKIRKÖY PARSELLERİ	1	42.835	60.024.794	6.000.000.000
19	İSTANBUL BEYKOZ PARSELLERİ	1	206.498	211.759.030	-
20	İSTANBUL KAĞITHANE PARSELLERİ	1	216	10.402.560	13.003.200
21	İSTANBUL PENDİK PARSELLERİ	1	345.500	5.028.008.250	6.288.103.822
	İSTANBUL	132	3.486.318	106.566.628.481	105.199.931.248

STOK DURUMU

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
22	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	182	264.632	2.104.871.852	3.254.293.763
23	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5	9.670	238.424.721	146.747.713
24	İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998	844.056.708	678.953.994
25	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	26	946.514	9.950.283.731	9.398.401.209
26	NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	25	138.554	111.452
27	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923	175.863.979	235.689.460
28	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1	110.954	1.587.912.539	1.277.307.022
29	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2	28.331	271.216.080	237.980.400
30	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	9	107.012	1.658.671.272	1.358.094.445
31	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2	9.221	150.323.848	143.884.516
32	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	7	49.043	326.794.308	261.562.901
33	GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL AYDINLAR PARSELLERİ	14	118.264	1.285.813.248	1.031.851.481
34	AMASYA MERKEZ ZİYERE PARSELLERİ	1	75.424	564.378.646	466.123.101
35	MUĞLA KÖYCEĞİZ TOPARLAR PARSELLERİ	57	164.903	3.549.054.329	2.816.060.780
36	ANKARA ETİMESGUT PARSELLERİ	3	84.754	1.052.229.944	888.351.755
37	BALIKESİR GÖNEN PARSELLERİ	1	28.318	104.825.988	92.033.250
38	KONYA MERAM PARSELLERİ	1	67.321	3.039.705.537	3.050.000.000
	DİĞER	318	2.153.309	26.904.565.282	25.337.447.241
	TOPLAM	450	5.639.627	133.471.193.765	130.537.378.490

	ARSA (VARLIK KİRALAMAYA DEVREDİLEN)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	19	358.593	6.959.601.737	8.298.213.888
2	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	4	116.947	6.364.730.738	5.593.433.960
	TOPLAM	23	475.540	13.324.332.475	13.891.647.848

	ARSA (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL)	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	5	18.071	305.531.546	366.641.122
	TOPLAM	5	18.071	305.531.546	366.641.122

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	PROJE	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KÂR
1	MERKEZ ANKARA	3.534.797.079	1.904.352.823	1.630.444.256
2	NİDAPARK İSTİNYE	10.287.821.092	6.830.572.291	3.457.248.801
3	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	5.594.067.821	5.254.549.394	339.518.427
4	NEXT LEVEL İSTANBUL	7.383.526.339	2.600.375.949	4.783.150.390
5	BATI YAKASI 1. ETAP	364.609.254	293.260.973	71.348.280
6	BATI YAKASI 2. ETAP	1.967.263.576	2.807.173.537	-839.909.961
7	ÇAYYOLU ANKARA	511.234.092	285.854.906	225.379.187
8	FUA DENİZ PARK	3.572.985.895	2.080.203.805	1.492.782.090
9	ATAŞEHİR 173	1.785.800.041	551.636.306	1.234.163.735
10	TUAL GÖLYAKA	2.621.103.137	1.346.146.300	1.274.956.837
11	GÖLYAKA İSTANBUL	3.599.456.229	1.463.804.069	2.135.652.160
12	PARK YAŞAM ANTALYA	3.225.813.541	586.077.678	2.639.735.863
13	MAJÖR GÖLYAKA	1.959.614.197	1.446.914.570	512.699.628
14	HAYAT FLORA	7.258.160.363	10.021.916.644	-2.763.756.281
15	NEZİHPARK BAHÇEKENT	863.381.215	565.787.501	297.593.714
16	VADİ PANORAMA	3.419.556.335	2.321.313.289	1.098.243.046
17	PARK YAŞAM ÇINARKÖY	6.486.704.927	3.284.773.702	3.201.931.224
18	AVRASYA KONUTLARI CADDE	2.111.584.549	2.098.141.327	13.443.221
19	SENFONİ ETİLER	3.518.626.465	2.585.576.423	933.050.042
20	KAYABAŞI 10. ETAP	1.902.524.780	506.244.144	1.396.280.636
21	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	577.909.701	349.141.839	228.767.861
22	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	2.177.299.857	1.971.133.046	206.166.811
23	ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	2.141.043.766	2.109.753.197	31.290.569
24	ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	2.793.688.974	2.806.900.266	-13.211.292
25	MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP	1.772.639.842	1.424.348.657	348.291.186
26	MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ	7.368.411.103	3.110.959.793	4.257.451.310
27	ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP	1.728.613.272	2.858.606.065	-1.129.992.793
28	MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP	3.121.965.699	1.755.818.144	1.366.147.555
29	AYDIN DİDİM FEVZİPAŞA	1.068.674.317	473.519.837	595.154.480
30	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK	2.147.704.928	548.397.718	1.599.307.210
31	İSTANBUL TUZLA AYDINLI 1. ETAP	2.561.980.551	550.440.532	2.011.540.019
32	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY	13.704.720.544	3.444.815.090	10.259.905.454
33	ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ	6.057.600.000	2.395.088.805	3.662.511.195
34	İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP	1.636.394.763	1.062.040.719	574.354.044
	EMLAK KONUT PROJELERİ	120.827.278.243	73.695.639.339	47.131.638.904
35	ALLSANCAK	185.993.914	10.292.766	175.701.148
36	İZMİR ÇEŞME DALYAN	1.259.771.962	160.279	1.259.611.682
37	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	3.047.036.123	0,01	3.047.036.123
38	İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP	558.862.187	0,01	558.862.187
39	EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP	2.713.495.151	0,01	2.713.495.151
40	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY	1.932.030.613	0,01	1.932.030.612
41	ÇORUM MERKEZ	193.572.159	0,01	193.572.159
42	ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI	234.035.999	0,01	234.035.999
43	KEMERBURGAZ 1. ETAP	11.103.272.285	1.609.271.450	9.494.000.835
44	HALKALI BATI 1. ETAP	409.675.099	0,01	409.675.099
45	ANKARA GÖLBAŞI TAŞPINAR	1.628.081.778	0,01	1.628.081.778
46	KEMERBURGAZ 3. ETAP	4.322.111.934	310.934.093	4.011.177.841
	İŞ BİRLİĞİ PROJELERİ	27.587.939.204	1.930.658.589	25.657.280.615
	TOPLAM	148.415.217.447	75.626.297.928	72.788.919.519

