YATIRIMCI SUNUMU

KASIM 2026 · 30 EYLÜL 2026 VERİLERİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. · BIST: EKGYO



YASAL UYARI

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

01

BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

Kuruluş, ortaklık yapısı, iş modelleri ve gelir paylaşımı modelinin risk mimarisi.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT
02 MAKRO VE SEKTÖR
03 PORTFÖY VE PROJELER
04 FİNANSAL GÖSTERGELER
05 SERMAYE PİYASASI
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

TÜRKIYE'NİN EN BÜYÜK GYO'SU – RİSK TRANSFERİNE DAYALI

Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı · 30.09.2026

TOPLAM AKTİF
494,6
milyar TL · 30.09.2026

ÖZKAYNAK
161,7
milyar TL · 30.09.2026

NET AKTİF DEĞER
231,8
milyar TL · 30.09.2026

ÖN SATIŞ (ARSA+BAĞIMSIZ BÖLÜM)
62,33
milyar TL · KDV hariç

HALKA AÇIKLIK
%50,7
TOKİ payı %49,3

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİRİM FİYATI
129.273
TL/m² · 9A 2026 · +%22,0

ULUSLARARASI SUKUK
650
milyon USD · ilk global ihraç

TAMAMLANAN İHALE
13
adet · gelir paylaşımı

2026 yılı bugüne kadar üç başlıkla tanımlandı — on üç 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.

GÜÇLÜ YÖNLER VE DEĞERLEME DİNAMİKLERİ

Her bir beyan; 2026 Dokuz Aylık Faaliyet Raporu (FR), 30.09.2026 tarihli finansal tablolar veya KAP açıklamaları referans alınarak hazırlanmıştır.

REKABET RİSKİ OLMAKSIZIN ARSA TEMİNİ

Arsalar, TOKİ'den bağımsız ekspertiz değerleri üzerinden temin edilmektedir; bu sayede rekabete dayalı yüksek arsa edinim maliyetleri oluşmaz.

RİSK DIŞARI, GELİR İÇERİ

Gelir Paylaşımı Modeli; inşaat, finansman ve pazarlama yükümlülüklerini yüklenici firmalara devreder.

YARATILAN ANCAK HENÜZ YANSIMAYAN DEĞER

Gelirler ancak projelerin teslimat aşamasında muhasebeleştirilmektedir; dolayısıyla gerçekleştirilen ön satışlar, gelir tablosuna henüz yansımamış güçlü bir hasılat birikimi oluşturmaktadır.

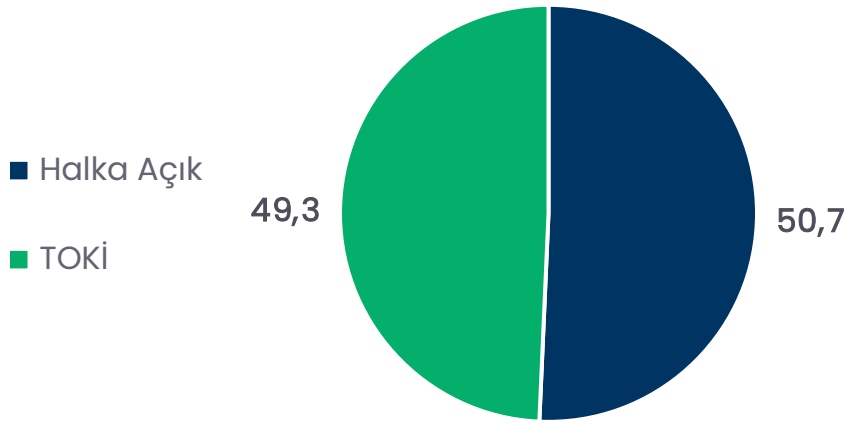
DEĞERLEME POTANSİYELİ

Şirket piyasada ekspertiz Net Aktif Değerinin (NAD) 0,30 çarpanı ile işlem görmektedir.*

**30.09.2026 piyasa değerine göre.*

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 İkincil Halka Arzından Bu Yana



Hâkim ortak TOKİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde faaliyet gösteren kamu kuruluşudur.

Arsa devirleri, tamamen bağımsız ve SPK lisanslı değerleme kuruluşlarınca belirlenen rasyonel fiyatlar üzerinden, emsallere uygunluk ilkesine tam uyumla gerçekleşir.

Bu mekanizma azınlık pay sahiplerinin haklarını korurken, yatırımın ilk aşamasında tedarik avantajı sağlar.

İŞ MODELLERİ

Geliştiriciden ekosisteme — beş iş modeli, üç finansman modeli

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ (GPM)

Gelir Paylaşım Modeli'nde Emlak Konut arsayı sağlayıp süreci denetlerken, yüklenici firma finansman, inşaat ve satış gibi tüm yükümlülük ve sorumlulukları üstlenir.

Emlak Konut kendi payını ihaledeki orana göre alır; toplam satış geliri artarsa geliri de aynı oranda artar, gelir beklentinin altında kalsa bile asgari gelir garantisi sayesinde kendi payını her koşulda korumuş olur.

ANAHTAR TESLİM MODELİ

Anahtar Teslim Modeli, gelişime açık bölgelerde gelecekteki GPM projeleri için zemin hazırlamayı hedefler. Bu yöntemde Emlak Konut "ana geliştirici" rolünü üstlenir ve bu model, Şirketin tüm operasyonel sorumlulukları üstlendiği daha geleneksel bir yapıdır.

Bu modelde şirket; hedef bölgeyi cazip bir yaşam alanına dönüştürmek amacıyla nitelikli konutlar inşa etmekte, bunun yanı sıra yol, okul ve park gibi sosyal tesisler ile altyapı çalışmalarını hayata geçirmektedir.

Bu "tohum yatırım", bölgeye değer katarak sonraki GPM projeleri için zemini önemli ölçüde hazırlamaktadır.

TAMAMLAYICI MODELLER

Ana Geliştirici ve Proje Yönetimi: Kamu adına mega projelerin ve dönüşüm programlarının yönetildiği modeldir.

Özel Sektör Ortaklığı: Üçüncü şahıs arsalarında şirketin uzmanlık ve ihale sistematiğinin kullanıldığı modeldir.

Kentsel Dönüşüm: Dönüşüme hazır projelerin kâr paylaşımıyla yürütüldüğü modeldir.

FİNANSMAN MODELLERİ

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI

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

ÖN SATIŞ

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

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU

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

KREDİ PROFİLİNİN DAYANIKLI OLMASININ ALTI NEDENİ

1

TOKİ İLE STRATEJİK İŞ BİRLİĞİ

Bağımsız ekspertiz fiyatları üzerinden büyük ve değerli arsalara öncelikli erişim; imar onayları geliştirme süreçlerini hızlandırmaktadır.

2

STRATEJİK ÖNEME SAHİP OYUNCU

Türkiye'nin sosyal konut platformunun ticari ve vizyoner kolu; portföy değeri ve piyasa değeri bakımından borsada işlem gören en büyük GYO.

3

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ (GPM) ASGARİ GELİRLERİ GARANTİ EDER

Asgari şirket payı geliri ile güvence altına alınmıştır; geliştirme riski yüklenicilere devredilir; enflasyonla uyumlu çarpan - doğal bir riskten korunma sağlar.

4

ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ GELİR AKIŞLARI

Gayrimenkul geliştirme faaliyetlerine ek olarak danışmanlık hizmetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri.

