

Emlak Konut GYO A.Ş.

Yatırımcı Sunumu

Kasım 2024



YASAL UYARI

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

BU SUNUM, HIÇBİR YARGI ALANINDA, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN ("ŞİRKET" YA DA "EMLAK KONUT") HİSSE SENETLERİNİN SATIŞINA, YA DA SATIN ALIMINA VEYA BUNLARA KATILMAYA İLİŞKİN TEŞVİK YA DA DAVET VEYA YATIRIM FİİLİNE TEŞVİK TEŞKİL ETMEMEKTEDİR, BUNLARIN BİR KISMINI OLUŞTURMAMAKTADIR VE BU ŞEKİLDE YORUMLANMAMALIDIR. DAĞITILMIŞ OLSA DAHI, BU SUNUMUN HIÇBİR KISMI HIÇBİR SÖZLEŞME, TAAHHÜT YA DA YATIRIM KARARININ ESASINI TEŞKİL ETMEYECEK YA DA HERHANGİ BİR SÖZLEŞME, TAAHHÜT VE YATIRIM KARARI İLE BAĞLANTILI OLARAK İTİMAT EDİLMEMEYECİKTİR.

SUNUMDA YER ALAN BİLGİLER BAĞIMSIZ OLARAK DOĞRULANMAMIŞTIR. BURADA AÇIKLANAN BİLGİ VE FİKİRLERİN ADİL, GÜNCEL, TAM VE DOĞRULUĞUNA İLİŞKİN OLARAK AÇIK YA DA ZİMNİ ŞEKİLDE HIÇBİR BEYAN, GARANTİ YA DA TAAHHÜTTE BULUNULMAMAKTADIR VE BU DOĞRULTUDA HIÇBİR GÜVEN TESIS EDİLMEMELİDİR. ŞİRKET, ŞİRKET'İN İLGİLİ İŞTİRAKLERİ, DANIŞMANLARI, TEMSİLCİLERİ, BU SUNUMUN YA DA SUNUMUN İÇERİĞİNİN KULLANILMASINDAN KAYNAKLANAN VEYA HERHANGİ BİR ŞEKİLDE SUNUM İLE İLİŞKİLİ OLARAK MEYDANA GELEN KAYIPLAR HUSUSUNDA HIÇBİR SORUMLULUĞA (İHMAL YA DA HERHANGİ BAŞKA BİR ŞEKİLDE) SAHİP OLMAYACAKTIR.

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

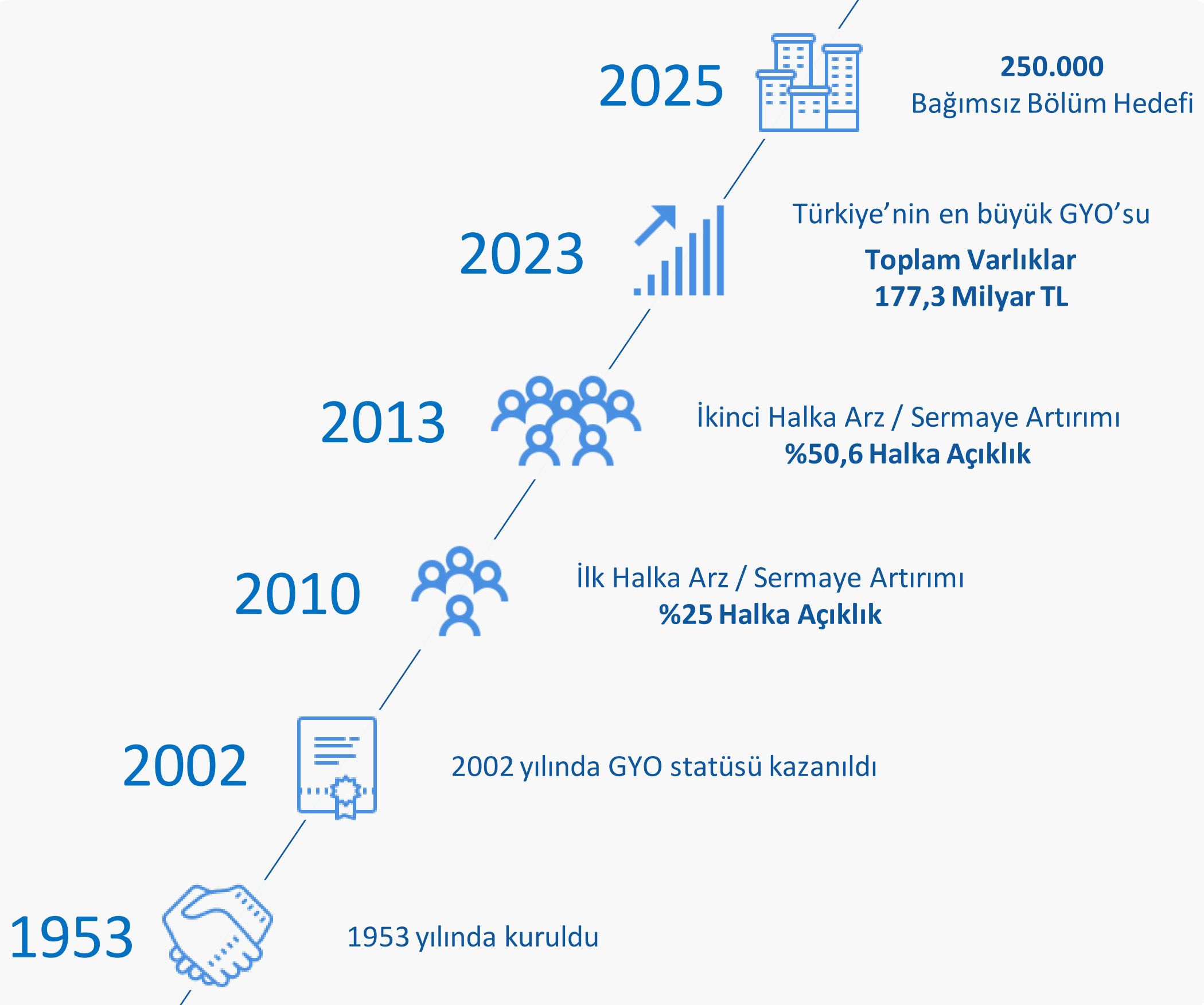
BU SUNUM VE İÇERİĞİNDEKİLER GİZLİ NİTELİKLİ OLUP; HERHANGİ BİR BİÇİMDE VEYA VASITA İLE (KISMEN VEYA TAMAMEN) DAĞITILAMAZ, BASILAMAZ VEYA ÇOĞALTILAMAZ VEYA ALICILAR, İLGİLİ KİŞİ OLUP OLMADIĞI ÖNEMLİ OLMAYAN BAŞKA HERHANGİ BİR KİŞİYE BUNLARI İFŞA EDEMEZ VEYA ULAŞMALARINI SAĞLAYAMAZ. BU SUNUM ELİNİZE GEÇTİYSE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

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

BU SAYFA BİLEREK BOŞ BIRAKILMIŞTIR

EMLAK KONUT GYO'NUN KİLOMETRE TAŞLARI

Büyük bir başarı hikayesi



RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO

177 Milyar TL'lik toplam varlıkları ile Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı

5,1
ARSA PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

228,2 Milyar TL
TOPLAM ANAHTAR TESLİM YAPIM İŞLERİ SÖZLEŞME BEDELİ

42,6 Milyar TL
5 YILLIK TOPLAM KAR HEDEFİ

214 Bin bölüm
ÜRETİLEN VE İHALESİ GERÇEKLEŞTİRİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI

256,2 Milyar TL
TOPLAM GELİR PAYLAŞIM İHALESİ

21,3 Milyar TL
2024 3.Ç ÖN SATIŞLAR

3,4 Milyar TL
2024 3Ç KAR

BİR BAKIŞTA 2024

Büyük ihalelerin sonuçlandığı, rekor ön satış gelirinin elde edildiği, kilometre taşı bir yıl...

2024 3.Ç ÖN SATIŞLAR

- Ön Satışlar
21,3 Milyar TL
- Satılan alan
266,6 bin m²

GELİŞMELER

- 2024 yılında tamamlanan **1 ihale**
- İhalelerden elde edilen satış toplam geliri
1,1 Milyar TL
- Emlak Konut payı toplam geliri
462 Milyon TL
- Ortalama çarpan
2,19 x
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edebilecek potansiyele sahip yerli bir marka oluşturmak amacıyla '**Emlak Konut Asansör Sistemleri San. Tic. A.Ş.**' unvanıyla iştirak kurulmuştur.

GÜNCEL

- TOKİ ile stratejik iş ortaklığı
- 2003 yılından bu yana başarıyla yürütülen veya teslim edilen;
111 Gelir Paylaşımı
223 Anahtar Teslimi
Toplam 334 proje
- Devam eden gelir paylaşımı modeli projelerde güçlü ön satış oranı
33 Devam Eden Proje
%59 Satış Oranı
- 2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında nakit temettü dağıtılmaması Genel Kurul'da onaylanmıştır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

408 Ton

daha az akaryakıt kullanımı

18.900 Ton

CO₂ salınımı engellendi

300 Ton

su tasarrufu

18.000.000 m³

yıllık toplam doğalgaz tasarrufu

GES santrallerimiz ile yıllık

5.000 konutun tüketeceği enerjiyi üretiyoruz

2019'dan bu yana:



