

Emlak Konut GYO A.Ş. Yatırımcı Sunumu

Nisan 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 TESİS EDİLMEMELİDİR. ŞİRKET, ŞİRKET'İN İLGİLİ İŞTİRAKLERİ, DANIŞMANLARI, TEMSİLCİLERİ, BU SUNUMUN YA DA SUNUMUN İÇERİĞİNİN KULLANILMASINDAN KAYNAKLANAN VEYA HERHANGİ BİR ŞEKİLDE SUNUM İLE İLİŞKİLİ OLARAK MEYDANA GELEN KAYIPLAR HUSUSUNDA HIÇBİR SORUMLULUĞA (İHMAL YA DA HERHANGİ BAŞKA BİR ŞEKİLDE) SAHİP OLMAYACAKTIR.

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

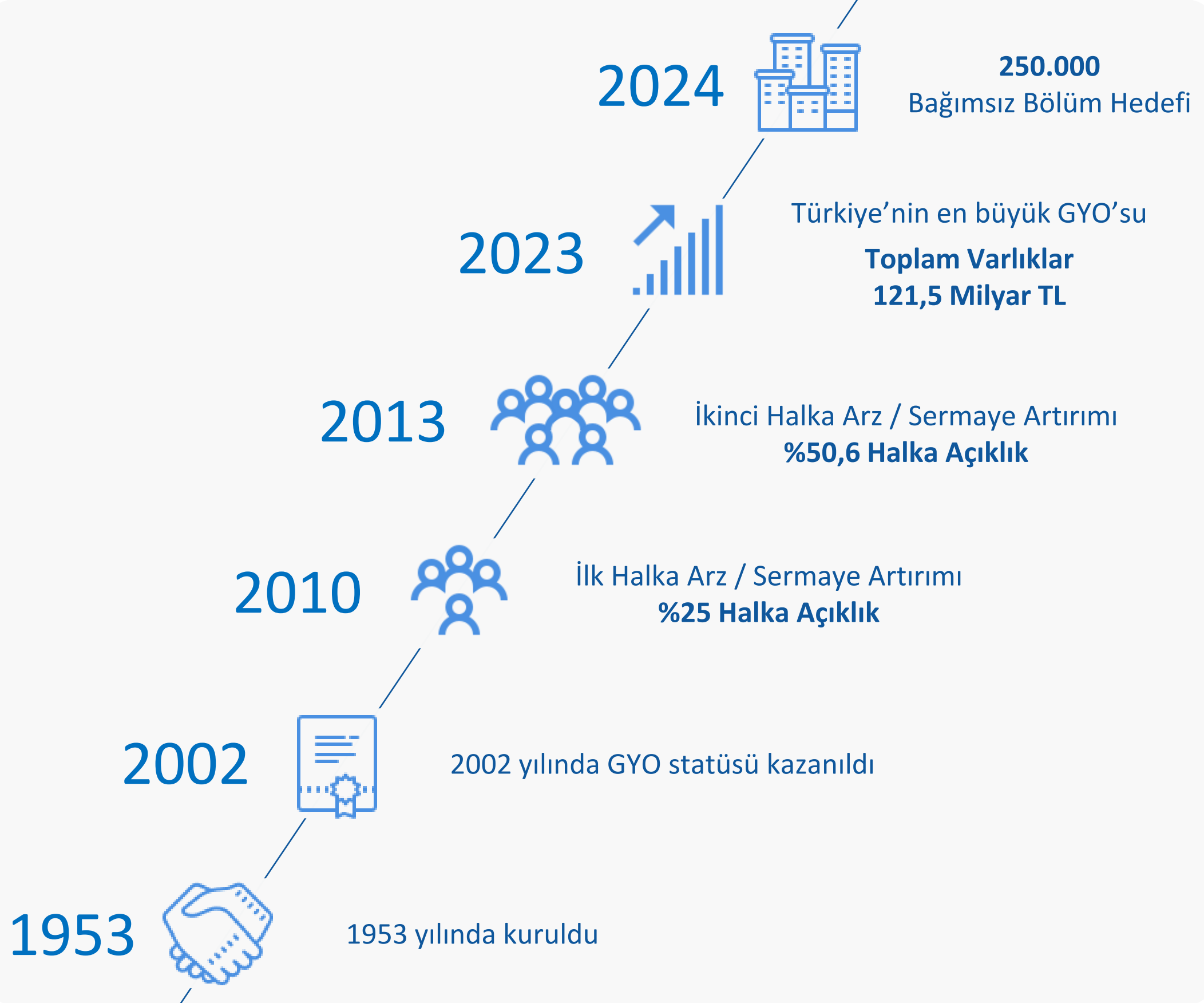
BU SUNUM VE İÇERİĞİNDEKİLER GİZLİ NİTELİKLİ OLUP; HERHANGİ BİR BİÇİMDE VEYA VASITA İLE (KISMEN VEYA TAMAMEN) DAĞITILAMAZ, BASILAMAZ VEYA ÇOĞALTILAMAZ VEYA ALICILAR, İLGİLİ KİŞİ OLUP OLMADIĞI ÖNEMLİ OLMAYAN BAŞKA HERHANGİ BİR KİŞİYE BUNLARI İFŞA EDEMEZ VEYA ULAŞMALARINI SAĞLAYAMAZ. BU SUNUM ELİNİZE GEÇTİYSE 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