Tabloda yer alan "Minimum Garanti Edilen Gelir" ve "Kayıtlı Maliyet" sütunları, projelerin henüz geçici kabulü yapılmamış kısımlarına ilişkin yükleniciler tarafından taahhüt edilen minimum gelir tutarlarını ve enflasyon muhasebesine göre güncellenmiş arsa maliyetlerini göstermektedir.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak güncellenen arsa maliyetleri karşısında, bazı projelerde minimum garanti edilen gelirler zaman içerisinde toplam proje gelirlerinin altında kalabilmekte ve muhasebesel zarar görünümü oluşabilmektedir.

Bu durum, projelerdeki bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerlerindeki artışların yüklenicilerin gelir taahhütlerine daha sonraki dönemlerde yansıtılmasından kaynaklanmaktadır. Yüklenicilerin söz konusu değer artışları doğrultusunda taahhütlerini güncellemesiyle birlikte, geçici farklılıkların giderilmesi ve projelerin nihai olarak zararla sonuçlanmaması beklenmektedir.

BİNA STOKLARI

	BİNALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	134	7.013.927	9.355.500
2	KUZEY YAKASI	206	23.777	2.663.354.503	2.548.459.977
3	KOMŞU FİNANS EVLERİ	65	8.578	876.881.826	822.784.252
4	SEMT BAHÇEKENT 1-2	4	660	34.213.857	51.257.614
5	BİZİM MAHALLE 1-1/2	23	3.822	456.838.008	482.311.745
6	SARAÇOĞLU MAHALLESİ	52	16.431	1.982.904.739	1.679.573.228
7	EVORA DENİZLİ 2. ETAP	2	581	21.521.981	17.312.148
8	KÖYCEĞİZ GÖL EVLERİ	40	4.929	199.024.511	167.351.765
9	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	66	21.130	1.748.546.553	1.406.520.029
10	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	530	70.650.199	132.759.125
11	KARAT 34	1	101	5.406.486	4.348.944
12	MERKEZ ANKARA	5	1.171	80.282.557	103.871.257
13	NİDAPARK İSTİNYE	8	2.166	750.895.858	761.784.107
14	SARPHAN FİNANS PARK	21	2.477	278.705.107	224.188.664
15	İDEALİST CADDE / KORU	2	480	31.334.739	25.205.470
16	MEYDAN BAŞAKŞEHİR	23	3.612	355.901.018	327.271.014
17	BARBAROS 48	11	1.427	457.961.978	457.961.978
18	EBRULİ KAYAŞEHİR	22	4.104	351.215.024	323.564.413
19	BİZİM MAHALLE 1-3	13	3.439	538.430.581	590.928.775
20	BİZİM MAHALLE 1-4	8	2.317	270.680.065	398.117.418
21	BALIKESİR EMLAK KONUTLARI	23	2.603	206.368.258	180.061.100
22	ÇINARKÖY EVLERİ	49	7.671	827.453.914	718.485.884
23	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP	12	2.379	191.326.076	230.840.477
24	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP	8	1.915	117.287.425	97.337.054
25	NİŞANTAŞI KORU	15	4.020	1.460.428.834	1.318.118.842
26	YENİ FİKİRTEPE	940	139.507	15.196.257.224	12.374.795.778
	TOPLAM	1.621	259.960	29.180.885.246	25.454.566.562

BİNA STOKLARI

	VERİLEN AVANSLAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	159	46.570	8.236.341.694	8.216.700.565
2	NİDAPARK İSTİNYE	79	19.961	11.381.556.430	8.020.303.021
3	DÜŞLER VADİSİ 2-1	12	2.775	272.070.899	199.780.433
	TOPLAM	250	69.306	19.889.969.023	16.436.784.019

	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	12.120.788	32.024.115
2	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	6	2.993	413.431.697	386.712.126
3	BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	704.046.175	3.304.767.123
4	İSTMARİNA	238	60.879	2.191.165.490	1.888.532.229
5	SARPHAN FİNANS PARK	123	7.005	559.919.270	665.050.821
6	MERKEZ ANKARA AVM	168	61.954	2.054.139.145	2.102.456.735
	TOPLAM	660	159.900	5.934.822.565	8.379.543.148

	SABİT KIYMET - BİNALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	YALI ATAKÖY	1	214	37.101.923	38.520.000
2	NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	53.679.807	92.800.313
3	VARYAP MERİDİAN	1	69	1.744.146	7.912.000
4	ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	381.659.990	229.291.613
	TOPLAM	4	4.090	474.185.866	368.523.927

	VARLIK KİRALAMA A.Ş. BİNALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	GENEL MÜDÜRLÜK B BLOK	1	15.834	677.679.626	2.786.722.684
	TOPLAM	1	15.834	677.679.626	2.786.722.684

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2026 yılı 1 Ocak – 30 Eylül 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 zamanı itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.

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

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.