30.818 kg
Kağıt



7.962 kg
Cam



5.062 kg
Plastik



1.019 kg
Metal

45.533 Ton

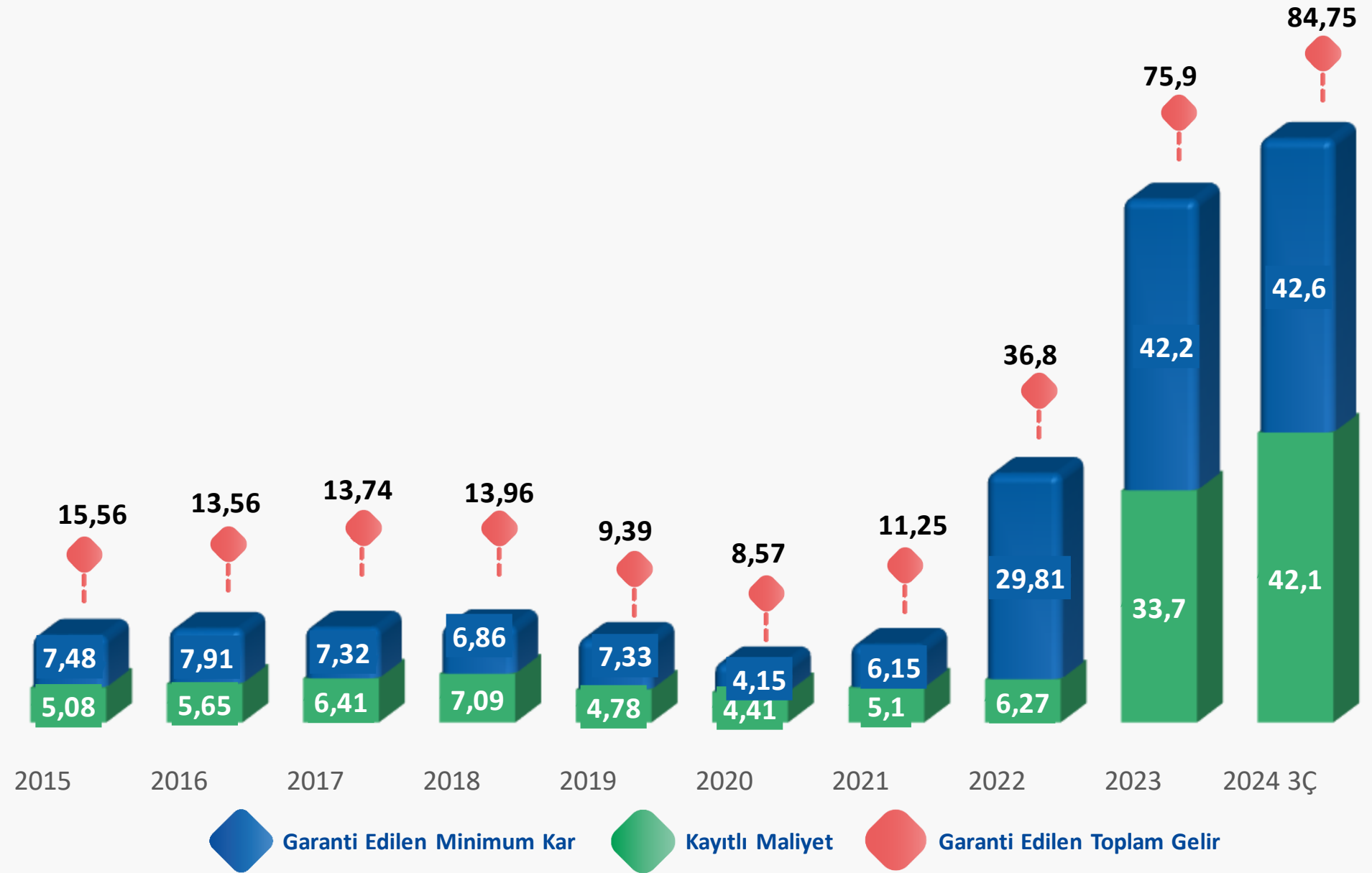
değerlendirilebilir atık toplanmıştır



2021 yılı Sürdürülebilirlik Raporu verileridir.

KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ

Gelir Paylaşımı projelerinde güçlü kar potansiyeli



Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca *Gelir Paylaşımı Modeli* projelerinden **42,6 Milyar TL** kar elde etmeyi beklemektedir.

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

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELERİ TABLOSU (30.09.2024)

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Kayıtlı Maliyet	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	2024 3Ç Satılan Bölüm	% Satılan	% Fiziki İlerleme	*Tahmini Bitiş Tarihi
1 CER İSTANBUL	643.760.915	193.020.809	450.740.105	119	119	100,00	91,94	2024
2 NİŞANTAŞI KORU	133.633.138	699.916.513	-566.283.375	196	134	68,37	96,82	2024
3 ALLSANCAK	199.331.897	42.255.385	157.076.512	1.104	772	69,93	74,23	2024
4 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	3.750.106.029	3.038.640.798	711.465.231	2.244	2.149	95,77	74,27	2024
5 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.443.442.879	1.797.570.505	-354.127.626	519	272	52,41	78,89	2024
6 MERKEZ ANKARA	4.544.656.046	3.084.764.803	1.459.891.242	3.359	2.498	74,37	70,46	2024
7 NİDAPARK İSTİNYE	7.931.791.309	6.179.448.020	1.752.343.289	543	442	81,40	64,06	2024
8 EVORA İZMİR	588.537.290	26.280.816	562.256.474	1.195	785	65,69	62	2024
9 YENİ LEVENT	5.510.399.926	2.200.933.182	3.309.466.745	1.019	566	55,54	59,64	2024
10 BATI YAKASI 1. ETAP	1.503.166.588	1.055.744.241	447.422.347	677	319	47,12	57,94	2025
11 DÜŞLER VADİSİ	261.149.493	0	261.149.493	1.400	803	57,36	53,76	2025
12 EBRULİ KAYAŞEHİR	2.351.578.729	909.275.627	1.442.303.102	296	78	26,35	43,81	2025
12 BARBAROS 48	1.095.822.476	335.095.133	760.727.343	51	21	41,18	47,26	2025
14 NEXT LEVEL	5.001.260.659	1.503.274.897	3.497.985.762	205	205	100,00	40	2025
15 NEZİHPARK BAHÇEKENT	1.164.801.466	386.616.476	778.184.989	632	250	39,56	35,14	2025
16 TUAL GÖLYAKA	2.224.194.387	777.506.452	1.446.687.935	537	114	21,23	13,03	2025
17 MAJÖR GÖLYAKA	2.050.621.004	836.065.500	1.214.555.504	796	295	37,06	16,76	2025
18 PARK YAŞAM ANTALYA	1.871.619.474	339.770.896	1.531.848.579	1.143	274	23,97	13,16	2025
19 GÖLYAKA İSTANBUL	3.088.146.903	846.479.746	2.241.667.157	755	104	13,77	8,78	2025
20 FUA DENİZ PARK TUZLA	2.875.075.667	1.199.275.617	1.675.800.050	691	177	25,62	4,02	2025
21 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	5.817.781.509	875.875.581	4.941.905.928	300	52	17,33	0	2025
22 BATI YAKASI 2. ETAP	1.488.136.763	1.623.353.668	-135.216.905		Satışta değil	0,00	0	2025
23 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	330.382.104	164.866.609	165.515.495		Satışta değil	0,00	0	2025
24 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	1.319.512.587	313.345.072	1.006.167.515		Satışta değil	0,00	0	2025
25 BİZİM MAHALLE 2-1	2.783.143.599	2.004.094.910	779.048.689		Satışta değil	0,00	0	2025
26 BİZİM MAHALLE 2-2	3.403.998.710	3.439.052.227	-35.053.517		Satışta değil	0,00	0	2025
27 ÜMRANIYE İNKILAP	2.344.279.616	1.372.192.494	972.087.123		Satışta değil	0,00	0	2025
28 MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ	4.155.452.874	630.541.338	3.524.911.536		Satışta değil	0,00	0	2025
29 KAYABAŞI 9. ETAP	2.906.140.775	1.342.386.708	1.563.754.067		Satışta değil	0,00	0	2025
30 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY	5.483.023.940	1.897.119.595	3.585.904.345		Satışta değil	0,00	0	2025
31 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	1.789.801.448	1.212.920.293	576.881.155		Satışta değil	0,00	0	2025
32 BEŞİKTAŞ AKAT	3.029.972.601	1.480.033.235	1.549.939.366		Satışta değil	0,00	0	2025
33 KAYABAŞI 10. ETAP	1.661.298.232	292.754.715	1.368.543.518		Satışta değil	0,00	0	2025
TOPLAM	84.746.021.033	42.100.471.860	42.645.549.173	17.781	10.429	58,65	50,30	

Enflasyon muhasebesinden kaynaklı gelir ve maliyet güncellemelerinde zaman kaymaları olabilmekte ve yüklenicilerin taahhütlerine bağlı olarak kârlılık durumu değişkenlik gösterebilir. Geçici kabul süreçlerinde, satılmamış bağımsız bölümlerin güncel ekspertiz değerleri dikkate alınarak kârlılık yeniden değerlendirilir ve kârlılığın negatif olması beklenmez.

*Projelerin bitiş tarihleri tahminlerimize dayanmaktadır. Proje tahminlerimizden erken veya geç bitmesi söz konusu olabilir. Projelerin kısmi geçici kabulleri ilgili yıl içinde yapılacak olup, kalan kısımları takip eden dönemlerde tamamlanabilir.

KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ

2022
Yılı İhaleleri

2023
Yılı İhaleleri

İhaleye Esas Alınan Değer

5,1 Milyar TL

3,3 Milyar TL

Minimum Emlak Konut Payı Geliri

27,7 Milyar TL

13,3 Milyar TL

Satış Toplam Geliri

77 Milyar TL

33 Milyar TL

Çarpan

X5,38

X4,06

2024 Yılı İhaleleri

	GELİR PAYLAŞIMI MODELİ	Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	210.715.000	462.000.000	2,2
2	İSTANBUL SARIYER USKUMRU*			
3	MUĞLA BODRUM ORTAKENT			
4	İSTANBUL ESENYURT ÇINAR			
5	İZMİR ÇEŞME DALYAN			

ANAHTAR TESLİM MODELİ İHALE PLANI

- 1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY ETAPLARI
- 2 İSTANBUL BAĞCILAR DEMİRKAPI