121,5 Milyar TL'lik toplam varlıkları ile Türkiye'nin en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı

2,6 Milyon m²
ARSA PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ

161,7 Milyar TL
TOPLAM ANAHTAR TESLİM YAPIM İŞLERİ SÖZLEŞME BEDELİ

42,2 Milyar TL
5 YILLIK TOPLAM KAR HEDEFİ

206 Bin bölüm
ÜRETİLEN VE İHALESİ GERÇEKLEŞTİRİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI

251,8 Milyar TL
TOPLAM GELİR PAYLAŞIM İHALESİ

6,2 Milyar TL
2024 1.Ç ÖN SATIŞLAR

(4,1) Milyar TL
2023 YIL SONU KAR

BİR BAKIŞTA 2023

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

2024 1.Ç ÖN SATIŞLAR

- Ön Satışlar
6,2 Milyar TL
- Satılan alan
77,5 bin m²

GELİŞMELER

- 2023 yılında tamamlanan **5 ihale**
- İhalelerden elde edilen satış toplam geliri
33,4 Milyar TL
- Emlak Konut payı toplam geliri
13,3 Milyar TL
- Ortalama çarpan
4,06 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
197 Anahtar Teslimi
Toplam 308 proje
- Güçlü ön satış oranı
2024 yılında (%74)
2025 yılında (%30)
- 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında **908 milyon TL** nakit temettü dağıtılması 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