5

İHTİYATLI FİNANSAL POLİTİKA

İlk sukuk ihracı sonrasında net borç/özkaynak oranı %38 (30.09.2026 itibarıyla); nakit ve nakit benzerleri 53,4 milyar TL.

6

İLK ULUSLARARASI SUKUK İHRACI

1 Haziran 2026 tarihinde Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla ihraç edilen 650 milyon ABD Doları tutarında 5 yıllık teminatsız kira sertifikası; 1,85 milyar ABD Doları üzerinde talep (~2,8x); LSE ISM'de (Londra Borsası Uluslararası Menkul Kıymetler Piyasası) işlem görmektedir.

BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT

TÜRKİYE GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA DÖNÜM NOKTALARI

1953

Ankara İmar ile Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLO) kuruldu

2002

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

2010

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

2013

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

2017

TOKİ tarafından gerçekleştirilen Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Sertifikası İhracı

2025

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI — Damla Kent İhracı

2026

ULUSLARARASI SUKUK — 650 milyon USD · 5 yıl · teminatsız

02

MAKRO VE SEKTÖR

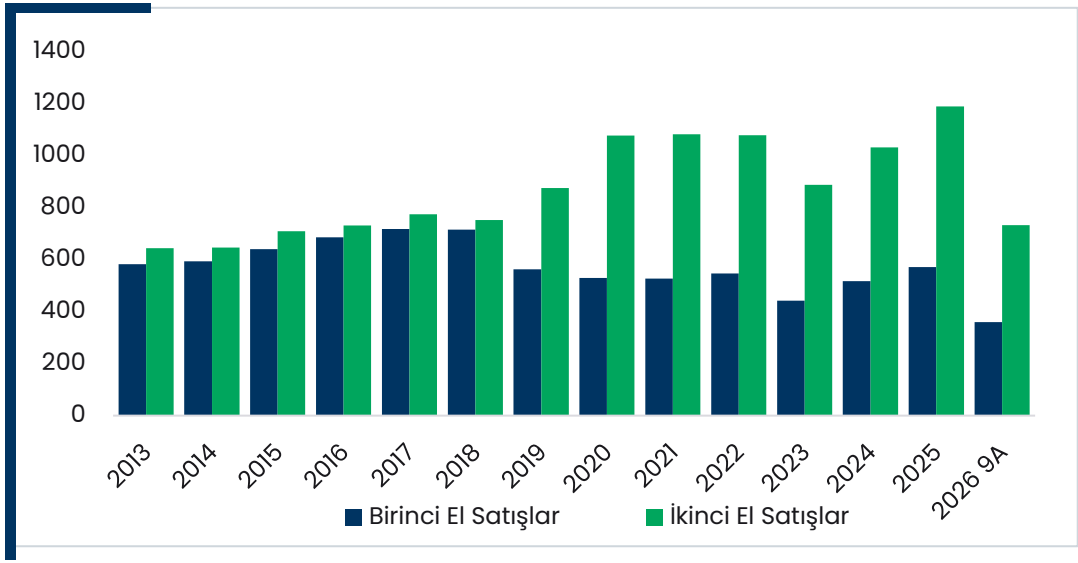
Türkiye konut piyasasının yapısal talebi ve faize düşük duyarlılığı.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT
02 MAKRO VE SEKTÖR
03 PORTFÖY VE PROJELER
04 FİNANSAL GÖSTERGELER
05 SERMAYE PİYASASI
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

TÜRKİYE KONUT PİYASASI – KONUT SATIŞLARI

Kaynak: TÜİK (2026'da revize edilen konut satış serisi)

İLK EL İKİNCİ EL KONUT SATIŞLARI



YIL	İLK EL	İKİNCİ EL	TOPLAM	YAPI RUHSATI
2020	530	1078	1608	563 733
2021	527	1082	1610	742 364
2022	547	1079	1626	721 597
2023	442	888	1330	924 822
2024	518	1032	1550	853 893
2025	571	1189	1760	1 191 457
2026 9A	360	733	1093	514 813*

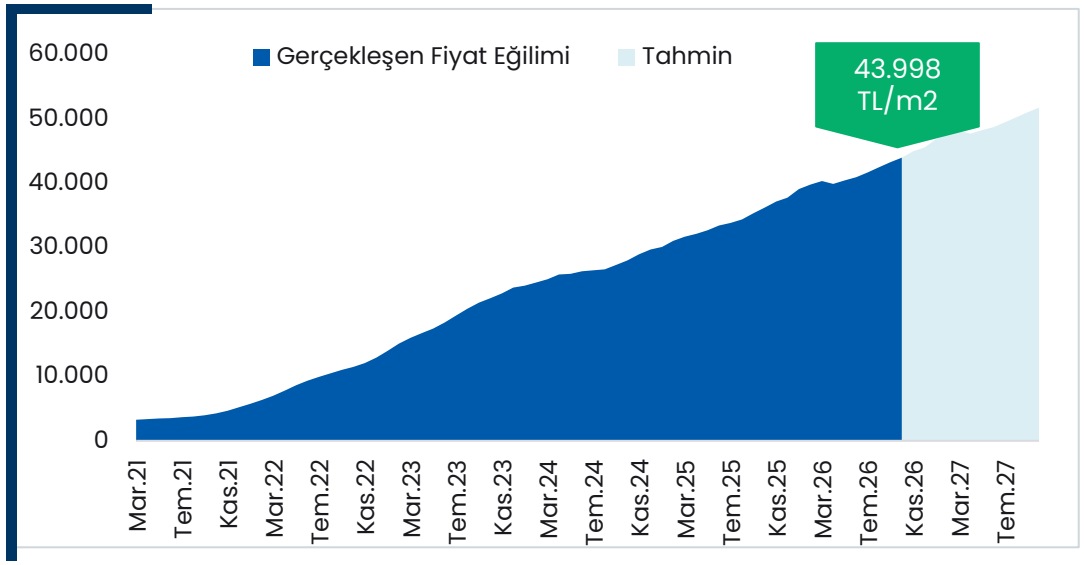
*2026 ilk yarı verisidir.

Organik talep: Hanehalkı sayısındaki artış, evlilikler ve iç göç nedeniyle yılda yaklaşık 800 bin yeni konut ihtiyacı doğmaktadır.
Yüksek likidite: Tarihsel ortalamada yılda 1,5 milyon üzerinde konut el değiştirmektedir.
Faize düşük duyarlılık: Satışlar ağırlıkla peşin veya geliştirici finansmanıyla (ön satış) gerçekleşmektedir; ipotekli satış payı gelişmiş ekonomilere göre düşüktür.