2024 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ

SATIŞ DEĞERİ
52 MİLYAR TL

BRÜT SATILABİLİR ALAN
533.777 M2

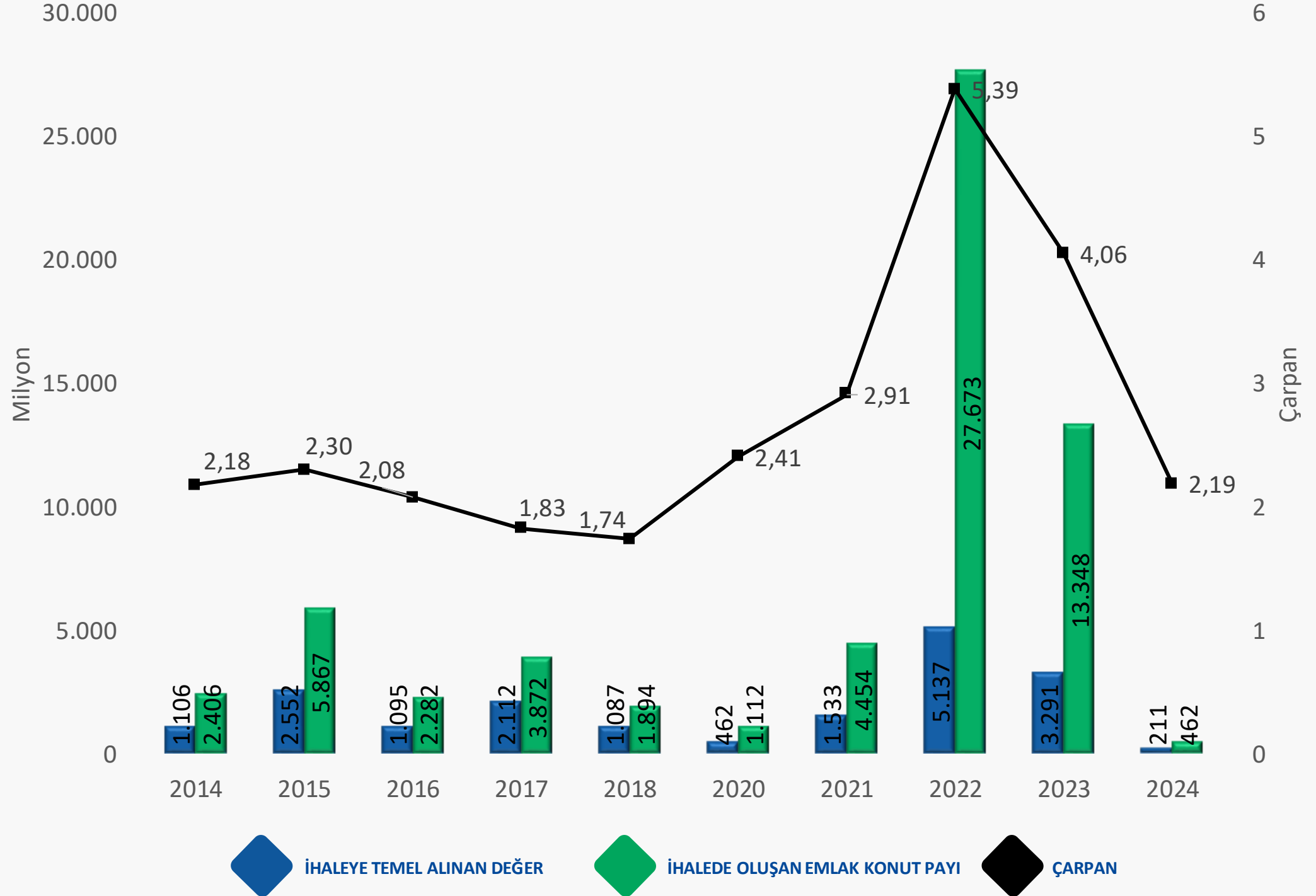
2024 KAR HEDEFİ

NET KAR
4,21 MİLYAR TL

PROJE GELİŞTİRME

Geçmiş yıllarda elde edilen çarpan performansı, gelecek yılların yüksek potansiyelini göstermektedir.

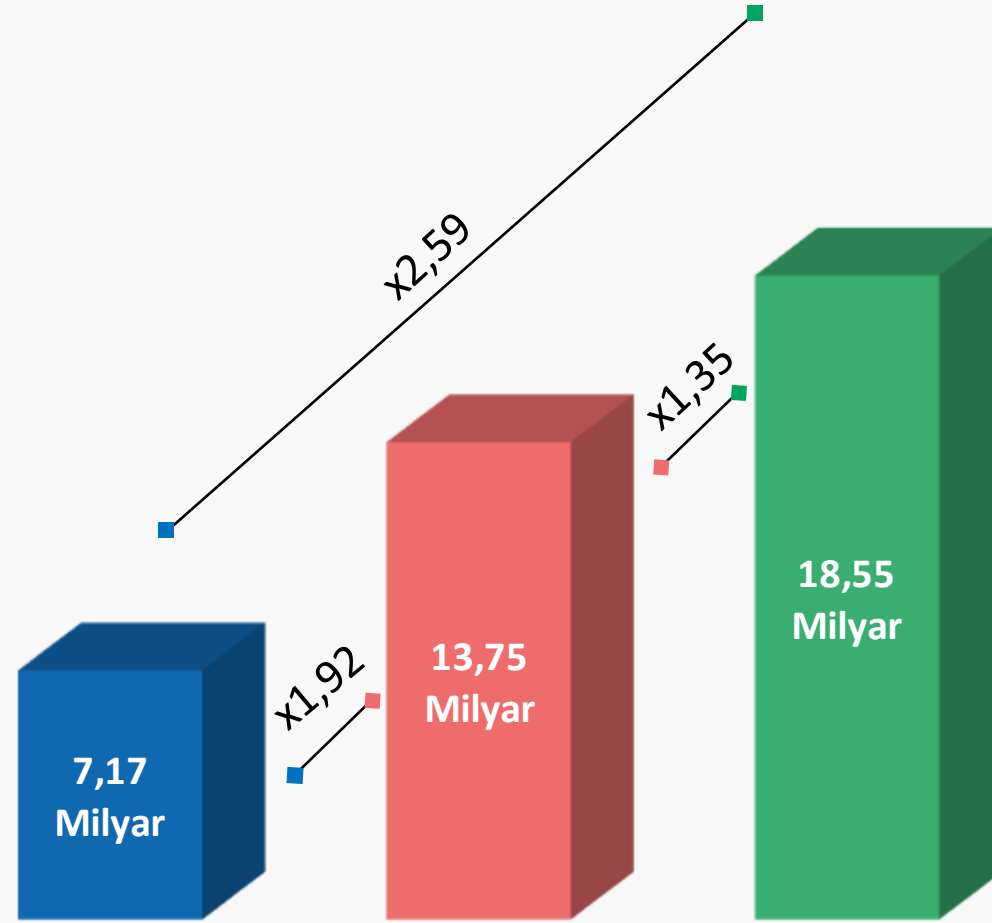
GPM Projeler Çarpan Gelişimi



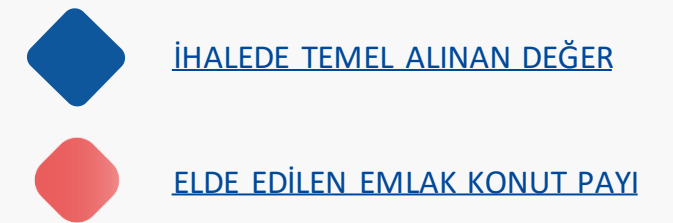
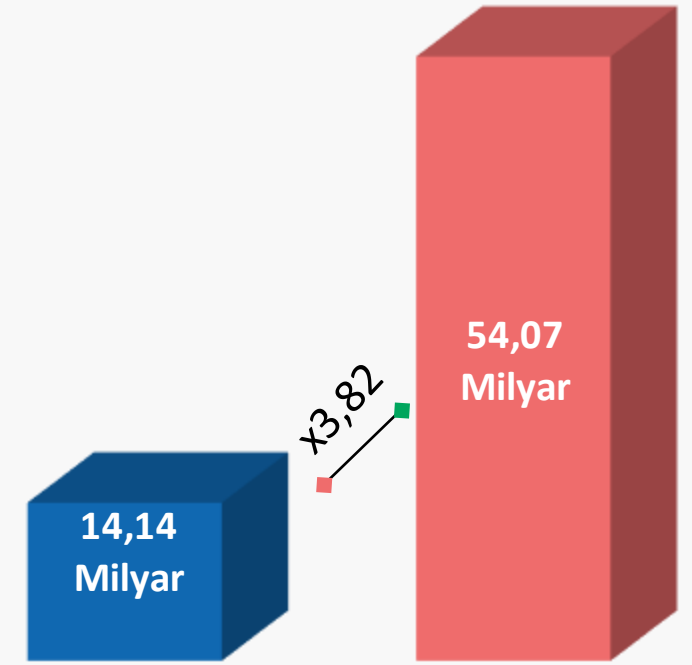
GELİR PAYLAŞIM MODELİ

Sürdürülebilir yüksek getiri potansiyeli ile gelir paylaşımı projeleri...

Tamamlanan Projeler



Devam Eden Projeler

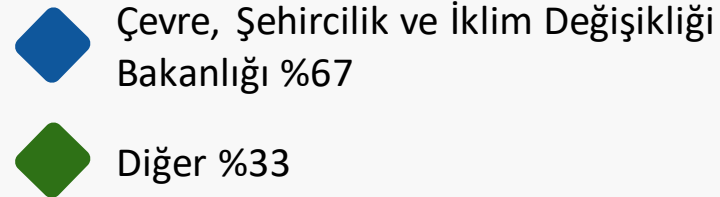
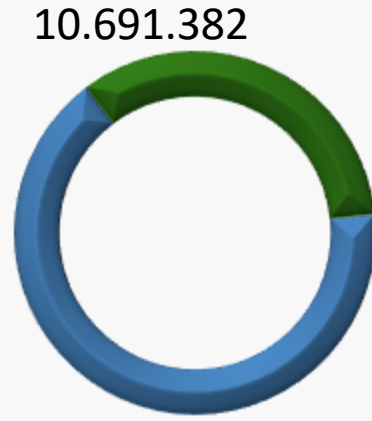


ARSA GELİŞTİRME

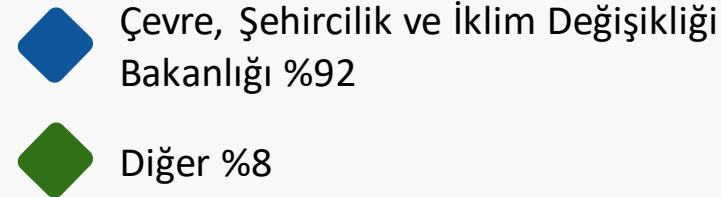
Doğru yerde,
doğru maliyetle
yapılan
yatırımlar...

TOKİ ile stratejik
işbirliği...

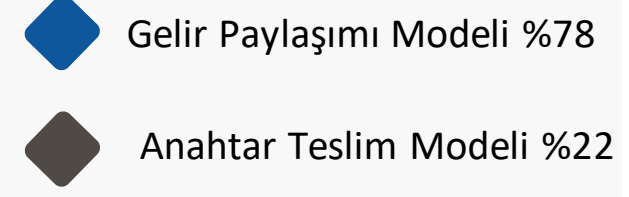
Arsa Alımı
2003 - 2022
(m²)



Arsa Alımı
2003 - 2022
(TL)



Kayıtlı Maliyetine Göre
İhalesi Yapılmış Arsalar
(m²)

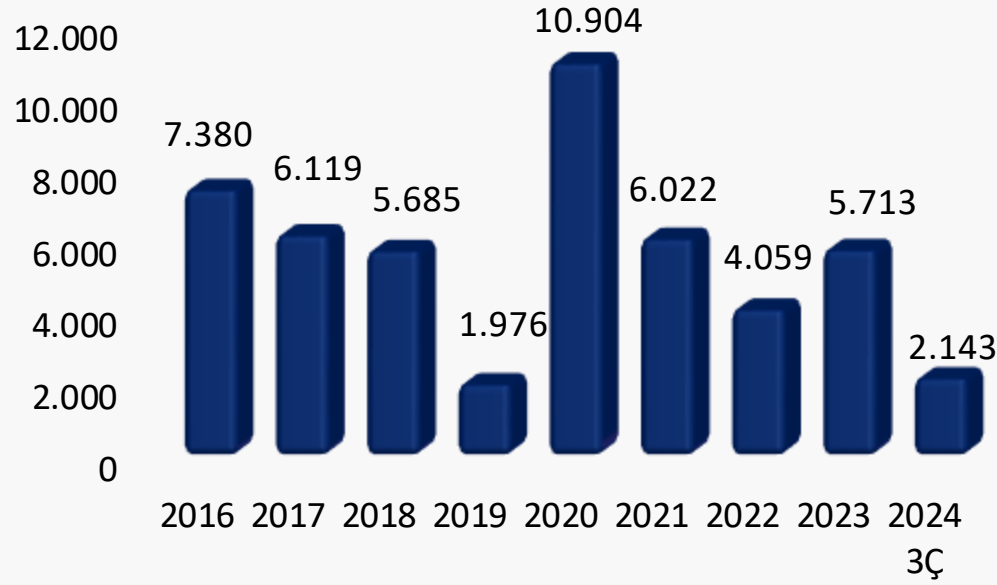


EMLAK KONUT SATIŞ VERİLERİ

Üst üste iki yıl satış rekoru kırıldı.