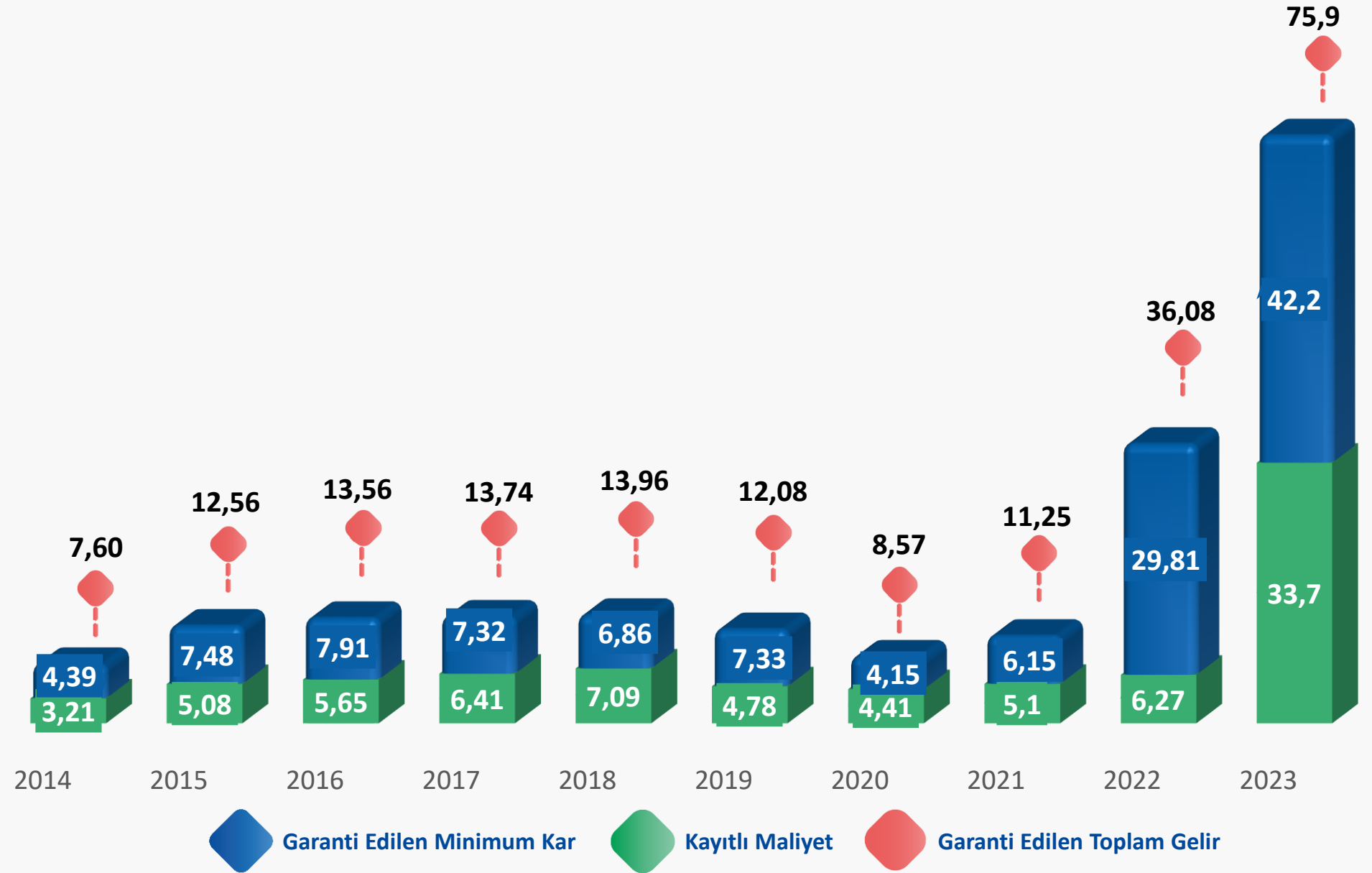
değerlendirilebilir atık toplanmıştır



2021 yılı Sürdürülebilirlik Raporu verileridir.

KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ

Gelir Paylaşımı projelerinde güçlü kar potansiyeli



Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca *Gelir Paylaşımı Modeli* projelerinden **42,2 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 (31.12.2023)