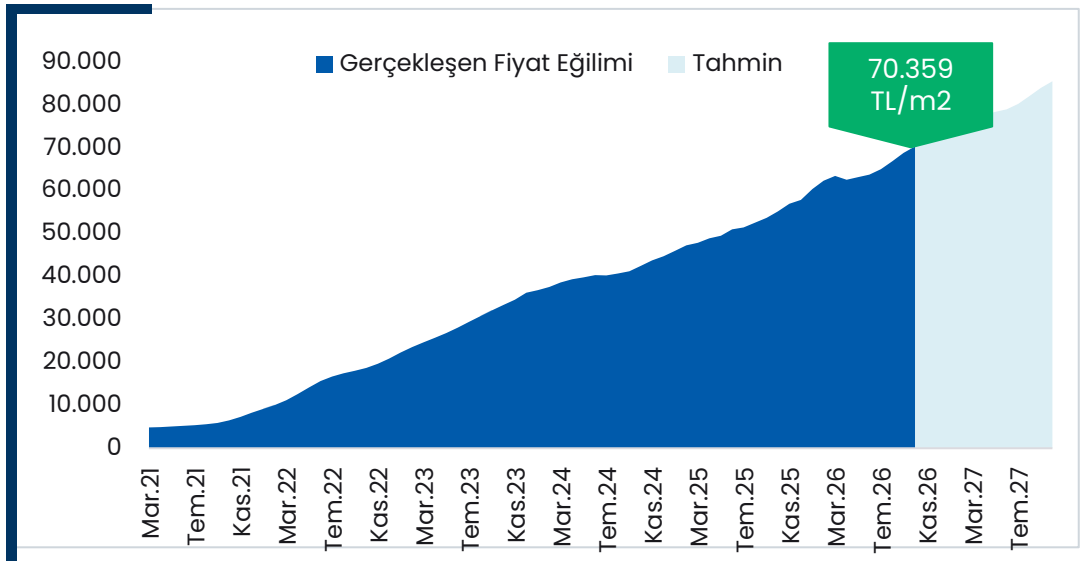
TÜRKİYE KONUT PİYASASI – SATILIK KONUT M² BİRİM FİYATLARI

Kaynak: Endeksa

TÜRKİYE



İSTANBUL



Türkiye genelinde ve özellikle İstanbul'da konut birim fiyatlarında gözlenen istikrarlı ve yukarı yönlü trend, gayrimenkul sektörünün güçlü temel dinamiklerini ve cazip bir yatırım aracı olma niteliğini sürdürdüğünü göstermektedir. Bu piyasa dinamiği, şirketimizin portföy değer artış potansiyelini ve projelerinin kârlılığını doğrudan desteklemektedir.

03

PORTFÖY VE PROJELER

Arsa portföyü, ihale performansı, ön satış sonuçları ve kira geliri üreten varlıklar.

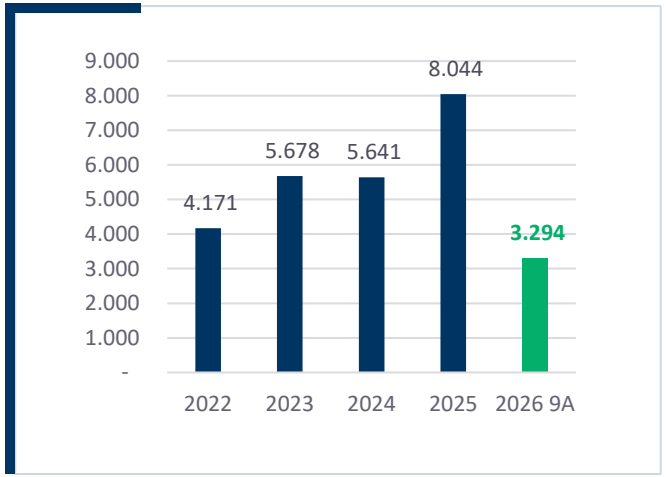
01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT
02 MAKRO VE SEKTÖR
03 PORTFÖY VE PROJELER
04 FİNANSAL GÖSTERGELER
05 SERMAYE PİYASASI
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

2026 ÜÇÜNCÜ ÇEYREK ÖN SATIŞ SONUÇLARI

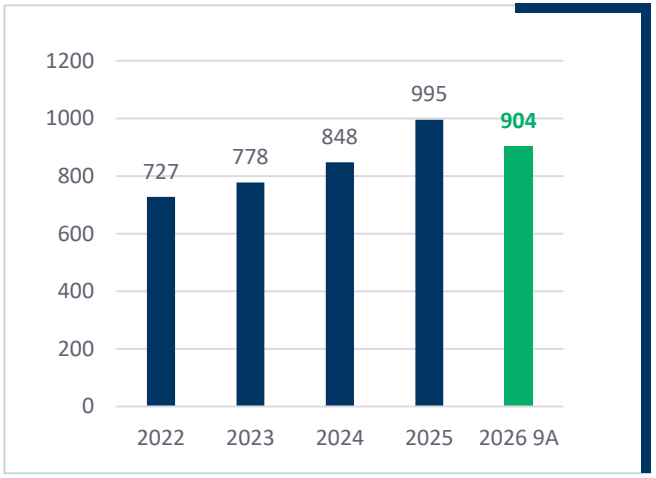
01.01.2026 – 30.09.2026 · kümülatif · KAP 16.10.2026

	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	

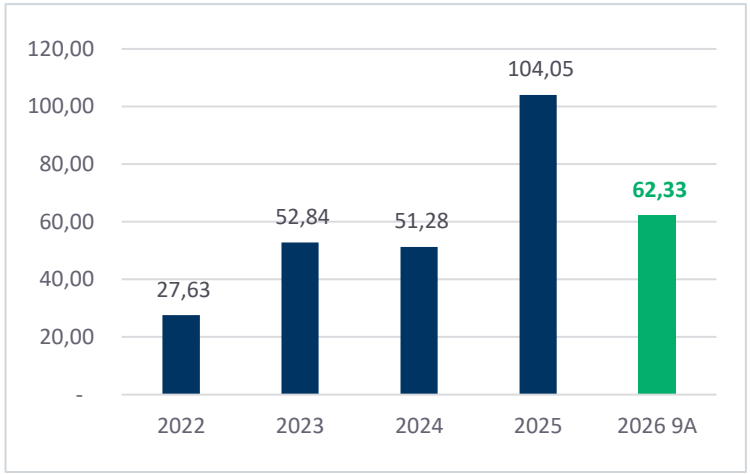
BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA SATIŞLARI (ADET)



BRÜT M² SATIŞI ('000)



ÖN SATIŞ DEĞERİ (MİLYAR TL)