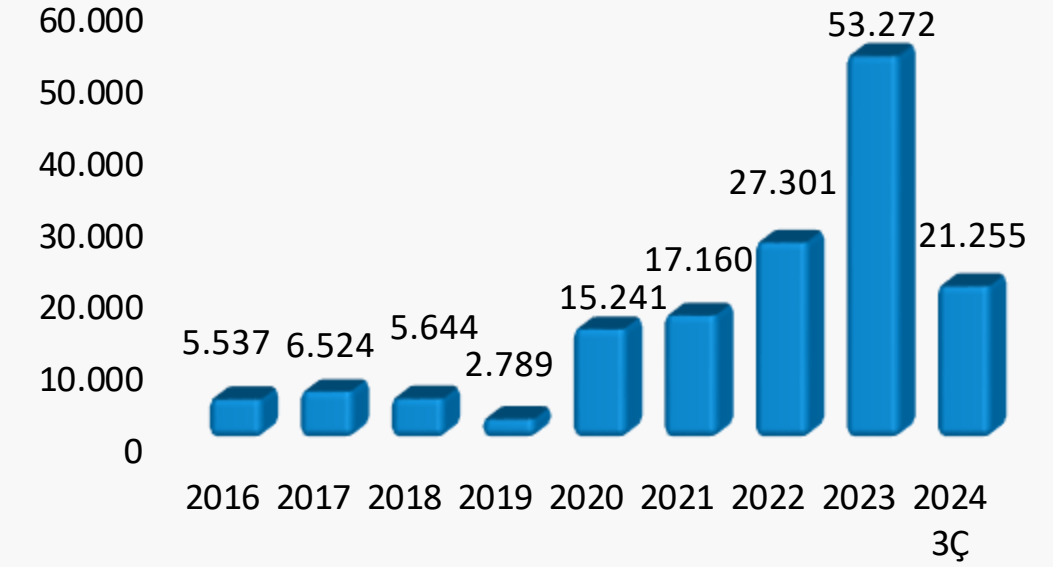
BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI

-ADET-



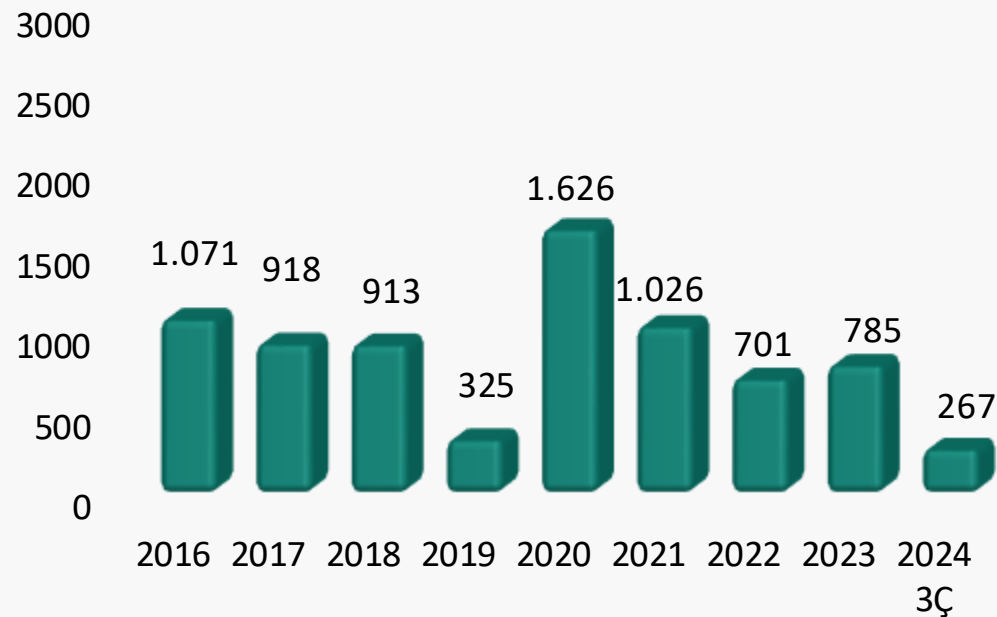
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ

-MİLYON TL-



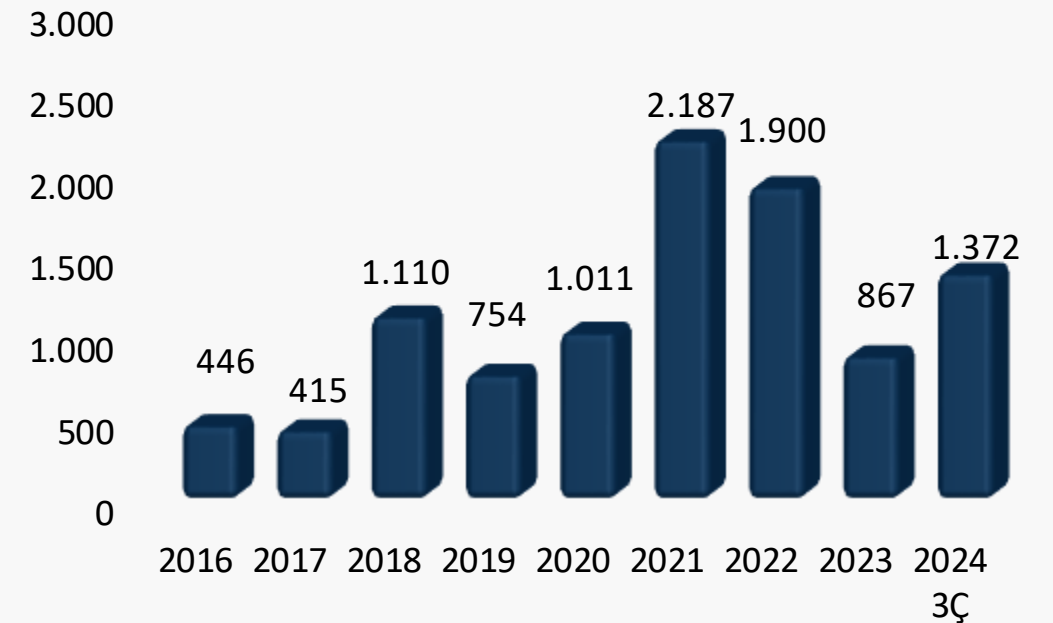
BRÜT M2 SATIŞI

-'000 BİN m²-



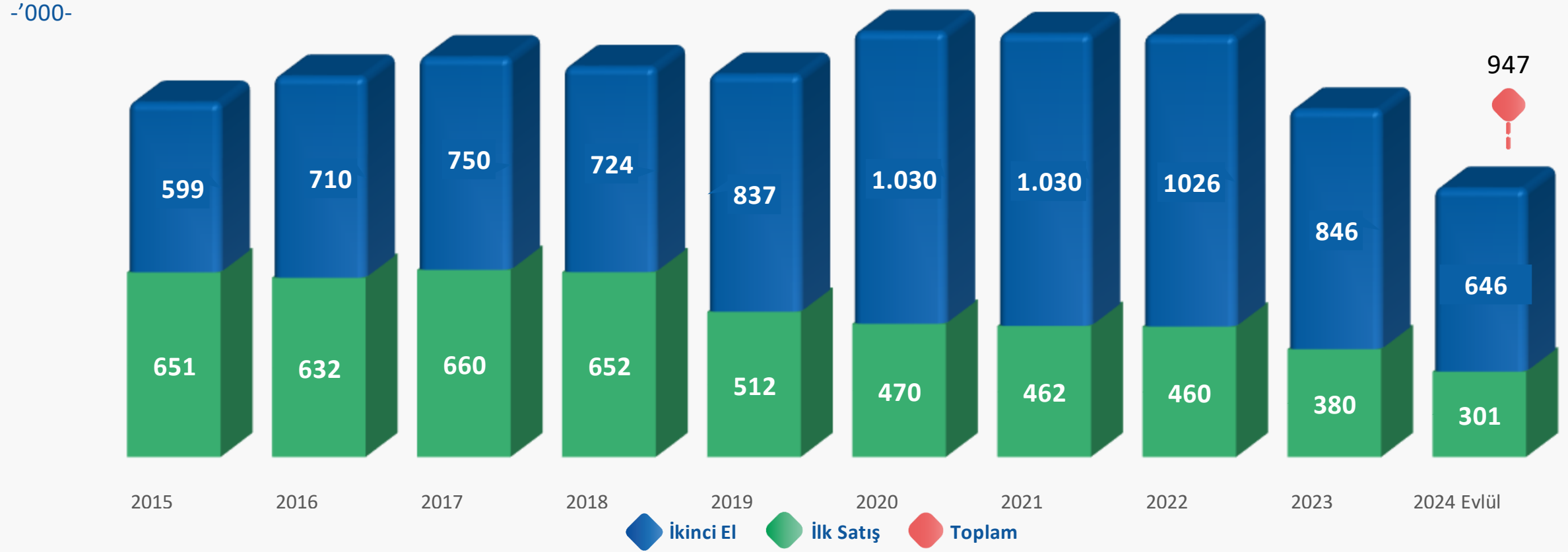
YABANCIYA SATIŞ

-MİLYON TL-

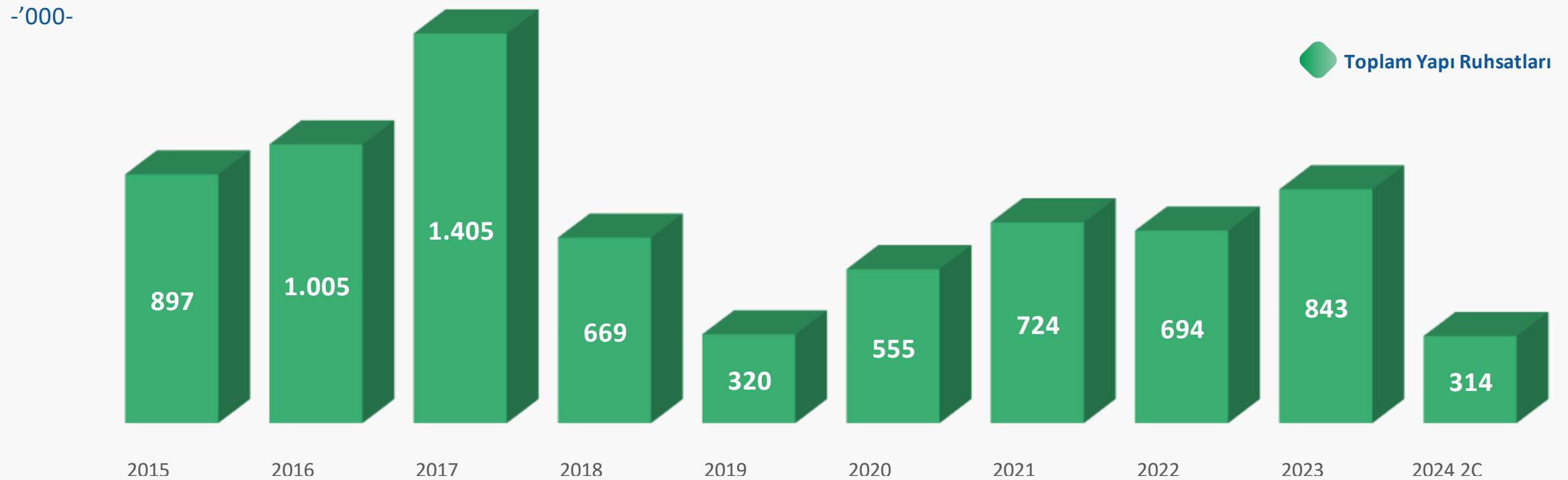


TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

TÜRKİYE KONUT SATIŞLARI İLK VE İKİNCİ EL SATIŞ



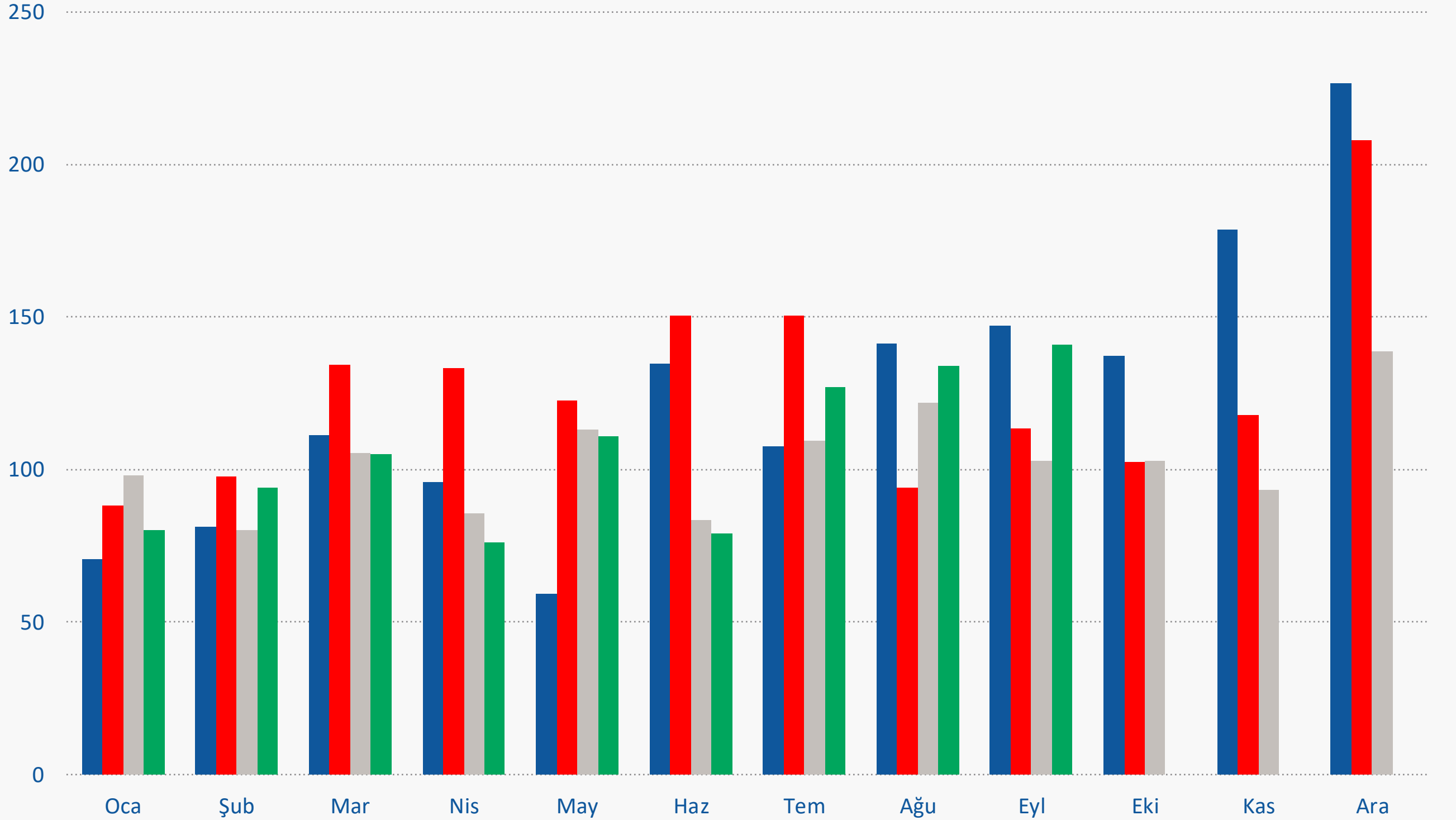
TÜRKİYE YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