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Kayıtlı Maliyet	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	2024 1Ç Satılan Bölüm	% Satılan	% Fiziki İlerleme	Tahmini Bitiş Tarihi
1 CER İSTANBUL	549.518.683	142.151.563	407.367.120	119	119	100,00	91,94	2024
2 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	3.576.565.267	2.237.828.864	1.338.736.403	2.244	2.149	95,77	73,34	2024
3 MERKEZ ANKARA	2.895.967.620	2.271.797.220	624.170.400	3.359	2.491	74,16	64,72	2024
4 NİDAPARK İSTİNYE	6.448.475.060	4.550.906.403	1.897.568.657	543	441	81,22	63,84	2024
5 NİŞANTAŞI KORU	2.745.135.785	3.174.103.837	-428.968.052	196	134	68,37	84,2	2024
6 ALLSANCAK	294.551.644	24.153.911	270.397.733	1.104	745	67,48	64,29	2024
7 EVORA İZMİR	502.469.464	14.544.167	487.925.297	1.195	755	63,18	51,19	2024
8 DÜŞLER VADİSİ	826.256.166	73.595.869	752.660.297	1.400	780	55,71	52,27	2024
9 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.024.969.915	1.322.992.245	-298.022.330	519	252	48,55	68,94	2024
2024	18.863.909.603	13.812.074.078	5.051.835.525	10.679	7.866	73,66	68,30	
10 BARBAROS 48	357.621.409	245.290.346	112.331.063	51	21	41,18	26,93	2025
11 NEXT LEVEL	4.326.461.730	1.107.097.607	3.219.364.123	205	205	100,00	28,73	2025
12 YENİ LEVENT	4.975.664.406	1.605.639.713	3.370.024.693	1.019	517	50,74	54,05	2025
12 BATI YAKASI 1. ETAP	1.279.933.968	777.752.858	502.181.110	677	295	43,57	51	2025
14 BATI YAKASI 2. ETAP	1.287.498.644	1.195.530.481	91.968.163		Satışta değil	0,00	0	2025
15 EBRULİ KAYAŞEHİR	883.763.774	669.642.573	214.121.200	296	54	18,24	20,1	2025
16 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	260.048.105	121.122.038	138.926.067		Satışta değil	0,00	0	2025
17 FUA DENİZ PARK	2.478.148.829	883.215.151	1.594.933.678	691	177	25,62	4,02	2025
18 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	1.136.517.990	230.763.738	905.754.252		Satışta değil	0,00	0	2025
19 TUAL GÖLYAKA	1.972.146.644	572.274.344	1.399.872.300	537	116	21,60	7,45	2025
20 GÖLYAKA İSTANBUL	2.731.249.407	623.671.991	2.107.577.416	755	69	9,14	6,09	2025
21 PARK YAŞAM ANTALYA	1.703.783.186	249.472.621	1.454.310.565	1.143	146	12,77	0	2025
22 MAJÖR GÖLYAKA	1.829.151.343	615.726.449	1.213.424.895	796	233	29,27	6,8	2025
23 BİZİM MAHALLE 2-1	2.567.352.944	1.475.930.106	1.091.422.838		Satışta değil	0,00	0	2025
24 BİZİM MAHALLE 2-2	3.140.070.140	2.532.714.740	607.355.400		Satışta değil	0,00	0	2025
25 ÜMRANIYE İNKILAP	2.078.078.197	1.009.604.683	1.068.473.514		Satışta değil	0,00	0	2025
26 NEZİHPARK BAĞÇEKENT	963.907.200	284.718.287	679.188.913	632	245	38,77	25,3	2025
27 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	5.299.969.227	645.014.526	4.654.954.701	300	49	16,33	0	2025
28 MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ	3.796.941.991	464.366.702	3.332.575.289		Satışta değil	0,00	0	2025
29 KAYABAŞI 9. ETAP	2.715.888.031	988.610.343	1.727.277.688		Satışta değil	0,00	0	2025
30 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY	5.113.593.163	1.397.147.367	3.716.445.797		Satışta değil	0,00	0	2025
31 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	1.687.573.220	893.263.871	794.309.349		Satışta değil	0,00	0	2025
32 BEŞİKTAŞ AKAT	2.863.123.824	1.069.821.868	1.793.301.956		Satışta değil	0,00	0	2025
33 KAYABAŞI 10. ETAP	1.559.783.518	215.601.315	1.344.182.204		Satışta değil	0,00	0	2025
2025	57.008.270.891	19.873.993.716	37.134.277.175	7.102	2.127	29,95	27,55	
TOPLAM	75.872.180.494	33.686.067.794	42.186.112.700	17.781	9.993	56,20	47,92	

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

2021
Yılı İhaleleri

2022
Yılı İhaleleri

İhaleye Esas Alınan Değer

1,5 Milyar TL

5,1 Milyar TL

Minimum Emlak Konut Payı Geliri

4,45 Milyar TL

27,7 Milyar TL

Satış Toplam Geliri

11,36 Milyar TL

77 Milyar TL

Çarpan

x2,91

X5,38

2023 Yılı İhaleleri

	GELİR PAYLAŞIMI MODELİ	Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP	600.000.000	2.571.000.000	4,29
2	İSTANBUL ÇEKMEKÖY	1.200.000.000	4.804.000.000	4,00
3	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4. ETAP	610.000.000	1.650.000.000	2,70
4	İSTANBUL BEŞİKTAŞ AKAT	600.000.000	2.821.000.000	4,70
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP	280.887.000	1.502.000.000	5,35
		3.290.887.000	13.348.000.000	4,06