YABANCI UYRUKLULARA SATIŞ

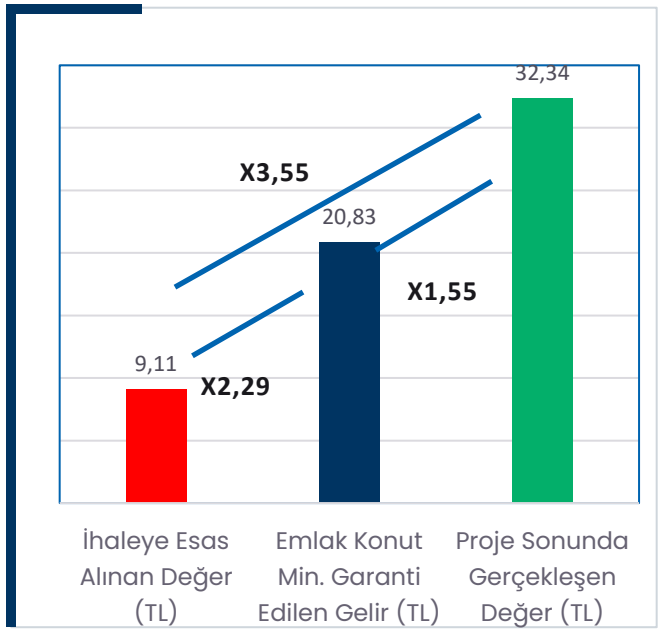
890

milyon TL · 56 bağımsız bölüm

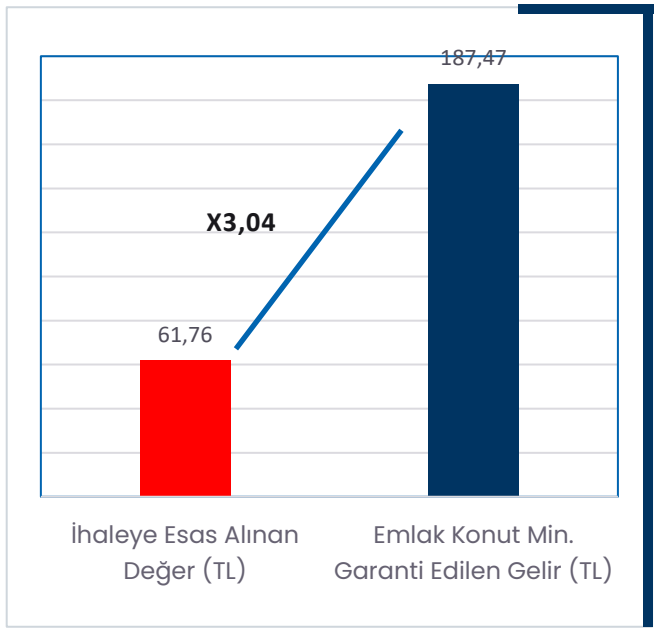
GELİR PAYLAŞIMI MODELİNDE ÇARPAN

Arsa değerinin şirkete taahhüt edilen gelire dönüşüm katsayısı

TAMAMLANAN PROJELER



DEVAM EDEN PROJELER



9,11 MİLYAR TL
TAMAMLANAN İHALEYE ESAS DEĞER

20,83 MİLYAR TL
TAMAMLANAN MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR

32,34 MİLYAR TL
PROJE SONU GERÇEKLEŞEN DEĞER

61,76 MİLYAR TL
DEVAM EDEN İHALEYE ESAS DEĞER

187,47 MİLYAR TL
DEVAM EDEN MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR

Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

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

2026 HEDEFLERİ VE GERÇEKLEŞME

13.01.2026 tarihli KAP açıklamasında duyurulan 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

GERÇEKLEŞME ORANININ AÇIKLAMASI

Eylül sonu itibarıyla %42-43 bandında izlenen gerçekleşme oranları, olağan planlamamızla uyumlu bir seyir izlemektedir. Gelir paylaşımı projelerimizin doğası gereği satışlarımız genellikle yılın son çeyreğinde yoğunlaşmakta olup, geçmiş dönem performanslarımızda da bu mevsimsel ivmelenme açıkça görülmektedir.

2026 GELİR PAYLAŞIMI İHALELERİ

İki aşamalı ihale · birinci aşamada teknik ve mali yeterlilik, ikinci aşamada davetli teklif

	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	9,8

* Protokol kapsamında gerçekleştirilen ihalelerde, sözleşmelerde belirlenen paylaşım oranı doğrultusunda asgari şirket payı elde edilmekte olup, tabloda yer alan tutarlar ihalede elde edilen toplam tutarları göstermektedir.

KATILIMCI sütunundaki 9,8 değeri ihale başına ortalama katılımcı sayısıdır.

Rapor tarihi itibarıyla yıl içinde sonuçlandırılan toplam ihale sayısı 46'dır: 13 gelir paylaşımı · 16 kentsel dönüşüm · 6 deprem bölgesi · 4 proje geliştirme · 7 inşaat yapım işi.

Başakşehir (26.01.2026), Ankara Alacaatlı (10.04.2026), Esenler Kuzey (22.01.2026 ve 27.07.2026), Adana Yüreğir (15.01.2026), Konya Meram 2. Etap (25.08.2026) ve Eyüpsultan Kemerburgaz 2. Etap (28.09.2026) gelir paylaşımı ihaleleri, en uygun koşullarda yeniden değerlendirilmek ve ihale edilmek üzere iptal edilmiştir.

(1) Yatırımcı Sunumu yayın tarihine kadar

2026[1] YILI İHALELERİ

127,0 MİLYAR TL
ASGARİ ŞİRKET PAYI GELİRİ

315,0 MİLYAR TL
TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2,35X
ÇARPAN

2025 YILI İHALELERİ

68,2 MİLYAR TL
ASGARİ ŞİRKET PAYI GELİRİ

170,9 MİLYAR TL
TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2,92X
ÇARPAN

2024 YILI İHALELERİ

2,3 MİLYAR TL
ASGARİ ŞİRKET PAYI GELİRİ

6,5 MİLYAR TL
TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2,03X
ÇARPAN

PROTOKOLLERDEN PROJEYE

Gelir paylaşımı protokolleri · arsa için bedel ödemeden proje geliştirme · 30.09.2026

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.

ARSA SATIŞI TOPLAM GELİRİ (ASTG)

279,7

milyar TL · ihalesi sonuçlanan 14 protokol projesi

ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ (ŞPTG)

113,9

milyar TL · arsa sahipleriyle paylaşılmadan önceki tutar

EMLAK KONUT PAYI (NAD)

27,4

milyar TL · sözleşmesi imzalanan 11 projenin NAD'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.

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. Kaynak: 2026 3. Çeyrek Faaliyet Raporu.