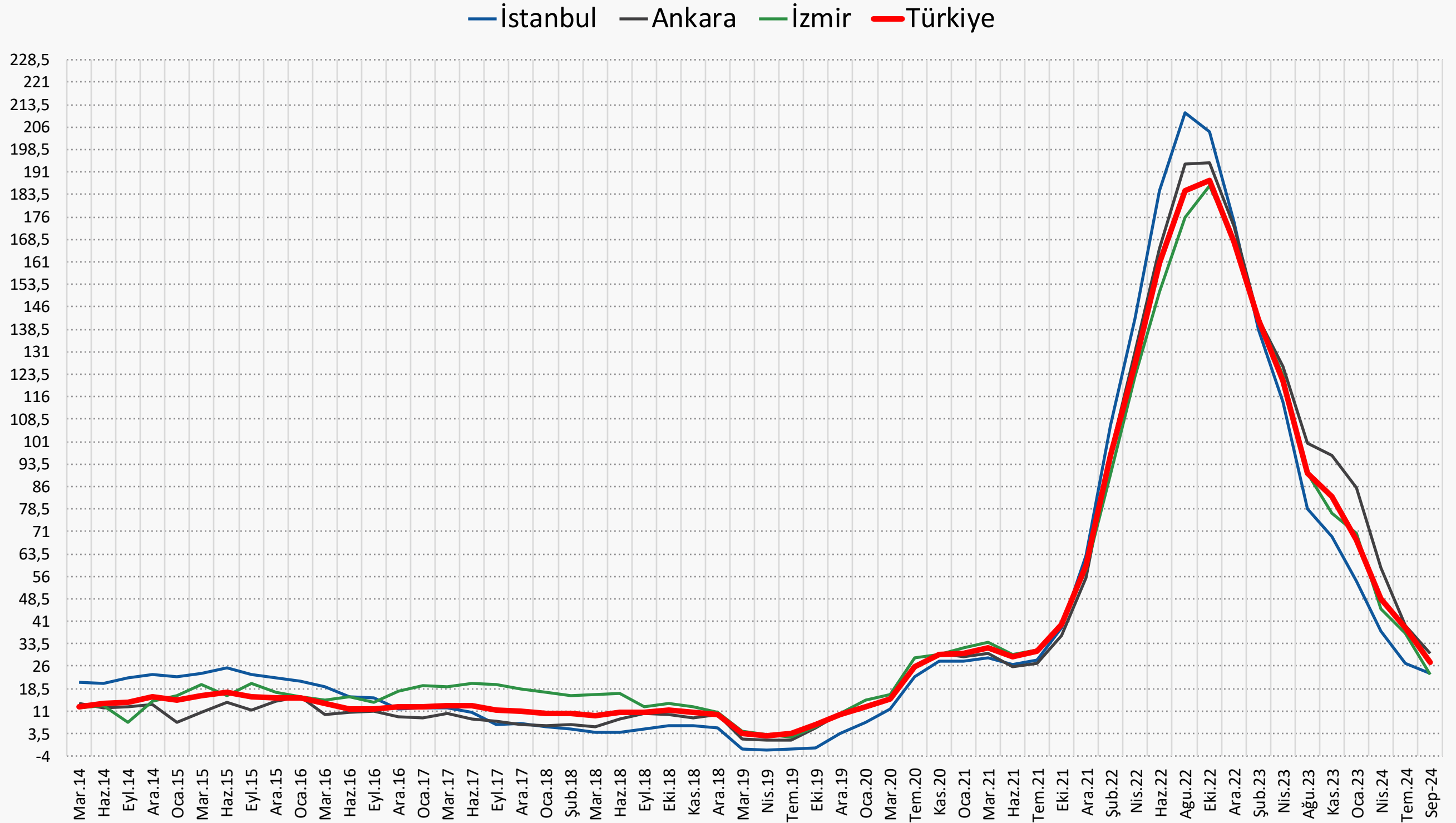
TÜRKİYE KONUT SATIŞLARI

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024



KONUT FİYAT ENDEKSLERİ

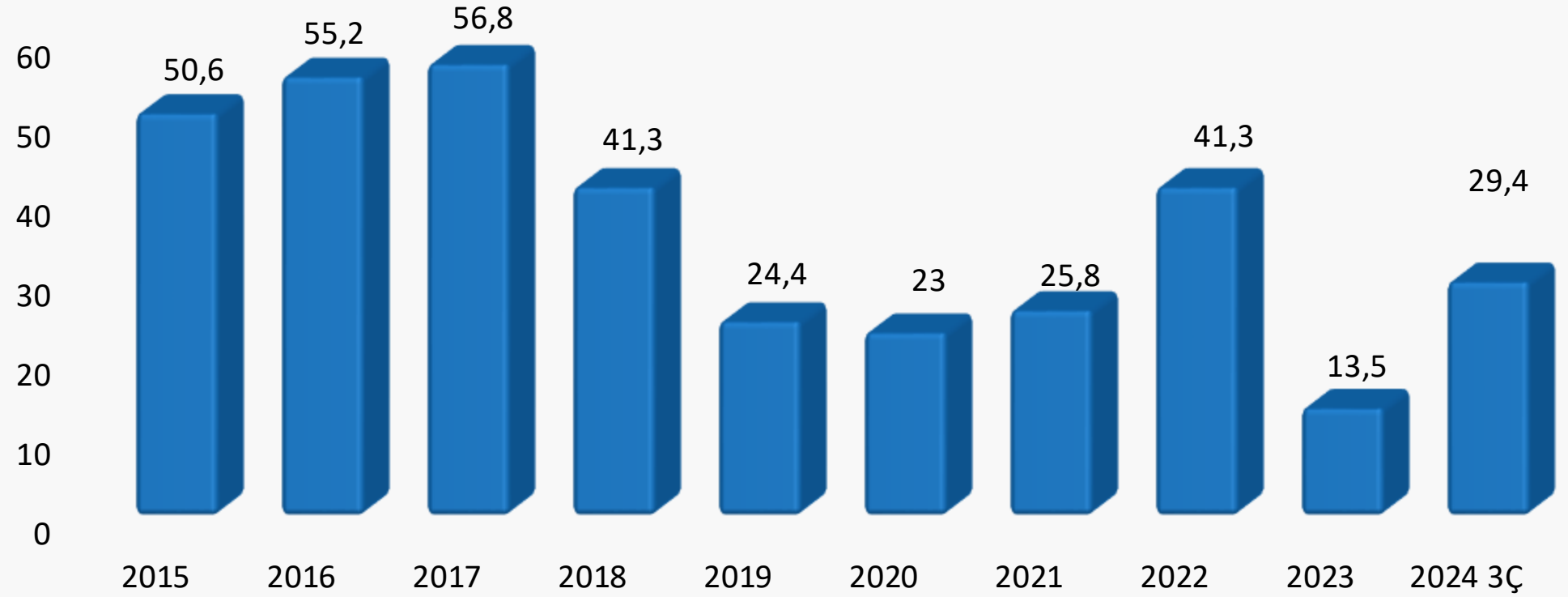
Türkiye ve Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim Yüzdeleri



FİNANSAL BİLGİLER

FAVÖK marjımız yüksek seviyelerde seyrediyor

Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 3
Net Satışlar	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	28.495,8	16.725,6
FAVÖK (1)	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	3.857,3	4.918,5
FAVÖK Marjı (%2)*	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	13,5	29,4
Dönem Karı	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	(4.074,3)	3.392,1
Toplam Aktifler	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483	177.333,6
Öz Sermaye	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230,4	81.126,9
Hisse Başına Kar (TL)	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,08916
Özkaynak Karlılığı	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,0074)	0,0419
Nakit Akım	385	494	432	1.122	3.088	5.284	14.870	2.840
Temettü	666,9	123	76,6	82,5	390	908,2	0	

1: FAVÖK: sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kâr - finansman giderleri + finansman giderleri - yatırım faaliyetlerinden gelirler - amortismanlar

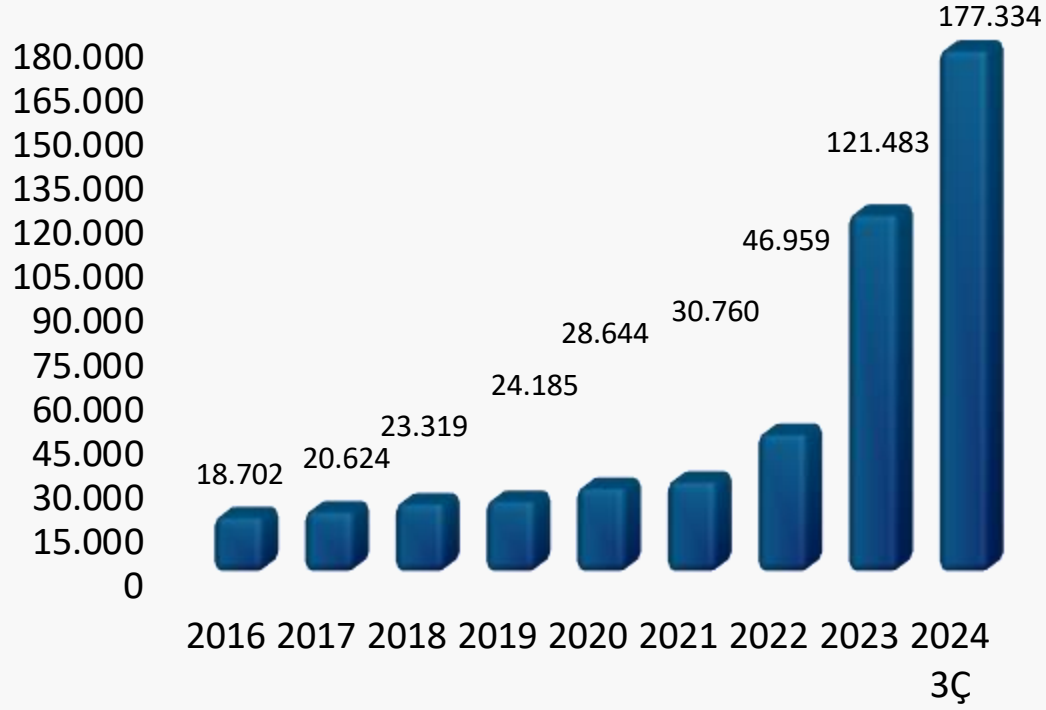
2: FAVÖK marjı: FAVÖK / net satışlar.

* Favök marjındaki azalış, muhasebe standartları gereği, deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmaktadır.

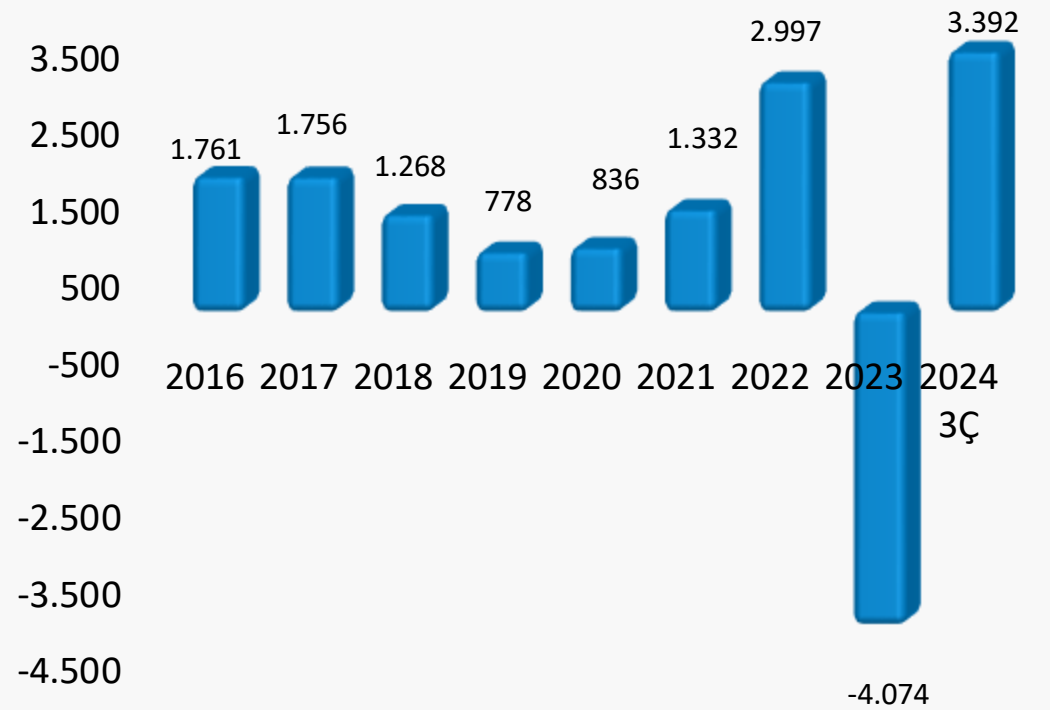
FINANSAL BİLGİLER

Öz kaynak
karlılığı artmaya
devam ediyor

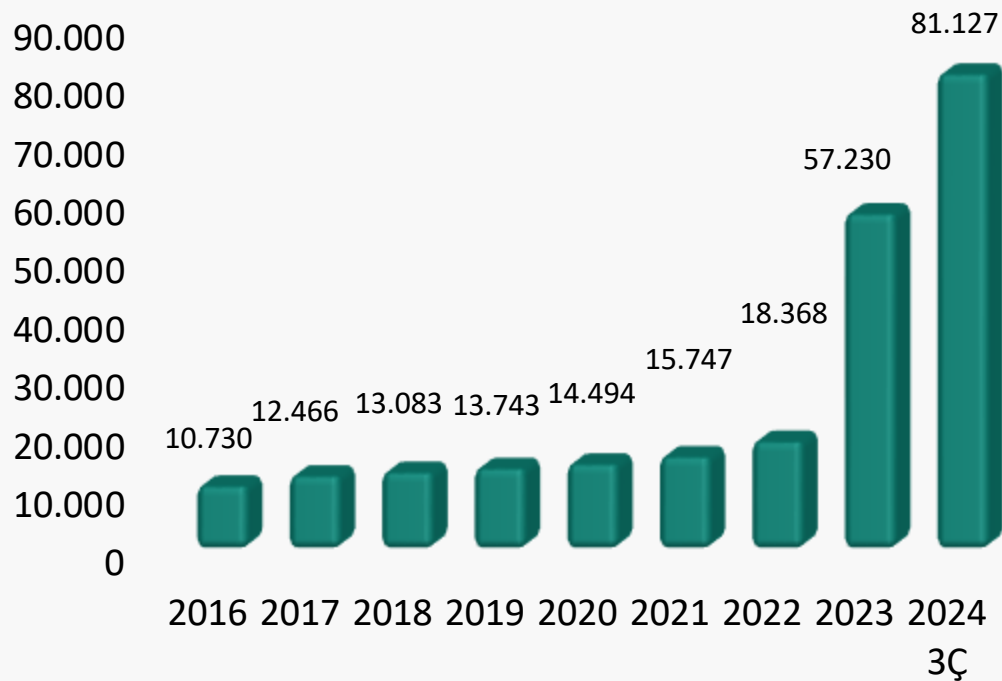
Toplam Varlıklar (Milyon TL)