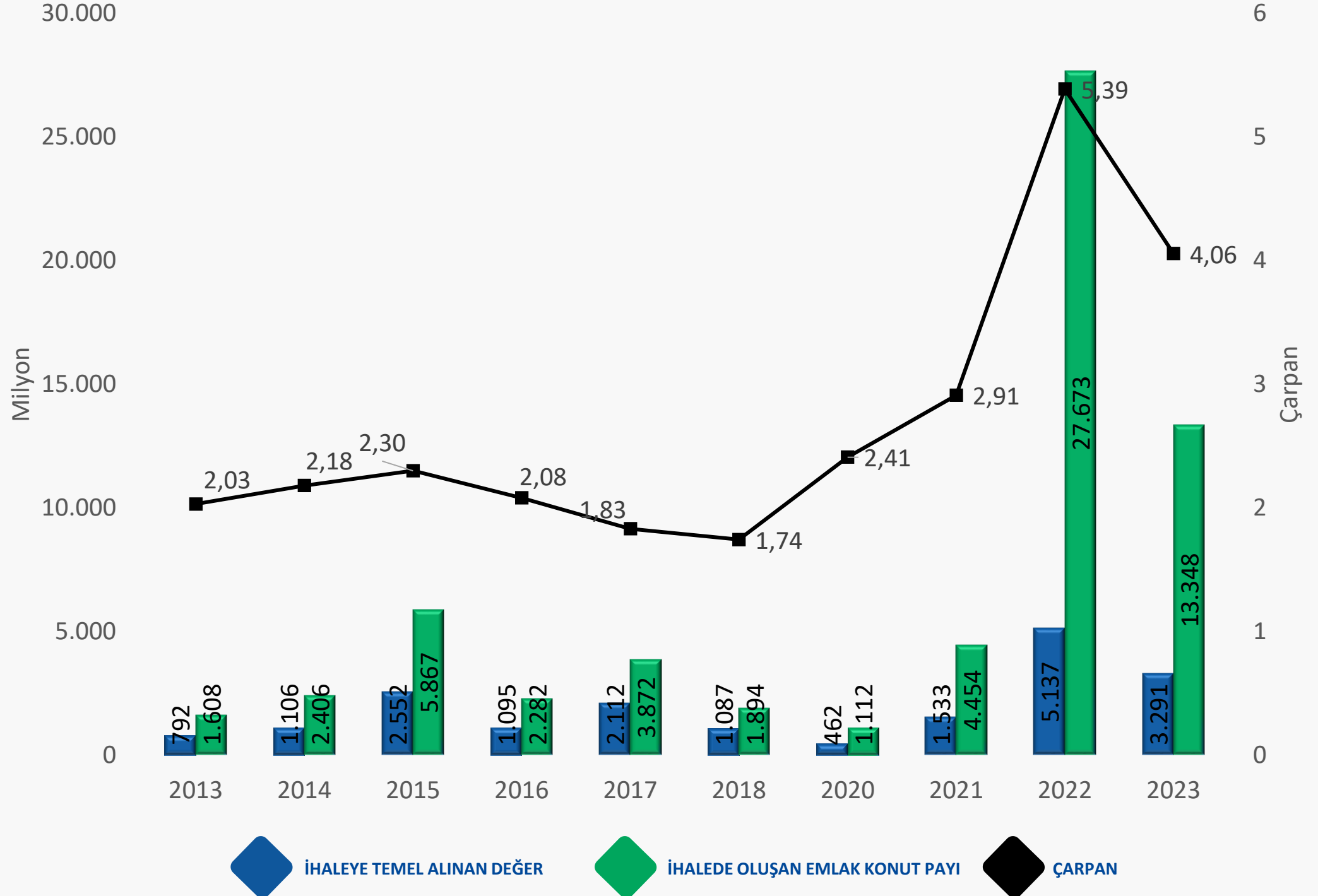
ANAHTAR TESLİM MODELİ İHALE PLANI

- 1 İstanbul Arnavutköy Dursunköy (1,2,3,4,5,6,7 Ve 8 Etapları)
- 2 Arnavutköy Dursunköy İmar Yolları, Sanat Yapıları, Genel Altyapı Ve Arıtma Tesisi
- 3 İstanbul Bağcılar Mahmutbey
- 4 İstanbul Esenler Güney Rezerv Alanı 1. Etap
- 5 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı İmar Yolları Ve Sanat Yapıları İle Genel Altyapı
- 6 Hoşdere İmar Yolları Ve Sanat Yapıları İle Genel Altyapı