İHALESİ SONUÇLANAN PROTOKOL PROJELERİNDEN

Görsellerde arsa konumu gösterilmiştir · 30.09.2026



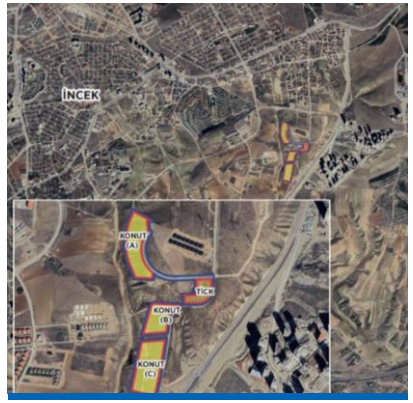
HASDAL 1. ETAP
İstanbul, Eyüpsultan



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

14

İHALESİ SONUÇLANAN PROTOKOL PROJESİ

ASTG 279,7 milyar TL
ŞPTG 113,9 milyar TL

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM	(%) SATILAN	(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ
1	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	5.594.067.821	5.254.549.394	339.518.427	2.244	2.151	96	82,27	2026
2	NEXT LEVEL İSTANBUL	7.383.526.339	2.600.375.949	4.783.150.390	205	205	100	68,11	2026
3	ÇAYYOLU ANKARA	511.234.092	285.854.906	225.379.187	36	Satışta Değil	-	-	2026
4	ALLSANCAK*	185.993.914	10.292.766	175.701.148	1.469	998	68	81,73	2026
	2026 TOPLAM	**13.674.822.166**	**8.151.073.015**	**5.523.749.152**	**3.954**	**3.354**	**85**	**-**	**-**
5	NİDAPARK İSTİNYE	10.287.821.092	6.830.572.291	3.457.248.801	547	442	81	75,67	2027
6	BATI YAKASI 1. ETAP	364.609.254	293.260.973	71.348.280	774	602	78	94,44	2027
7	BATI YAKASI 2. ETAP	1.967.263.576	2.807.173.537	-839.909.961	1.431	17	1	-	2027
8	FUA DENİZ PARK	3.572.985.895	2.080.203.805	1.492.782.090	226	185	82	22,12	2027
9	MAJÖR GÖLYAKA	1.959.614.197	1.446.914.570	512.699.628	796	324	41	31,5	2027
10	NEZİHPARK BAHÇEKENT	863.381.215	565.787.501	297.593.714	679	391	58	62,99	2027
11	VADİ PANORAMA	3.419.556.335	2.321.313.289	1.098.243.046	306	92	30	13,58	2027
12	AVRASYA KONUTLARI CADDE	2.111.584.549	2.098.141.327	13.443.221	452	162	36	20,51	2027
13	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	577.909.701	349.141.839	228.767.861	29	Satışta Değil	-	-	2027
14	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	2.177.299.857	1.971.133.046	206.166.811	290	Satışta Değil	-	-	2027
15	ESENLER ATIŞALANI 2. ETAP	2.141.043.766	2.109.753.197	31.290.569	440	Satışta Değil	-	-	2027
16	İZMİR ÇEŞME DALYAN PROJESİ*	1.259.771.962	160.279	1.259.611.682	94	Satışta Değil	-	-	2027
	2027 TOPLAM	**30.702.841.399**	**22.873.555.654**	**7.829.285.742**	**6.064**	**2.215**	**37**	**-**	**-**

*Protokol kapsamında gerçekleştirilen ihalelerde, sözleşmelerde belirlenen paylaşım oranı doğrultusunda asgari şirket payı tabloda yer almaktadır.

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM	(%) SATILAN	(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ
17	MERKEZ ANKARA	3.534.797.079	1.904.352.823	1.630.444.256	3.442	2.584	75	80,4	2028
18	ATAŞEHİR 173	1.785.800.041	551.636.306	1.234.163.735	173	53	31	35,42	2028
19	TUAL GÖLYAKA	2.621.103.137	1.346.146.300	1.274.956.837	724	163	23	22,61	2028
20	GÖLYAKA İSTANBUL	3.599.456.229	1.463.804.069	2.135.652.160	831	185	22	22,01	2028
21	PARK YAŞAM ANTALYA	3.225.813.541	586.077.678	2.639.735.863	1.443	667	46	45,23	2028
22	PARK YAŞAM ÇINARKÖY	6.486.704.927	3.284.773.702	3.201.931.224	956	151	16	11,44	2028
23	SENFONİ ETİLER	3.518.626.465	2.585.576.423	933.050.042	215	92	43	36,74	2028
24	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP	1.902.524.780	506.244.144	1.396.280.636	99	Satışta Değil	-	-	2028
25	ESENLER ATIŞALANI 3. ETAP	2.793.688.974	2.806.900.266	-13.211.292	452	Satışta Değil	-	-	2028
26	MUĞLA ORTAKENT 1. ETAP	1.772.639.842	1.424.348.657	348.291.186	103	Satışta Değil	-	-	2028
27	MUĞLA ORTAKENT MÜSKEBİ	7.368.411.103	3.110.959.793	4.257.451.310	172	Satışta Değil	-	-	2028
28	ESENLER ATIŞALANI 4. ETAP	1.728.613.272	2.858.606.065	-1.129.992.793	434	Satışta Değil	-	-	2028
29	İSTANBUL BAKIRKÖY ŞENLİK	2.147.704.928	548.397.718	1.599.307.210	-	Satışta Değil	-	-	2028
	2028 TOPLAM	**42.485.884.318**	**22.977.823.944**	**19.508.060.374**	**9.044**	**3.895**	**43**	**-**	**-**
30	HAYAT FLORA	7.258.160.363	10.021.916.644	-2.763.756.281	1.431	152	11	16,02	2029
31	MUĞLA ORTAKENT 2. ETAP	3.121.965.699	1.755.818.144	1.366.147.555	240	Satışta Değil	-	-	2029
32	AYDIN DİDİM FEVZİPAŞA	1.068.674.317	473.519.837	595.154.480	-	Satışta Değil	-	-	2029
33	İSTANBUL TUZLA AYDINLI 1. ETAP	2.561.980.551	550.440.532	2.011.540.019	-	Satışta Değil	-	-	2029
34	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR GÜNEY	13.704.720.544	3.444.815.090	10.259.905.454	330	Satışta Değil	-	-	2029
35	İZMİR ÇEŞME MUSALLA 1. ETAP	1.636.394.763	1.062.040.719	574.354.044	-	Satışta Değil	-	-	2029
36	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY*	3.047.036.123	0,01	3.047.036.123	381	Satışta Değil	-	-	2029
37	İZMİR BAYRAKLI 1. ETAP*	558.862.187	0,01	558.862.187	-	Satışta Değil	-	-	2029
38	ATAŞEHİR KAYIŞDAĞI PROJESİ*	234.035.999	0,01	234.035.999	418	Satışta Değil	-	-	2029
	2029 TOPLAM	**33.191.830.546**	**17.308.550.966**	**15.883.279.580**	**2.800**	**152**	**5**	**-**	**-**

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	PROJE İSMİ	EMLAK KONUT MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR	KAYITLI MALİYET	MİN. GARANTİ EDİLEN KAR	TOPLAM BÖLÜM	SATILAN BÖLÜM	(%) SATILAN	(%) İLERLEME	BİTİŞ TARİHİ
39	ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ	6.057.600.000	2.395.088.805	3.662.511.195	359	Satışta Değil	-	-	2030
40	EYÜPSULTAN HASDAL 1. ETAP*	2.713.495.151	0,01	2.713.495.151	-	Satışta Değil	-	-	2030
41	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ GÜNEY*	1.932.030.613	0,01	1.932.030.612	186	Satışta Değil	-	-	2030
42	ÇORUM MERKEZ PROJESİ*	193.572.159	0,01	193.572.159	-	Satışta Değil	-	-	2030
43	KEMERBURGAZ 1. ETAP	11.103.272.285	1.609.271.450	9.494.000.835	-	Satışta Değil	-	-	2030
44	HALKALI BATI 1. ETAP*	409.675.099	0,01	409.675.099	770	Satışta Değil	-	-	2030
45	ANKARA GÖLBAŞI TAŞPINAR*	1.628.081.778	0,01	1.628.081.778	-	Satışta Değil	-	-	2030
46	KEMERBURGAZ 3. ETAP	4.322.111.934	310.934.093	4.011.177.841	-	Satışta Değil	-	-	2030
	2030 TOPLAM	**28.359.839.019**	**4.315.294.348**	**24.044.544.670**	**1.315**	**0**	**0**	-	-
	TOPLAM	**148.415.217.447**	**75.626.297.928**	**72.788.919.519**	**23.177**	**9.616**	**41**		

*Protokol kapsamında gerçekleştirilen ihalelerde, sözleşmelerde belirlenen paylaşım oranı doğrultusunda asgari şirket payı tabloda yer almaktadır.