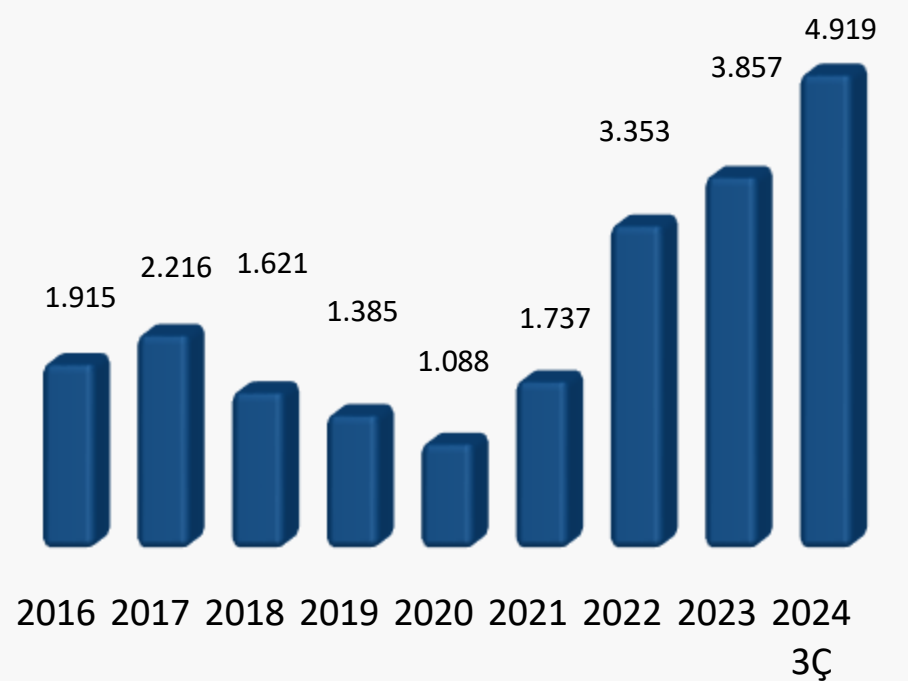
Dönem Karı (Milyon TL)



Özsermaye (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



BİLANÇO

VARLIKLAR	Not	30.09.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar		169.449.615	154.689.890
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	3.732.798	21.556.543
Finansal Yatırımlar	5	-	-
Ticari ve Diğer Alacaklar	7	5.550.885	12.080.196
Arsa ve Konut Stokları	8	152.786.257	114.725.520
Peşin Ödenmiş Giderler		310.238	175.398
Diğer Dönen Varlıklar	14	3.960.918	6.145.685
Duran Varlıklar		7.883.938	10.357.385
Ticari ve Diğer Alacaklar	7	3.415.843	6.172.178
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.499.533	2.535.662
Maddi Duran Varlıklar	10	1.835.505	1.538.894
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		108.384	82.511
Diğer Duran Varlıklar		0	0
TOPLAM VARLIKLAR		155.827.927	139.782.791

KAYNAKLAR	Not	30.09.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		95.102.712	84.541.797
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	4.150.325	1.426.922
U.V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.822.678	2.965.434
Ticari ve Diğer Borçlar		8.567.253	7.128.960
Ertelenmiş Gelirler		80.161.275	72.520.430
Kısa Vadeli Karşılıklar		401.181	500.051
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.103.986	2.752.073
Uzun Vadeli Borçlanmalar		90.979	1.724.026
Ticari ve Diğer Borçlanmalar	6	810.197	788.048
Ertelenmiş Gelirler		35.918	75.608
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	22	-	-
Öz Kaynaklar		81.126.855	77.753.405
TOPLAM KAYNAKLAR		177.333.553	165.047.275

BİLANÇO

GELİR TABLOSU

	Not	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
Hasılat	17	16.725.600	29.560.229
Satışların Maliyeti	17	-10.436.632	-23.239.623
Brüt Kâr		6.288.968	6.320.606
Genel Yönetim Giderleri	18	-2.303.933	-3.615.947
Pazarlama Giderleri	18	-292.494	-536.226
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	1.756.456	3.255.731
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-691.596	-2.192.384
Esas Faaliyet Kârı		4.757.401	3.231.780
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	8.820
Finansman Geliri / Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		4.757.401	3.240.600
Finansman Gelirleri	21	3.064.243	3.356.944
Finansman Giderleri	21	-933.125	-1.707.508
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı		3.400.951	-5.825.151
Net Dönem Kârı		3.392.107	-5.841.329

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR ('000)

	30 Eylül 2024
Toplam Varlıklar	177.333.553
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	-152.643.275
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	-2.740.911
Yükümlülükler	-96.206.698
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	37.176.682
Binalar Ekspertiz Değeri	40.399.821
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	84.746.021
Anahtar Teslimi Projelerin Toplam Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi	39.853.353
TOPLAM	127.918.545

ALACAKLAR

Ön satışlardan gelen güçlü nakit akışı

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	TOPLAM (000)
1 Yıl	4.107.984	11.401.601	15.509.585
2 Yıl	1.798.886	7.154.951	8.953.837
3 Yıl	847.624	2.769.258	3.616.882
4 Yıl	559.198	1.304.920	1.864.118
5 Yıl ve Üzeri	1.186.303	564.819	1.751.122
TOPLAM	8.499.995	23.195.549	31.695.544

Bu satışların ortalama vadeleri 4 yıldır.

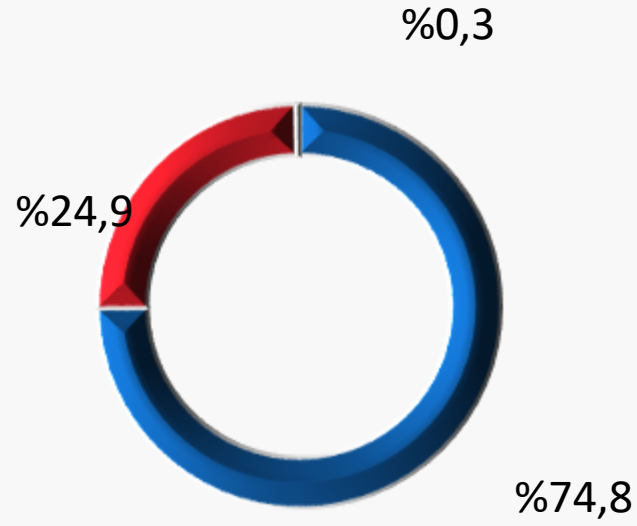
NAKİT AKIM TABLOSU

		1 Ocak – 30 Eyl 2024	1 Ocak – 30 Eyl 2023
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı		-16.773.304	16.789.325
Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı		214.215	1.678.888
Finansman Faaliyetlerine İlişkin Nakit Akışı		2.778.281	417.662
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	20.201.923	11.981.256
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.840.435	21.984.979

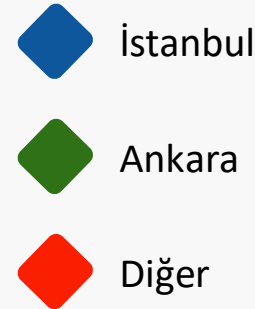
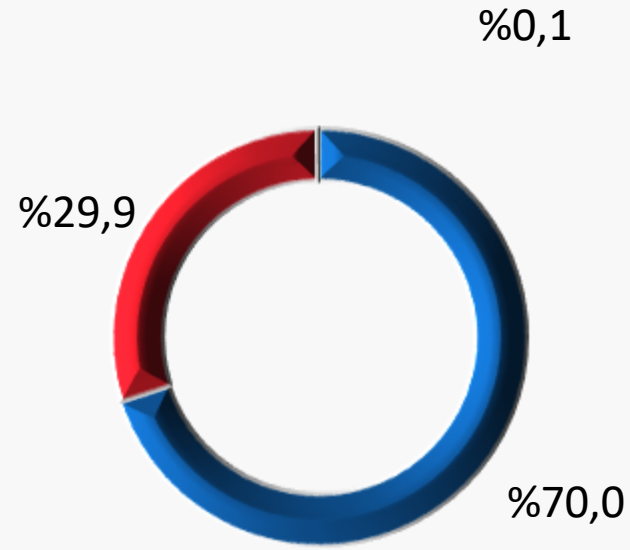
ARSA PORTFÖYÜ

Yatırım değerleri yüksek arsa geliştirmeye devam ediyoruz

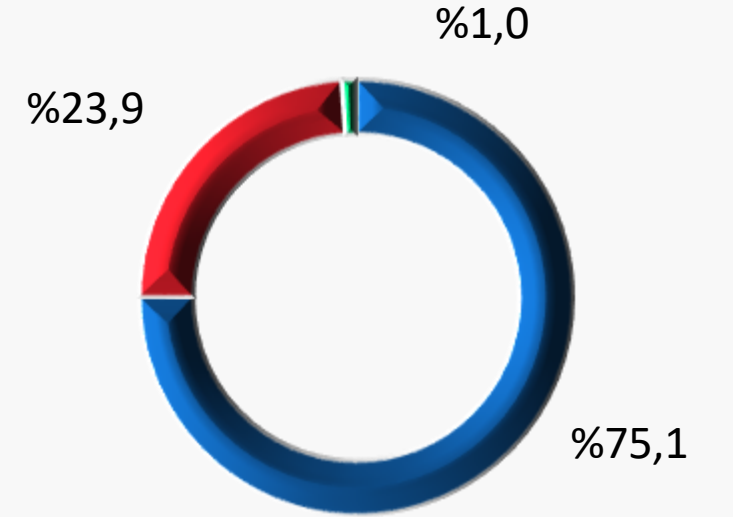
Şehirlere Göre Arsa m2



Şehirlere Göre Kayıtlı Maliyet TL



Şehirlere Göre Ekspertiz Değeri TL



Arsa Portföyü

5,1 Milyon m²

Arsa Alanı

38,1 Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

35,7 Milyar TL

Ekspertiz Değeri



ÖZET DEĞERLEME TABLOSU (ARSALAR – 30.09.2024)

No.	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	11.461	28.448.411	20.939.000
	ANKARA	11.461	28.448.411	20.939.000
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	2.012.437	260.207.889	695.418.456
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845	105.618	50.563.615
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	51.214	148.317.943	289.893.076
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	79.510	472.200.226	854.729.920
6	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	46.101	654.155.180	556.165.110
7	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	394.238	13.933.573.979	12.877.192.806
8	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	20.178	501.129.363	89.630.145
9	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	212.131	6.817.493.889	4.990.218.550
10	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	10.387.916	9.886.900
11	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6.420	86.703.506	120.957.849
12	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	4.968.079.399	2.989.303.553
13	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	185.551	540.106.549	4.126.696.626
	İSTANBUL	3.494.632	28.392.461.456	27.650.656.605
14	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.989	66.175.571	119.829.300
15	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	19.341	137.878.062	68.381.520
16	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998	432.022.107	317.989.860
17	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110	123.769	91.100
18	KOCAELİ PARSELLERİ	8.660	8.205.583	6.300.573
19	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	534.804	4.120.965.184	2.932.906.459
20	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	17.166	200.735.647	190.000.000
21	NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	77.576	57.100
22	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	100.301.147	135.031.560
23	İZMİR KARŞIYAKA PARSELLERİ	2.943	133.025.048	104.476.500
24	ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	946.059.966	776.678.770
25	ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	156.840.898	143.071.550
26	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	170.419	1.592.081.910	1.438.043.475
27	AYDIN DİDİM PARSELLERİ	562.160	1.517.091.796	1.517.063.380
28	ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	10.766	104.946.297	96.819.765
	DiĞER ŞEHİRLER	1.571.590	9.516.530.559	7.846.740.912
	TOTAL	5.077.682	37.937.440.427	35.518.336.517