148,4 MİLYAR TL
MİN. GARANTİ EDİLEN GELİR

75,6 MİLYAR TL
KAYITLI MALİYET

72,8 MİLYAR TL
MİN. GARANTİ EDİLEN KÂR

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	ARSALAR	ADET	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
1	ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	25	990.610	2.044.876.005	5.159.069.334
2	ATAŞEHİR PARSELLERİ	4	11.114	1.856	41.789.615
3	BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11	50.843	233.963.428	566.885.889
4	BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1	39.755	816.549.101	1.351.665.920
5	BAŞAKŞEHİR MAHMUTBEY PARSELLERİ	7	415.698	22.160.608.924	18.976.451.178
6	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	3	139.354	4.120.695.377	3.800.000.000
7	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	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	BAKIRKÖY KARTALTEPE PARSELLERİ	1	6.317	336.978.765	266.375.000
17	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

	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

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

	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

04

FİNANSAL GÖSTERGELER

Gelir tablosu, bilanço, rasyolar, borç yapısı ve bilanço dışı büyüklükler.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT
02 MAKRO VE SEKTÖR
03 PORTFÖY VE PROJELER
04 FİNANSAL GÖSTERGELER
05 SERMAYE PİYASASI
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

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

494,6 MLR TL AKTİF, 2,0X CARİ ORAN

Bin TL · 30 Eylül 2026 sınırlı denetimden geçmemiş · 31 Aralık 2025 bağımsız denetimden geçmiş · tam set: KAP

Bin TL	30.09.2026	31.12.2025
Nakit Ve Nakit Benzerleri	53.406.540	18.341.197
Ticari Alacaklar (Kısa Vadeli)	55.665.269	44.837.075
Stoklar	325.399.321	302.633.817
Diğer Dönen Varlıklar	26.486.305	10.482.935
Dönen Varlıklar	**460.957.435**	**376.295.024**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.803.882	4.949.555
Diğer Duran Varlıklar	27.861.488	35.454.669
Toplam Varlıklar	**494.622.805**	**416.699.248**
Borçlanmalar (Kısa Vadeli, Diğer Fin. Yük. Dahil)	52.204.905	35.044.159
Ertelenmiş Gelirler (Kısa Vadeli)	136.501.323	109.233.830
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	46.974.992	49.410.047
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**235.681.220**	**193.688.036**
Borçlanmalar (Uzun Vadeli, Diğer Fin. Yük. Dahil)	84.129.073	59.409.176
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	13.153.058	2.351.680
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**97.282.131**	**61.760.856**
Toplam Özkaynaklar	**161.659.454**	**161.250.356**

Bin TL	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	73.603.372	85.227.758
Satışların Maliyeti (-)	(48.523.806)	(58.455.515)
Brüt Kâr	**25.079.566**	**26.772.243**
Faaliyet Giderleri Ve Diğer, Net	(4.446.244)	(366.662)
Esas Faaliyet Karı	**20.633.322**	**26.405.581**
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net	(14.186.392)	(8.334.667)
Parasal Kazanç/(Kayıp) Ve Yatırım	7.743.443	1.921.591
Vergi (Gideri)/Geliri	(11.321.259)	(6.582.921)
Net Dönem Karı	**2.869.114**	**13.409.584**
Pay Başına Kazanç (Tam TL)	0,75613	3,53307

ÖN SATIŞ TAHSİLATLARI

Bin TL · 1 Ocak – 30 Eylül

Bin TL	30.09.2026	30.09.2025
İşletme Sermayesi Değişimleri Öncesi Net Nakit	17.125.872	15.665.534
İşletme Sermayesi Değişimleri Ve Diğer	(25.010.779)	(70.978.967)
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışı	**(7.884.907)**	**(55.313.433)**
Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışı	**(3.708.431)**	**(4.255.572)**
— Bunun İçinde Borçlanmadan Nakit Girişleri	106.333.035	72.432.566
— Bunun İçinde Geri Ödeme Ve Faizler, Net	(58.431.048)	(12.494.817)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışı	**47.901.987**	**59.937.749**
Nakit Üzerindeki Enflasyon Etkisi	(4.524.599)	(4.730.912)
Nakitteki Net Artış/(Azalış)	**31.784.050**	**(4.362.168)**
Dönem Sonu Nakit (Nakit Akış Tablosu)	**41.578.556**	**6.442.369**

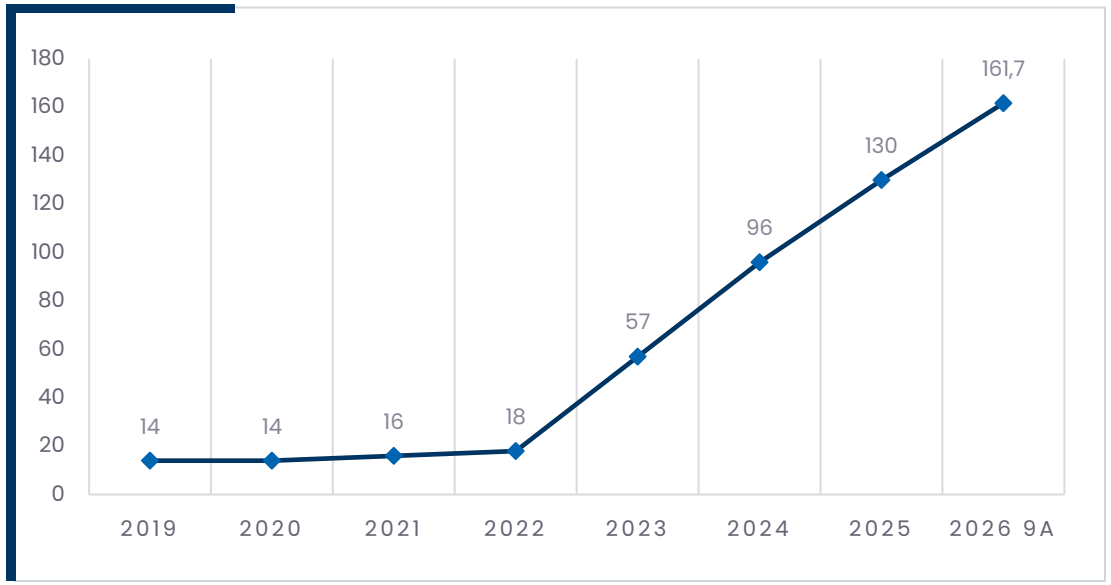
Bin TL	TİCARİ ALACAKLAR	BİLANÇO DIŞI ERTELENMİŞ GELİRLER	TOPLAM
1 yıl	18.305.586	18.233.930	36.539.516
2 yıl	5.678.569	6.998.906	12.677.475
3 yıl	2.844.477	4.605.117	7.449.594
4 yıl	1.554.414	2.805.000	4.359.414
5 yıl ve üzeri	1.099.786	502.616	1.602.402
Toplam	29.482.832	33.145.569	62.628.401

Milyon TL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 9A
Net Satışlar	4.731	6.738	8.123	28.496	31.899	99.829	73.603
FAVÖK (1)*	1.089	1.738	3.353	3.857	9.363	25.217	22.212
FAVÖK Marjı (%)(2)*	23	25,8	41,3	13,5	29,4	25,2	30,2
Dönem Karı	837	1.332	2.997	(4.074)	13.197	6.002	2.869
Toplam Varlıklar	28.644	30.760	46.959	121.483	204.903	335.190	494.623
Özkaynaklar	14.494	15.747	18.368	57.230	95.803	129.708	161.659
Hisse Başına Kar	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469	0,1581	0,7561
Özkaynak Karlılığı	0,058	0,083	0,163	(0,007)	0,068	0,142	0,02
Nakit Akım	1.122	3.088	5.284	14.870	6.640	7.878	41.579
Temettü	83	390	908	-	1.520	2.280	-

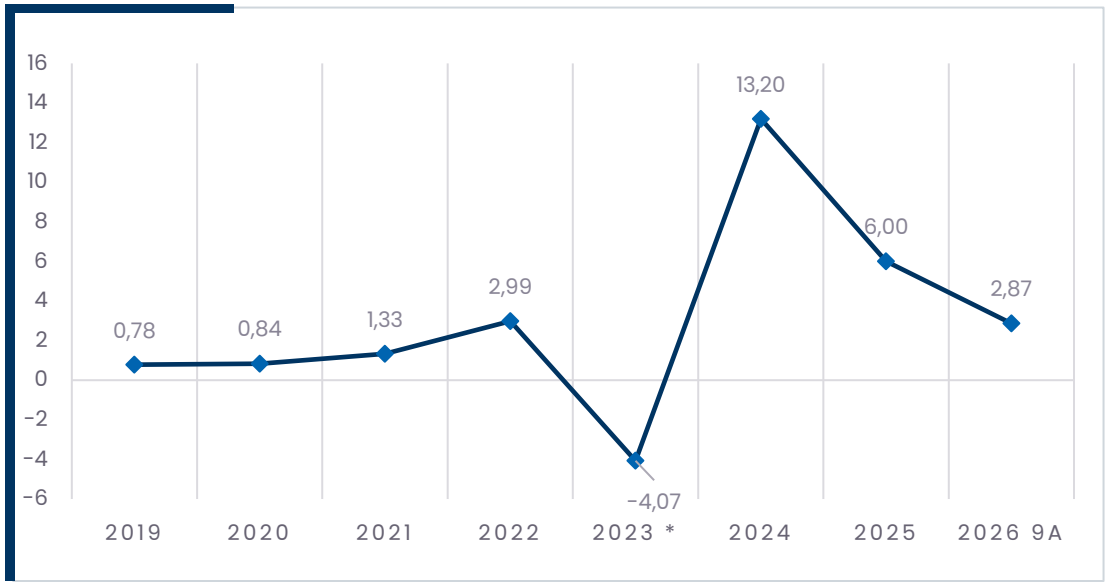
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

1 Ocak – 30 Eylül

ÖZKAYNAKLAR (MİLYAR TL)



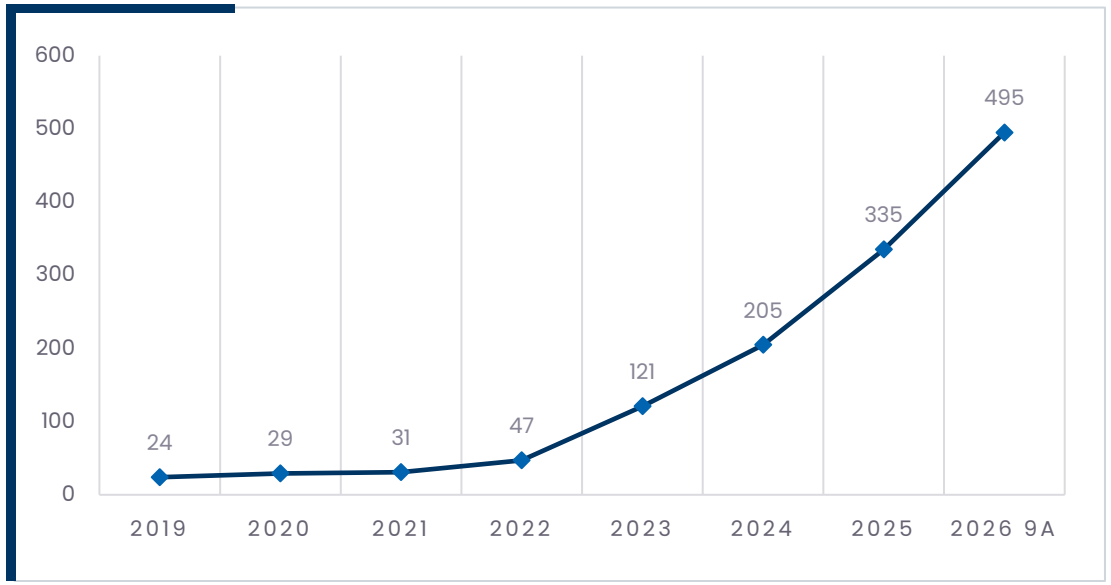
NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



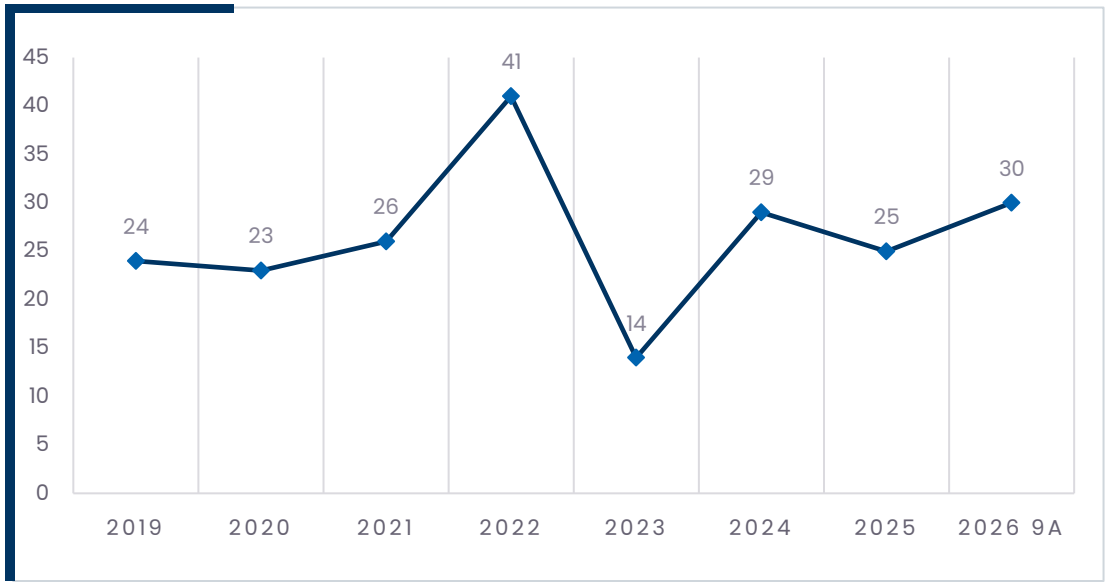
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

1 Ocak – 30 Eylül

TOPLAM VARLIKLAR (MİLYAR TL)



YILLIK FAVÖK MARJI (%)



RASYOLAR

1 Ocak – 30 Eylül

NET SATIŞLAR

73,603

Milyar TL · 30.09.2026

ÖZKAYNAK KARLILIĞI

0,02

30.09.2026

ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM VARLIKLAR

0,33

30.09.2026

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

53,407

Milyar TL · 30.09.2026
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri

NET BORÇ/ ÖZKAYNAK

0,38

Net Borç: İlgili tarih itibarıyla toplam borçlar ve diğer faiz getirili yükümlülüklerden nakit ve nakit benzerlerinin düşülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KAR BEKLENTİLERİ