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

No.	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,11	32.821.053
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	7.801	153.542.236	121.690.140
3	BAKIRKÖY KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	30.283.067	97.386.000 ₂₄
	TOPLAM	28.408	183.825.303	251.897.193

ÖZET DEĞERLEME TABLOSU (BİNALAR – 30.09.2024)

No.	Şehir/Bölge	Proje ismi	Stokta Bulunan Bölüm Sayısı	Alış Maliyeti (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İstanbul / Ataköy	YALI ATAÖY	1	25.093.705	26.750.000
2	İstanbul / Ataşehir	NİDAKULE ATAŞEHİR	1	38.578.834	54.640.300
3	İstanbul / Ataşehir	VARYAP MERIDIAN	1	2.227.881	5.848.000
4	Ankara / Çankaya	ANKARA SARAÇOĞLU	1	232.429.728	232.429.728
5	İstanbul / Ataşehir	Genel Merkez Ofis Binası A Blok	1	263.186.145	1.646.715.200
TOPLAM (DURAN VARLIKLAR)			5	561.516.294	1.966.383.228
1	İstanbul	ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	13.509.711	10.250.000
2	İstanbul	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	260.031.237	126.195.255
3	İstanbul	BÜYÜKYALI	122	500.532.105	4.940.490.950
4	İstanbul	İSTMARİNA	238	1.605.628.047	2.892.870.350
5	İstanbul	SARPHAN FİNANSPARK	102	773.866.642	336.388.575
6	İstanbul	Resmi Kurum Binası	1	193.753.142	1.101.694.938
TOPLAM (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER)			471	3.347.320.885	9.407.890.067
1	İstanbul	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	69	1.290.457.930	932.379.139
2	İstanbul	SARPHAN FİNANSPARK	42	371.000.410	277.173.182
3	Ankara	MERKEZ ANKARA	62	5.126.900.523	3.800.110.511
4	İstanbul	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	40.856.135	88.506.084
5	İstanbul	KUZEY YAKASI	206	1.698.653.490	2.311.528.317
6	İstanbul	KÖY	10	53.589.704	45.361.800
7	Kocaeli	KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	10.868.827	8.000.000
8		Muhtelif Bağımsız Bölümler	371	4.142.672.201	4.432.012.935
TOPLAM (BİNALAR)			762	12.734.999.220	11.895.071.967
9	İstanbul	DÜŞLER VADİSİ	12	204.032.569	153.439.324
10	İstanbul	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	786.368.063	2.554.996.959
12	İstanbul	NİDAPARK İSTİNYE	32	1.780.933.253	1.343.922.791
	İstanbul	FİKİRTEPE	1.615	13.883.324.201	11.514.186.629
TOPLAM (PROJEDEN STOKLAR)			1.688	16.654.658.086	15.566.545.703
TOPLAM			2.926	33.298.494.483	38.835.890.966

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELER TABLOSU – 30.09.2024

No.	Şehir / Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Satılan Bağımsız Bölüm (2024 3Ç)
1	İstanbul / Küçükçekmece	Bizim Mahalle	2.949.974.000	737	715
2	İstanbul / Esenyurt	Emlak Konut Vadi Evleri	4.234.651.000	942	893
3	İstanbul / Çekmeköy	Çekmeköy Çınarköy	22.094.108.000	2.089	1.962
4	İstanbul / Avcılar	Avcılar Firuzköy	1.063.900.000	-	-
5	Balıkesir / Altıeylül	Balıkesir Altıeylül	1.926.132.000	444	241
6	İstanbul / Arnavutköy	Arnavutköy Yenişehir	7.023.509.000	1.785	366
7		Diğer	561.079.000		
TOPLAM			39.853.353.000	5.997	4.177

TAMAMLANAN GPM PROJELERİ TABLOSU (GEÇİCİ KABULLERİ ONAYLANMIŞ PROJELER)

Proje İsmi	İhaleye Esas Alınan Değer (TL)	Emlak Konut Minimum Garanti Edilen Gelir	Şirket Gelir Oranı (%)	Proje Sonunda Gerçekleşen Değer (TL)	Çarpan
1 GEÇMİŞ 32 PROJE TOPLAM	2.089.470.012	2.339.708.284	33,92	2.376.243.196	1,14
2 EVORA İSTANBUL	47.815.045	163.903.000	32,65	177.362.987	3,71
3 EVORA İSTANBUL MARMARA	49.868.323	153.600.000	32	166.077.766	3,33
4 AVRUPA KONUTLARI TEM 2	42.910.000	73.328.640	30	83.925.799	1,96
5 DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,5	82.610.259	2,2
6 KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50	467.638.254	1,97
7 BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32	573.782.822	1,63
8 BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26	189.630.902	1,71
9 SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28	58.365.088	2,52
10 NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,2	192.736.638	3,03
11 SARPHAN FİNANSPARK	51.786.200	61.500.000	37,5	304.015.436	5,87
12 BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28	203.216.298,19	1,81
13 METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.000	43,15	1.037.156.867	3,56
14 BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	123.404.920	2,23
15 PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30	422.631.820	3,39
16 SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30	54.000.000	1,48
17 AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40	350.400.000	3,04
18 GÖL PANORAMA	80.810.000	148.400.000	28	202.896.165	2,51
19 EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26	276.974.444	2,84
20 AVRUPAPARK	63.698.214	156.520.000	26	185.151.077	2,9
21 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,5	2.143.523.914	3,54
22 İSTMARINA	214.045.000	534.000.000	40	795.553.842	3,71
23 KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	33	180.000.000	1,89
24 TUAL ADALAR	85.030.299	116.961.600	29,5	119.038.855	1,39
25 BÜYÜKYALI	725.700.000	1.568.800.000	37	2.060.896.764	2,84
26 TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	198.759.060	30	198.759.060	2,34
27 TUAL BAHÇEKENT	82.984.809	205.245.779	24,64	229.506.678	2,77
28 TEM 34	27.322.050	40.086.059	21,58	58.392.804	2,14
29 OFİS KARAT BAKIRKÖY	32.025.000	62.000.000	31	62.000.000	1,94
30 VALİDEBAĞ KONAKLARI	85.003.711	406.215.000	50,15	439.887.380	5,17
31 KÖY	252.910.000	261.499.901	32,25	257.719.942	1,02
32 KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39	176.058.200	2,77
33 AVANGART İSTANBUL	115.953.465	637.000.000	49	637.000.000	5,49
34 EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	18	92.651.000	1,24
35 AVRUPAPARK HAYAT	83.391.734	156.500.000	25	187.287.417	2,25
36 ORMANKÖY	247.830.000	355.552.000	32	556.515.607	2,25
37 NİDAPARK KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	38	407.588.000	3,47
38 BAŞAKŞEHİR AVRASYA KONUTLARI	136.611.930	256.000.000	35	278.317.024	2,04
39 EBRULİ İSPARTAKULE	72.111.718	132.000.000	22	345.205.528	4,79
40 İDEALİST CADDE	10.031.311	68.500.000	22	69.043.437	6,88
TOPLAM	7.170.138.748	13.746.131.984		18.549.796.907	2,59

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIMI PROJELER TABLOSU

Proje İsmi		İhaleye Esas Alınan Değer (TL)	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir (TL)	Şirket Gelir Oranı (%)	Çarpan
1	FATİH YEDİKULE	67.915.000	105.968.270	35,01	1,56
2013		67.915.000	105.968.270		
2	NİDAPARK İSTİNYE	1.062.270.000	1.876.392.000	51,10	1,77
3	MERKEZ ANKARA	622.000.000	1.258.365.000	30,00	2,02
2015		1.684.270.000	3.134.757.000		
4	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	713.096.640	1.527.000.300	42,00	2,14
2016		713.096.640	1.527.000.300		
5	DÜŞLER VADİSİ*	396.012.119	952.000.000	25,00	2,40
6	EVORA İZMİR*	540.599.500	585.200.000	35,00	2,43
7	ALLSANCAK*	10.031.311	726.000.000	33,00	1,50
8	İDEALİST CADDE	10.031.311	15.070.000	22,00	1,50
2017		946.642.930	2.278.270.000		
9	İSTANBUL TEŞVİKİYE	455.121.540	705.500.000	40,00	1,55
2018		455.121.540	705.500.000		
10	BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 2. ETAP	257.070.997	625.300.000	37,00	2,43
2020		257.070.997	625.300.000		
11	BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	67.821.000	230.500.000	50,00	3,40
12	SARIYER AYAZAĞA	405.000.000	1.244.400.000	40,00	3,07
13	BEŞİKTAŞ ORTAKÖY	290.000.000	1.192.500.000	45,00	4,11
14	KARTAL ESENTEPE 1. ETAP	239.590.000	403.650.000	35,10	1,68
15	KARTAL ESENTEPE 2. ETAP	399.040.000	910.000.000	35,00	2,28
16	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 8. ETAP	198.875.460	703.000.000	38,00	3,53
2021		1.600.326.460	4.684.050.000		
17	ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP	125.000.000	170.440.000	40,00	1,36
18	TUZLA MERKEZ	425.916.500	2.161.000.000	35,00	5,07
19	KÖY 4. ETAP	85.087.000	792.610.000	35,00	9,32
20	ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	146.025.317	894.600.000	30,00	6,13
21	AVCILAR FİRUZKÖY 1-1	179.688.300	1.790.250.000	35,00	9,96
22	AVCILAR FİRUZKÖY 1-2	255.182.000	2.527.350.000	35,00	9,90
23	ANTALYA AKSU	132.063.448	1.515.000.000	30,00	11,47
24	AVCILAR FİRUZKÖY 2	288.366.000	1.661.000.000	35,00	5,76
25	BİZİM MAHALLE 2-1	251.873.530	2.340.000.000	30,00	9,29
26	BİZİM MAHALLE 2-2	432.237.346	2.862.000.000	30,00	6,62
27	ÜMRANİYE İNKILAP	300.000.000	1.781.000.000	50,00	5,94
28	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7	88.142.697	861.000.000	30,00	9,77
2022		2.709.582.138	19.356.250.000		
29	EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ	1.825.000.000	4.820.000.000	40,00	2,64
30	MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ	602.681.860	3.496.500.000	45	5,80
31	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP	600.000.000	2.571.000.000	40	4,29
32	ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY	1.200.000.000	4.804.000.000	40	4,00
33	BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	610.000.000	1.650.000.000	40	2,70
34	BEŞİKTAŞ AKAT	600.000.000	2.821.000.000	40	4,70
35	KAYABAŞI 10. ETAP	280.887.000	1.502.000.000	40	5,35
2023		5.718.568.860	21.664.500.000		
TOPLAM		14.152.594.565	54.081.595.570	Ortalama Çarpan	3,82