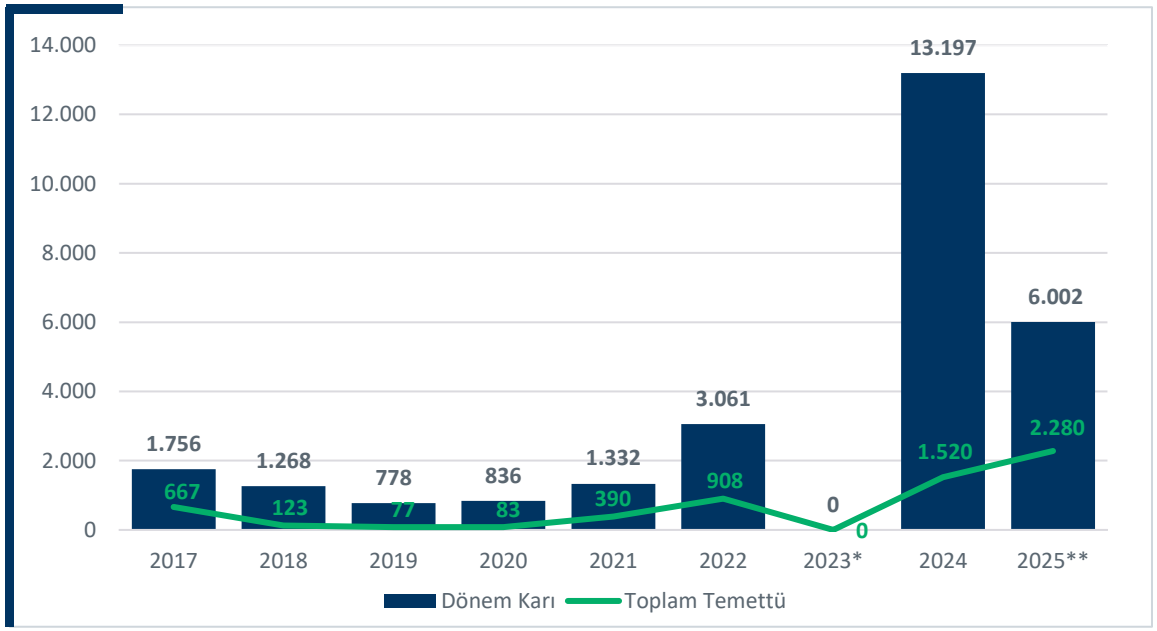
2025 TEMETTÜ PERFORMANSI

2,28 MİLYAR TL
2025 dağıtılan TEMETTÜ

7,75 MİLYAR TL
Toplam dağıtılan TEMETTÜ

6,00 MİLYAR TL
Net kar

0,60 TL
Pay başına TEMETTÜ



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

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

**Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 2.280.000.000,00 TL kâr payının, şirket ortaklarımızın maliki bulundukları paylarımızın 2025 yılı kâr payı kuponları karşılığında dağıtılması ve kâr payı dağıtımının 26.06.2026 tarihinde yapılması, hususları 29.04.2026 tarihli Genel Kurulumuzda onaylanmıştır.

05

SERMAYE PİYASASI

Uluslararası sukuk ihracı, gayrimenkul sertifikası ve kredi derecelendirme notları.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT
02 MAKRO VE SEKTÖR
03 PORTFÖY VE PROJELER
04 FİNANSAL GÖSTERGELER
05 SERMAYE PİYASASI
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

FİNANSMAN KANALLARININ GENİŞLEMESİ

Pay senedi (2010) → ikincil arz (2013) → gayrimenkul sertifikası (2025) → uluslararası sukuk (2026)

ULUSLARARASI SUKUK · 21.05.2026	DEĞER
İhraççı yapı	Emlak Konut Varlık Kiralama A.Ş.
Tutar	650 milyon ABD doları
Vade	5 yıl
Teminat durumu	Teminatsız
Toplanan talep	1,85 milyar ABD doları (~2,8x)
Körfez ön plasmanı	270 milyon ABD doları · tahsisat: %55 Körfez · %23 UK · %15 Avrupa · %7 Asya
Kâr payı oranı	%7,75
İtfa tarihi	01.06.2031

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI · 15.10.2026	DEĞER
Proje / kod	Damla Kent · Başakşehir-Esenler · DMLKT.G
Garantör ve arsa sahibi	TOKİ
Toplam daire	2.214 adet
Gerçekleşen asli edim	525 adet
— Asli edimde kullanılan sertifika	558.128.526 adet
Kalan daire	1.689 adet
Toplanan talep	27 milyar TL
İnşaat fiziki gerçekleşme	%29,32

NEDEN BORÇLANILDI

Mevcut projeler özkaynak ve ön satış tahsilatlarıyla finanse edilmektedir; borçlanma inşaat riskine değil stratejik arsa alımına yönelmiştir.

İşlem kısa vadeli likidite ihtiyacının değil; vade uzatımı, yükümlülük yönetimi optimizasyonu ve uluslararası piyasalarda düzenli ihraççı olma iradesinin sonucudur.

Bir şirket için asıl kıymetli olan, kaynağa ihtiyaç duyduğunda değil, ihtiyaç duymadığında piyasaya erişebilmesidir.

SERTİFİKA BİR BORÇLANMA ARACI DEĞİLDİR

Gayrimenkul sertifikası bilançoda finansal borç olarak sınıflandırılmaz; borçluluk rasyolarına sukukla aynı şekilde yansımaz.

Modelin başarısı toplanan talep büyüklüğüyle değil, kaç adedinin tapuya dönüştüğüyle ölçülür. 525 asli edim, aracın uçtan uca çalıştığının kanıtıdır.

06

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Çevresel performans, yönetişim yapısı ve uluslararası faaliyetler.

01 BİR BAKIŞTA EMLAK KONUT
02 MAKRO VE SEKTÖR
03 PORTFÖY VE PROJELER
04 FİNANSAL GÖSTERGELER
05 SERMAYE PİYASASI
06 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

ÇEVRESEL PERFORMANS VE ULUSLARARASI FAALİYETLER

tCO2eq	2025		2024	
	Kapsam 1	Kapsam 2	Kapsam 1	Kapsam 2
Emlak Konut	1.000,952 Ton CO2e	770,904 Ton CO2e	1.681,5 Ton CO2e	846,117 Ton CO2e
EPP	867,886 Ton CO2e	97,049 Ton CO2e	220,867 Ton CO2e	65,857 Ton CO2e
EKA ve EKA Enerji	810,28 Ton CO2e	50,61 Ton CO2e	1.473,61 Ton CO2e	419,21 Ton CO2e
Toplam	2.679,118 Ton CO2e	918,563 Ton CO2e	3.376,05 Ton CO2e	1.331,18 Ton CO2e

Hayat Mekke · Suudi Arabistan	Değer
Ortak	National Housing Company (NHC)
Villa sayısı	1.014 adet
Arsa alanı	255.336 m²
Hedeflenen satış geliri	400 milyon ABD doları
Çerçeve	Vision 2030
Dönem sonrası gelişme	08.07.2026 mutabakat zaptı · %25 (254 villa) yabancıya satış · Mekke ve Cidde satış ofisleri

%20,64
oranında azalma
Kapsam 1

%31,00
oranında azalma
Kapsam 2

%23,57
oranında azalma
Kapsam 1-2

DÖVİZ RİSKİ – İKİ KATMANLI KORUNMA

1) **Finansal korunma:** İhraç anında çapraz kur takası ile kur riski izole edilir.

2) **Doğal korunma:** Hayat Mekke'den elde edilecek döviz cinsi satış gelirleri doğal koruma sağlar.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

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

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