PROJE GELİŞTİRME

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

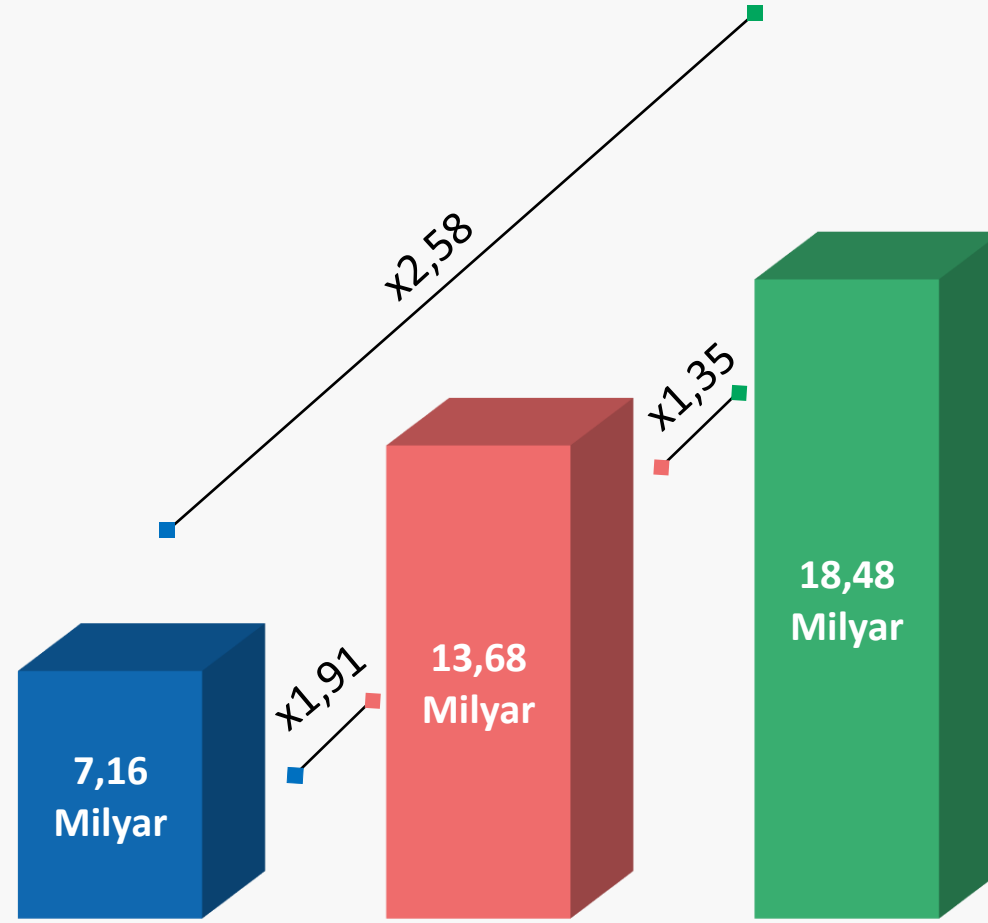
GPM Projeler Çarpan Gelişimi



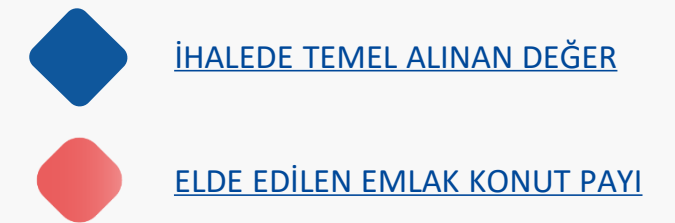
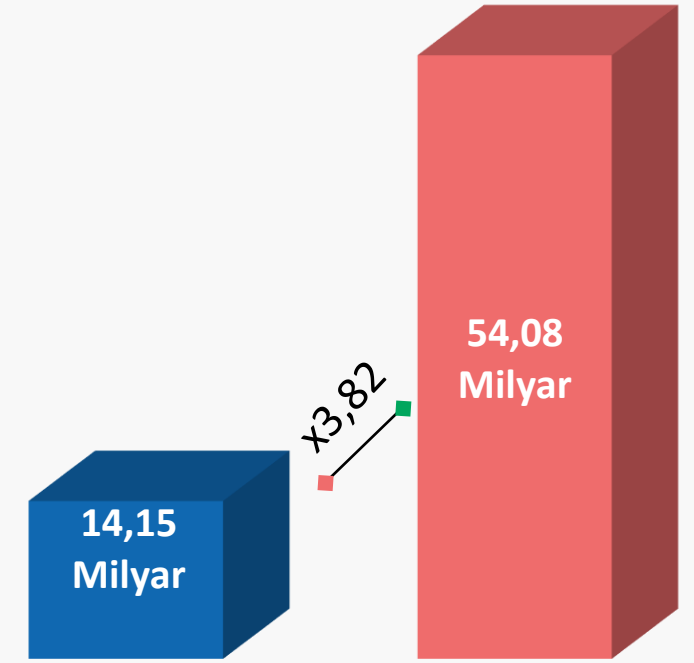
GELİR PAYLAŞIM MODELİ

Sürdürülebilir yüksek getiri potansiyeli ile gelir paylaşımı projeleri...

Tamamlanan Projeler



Devam Eden Projeler

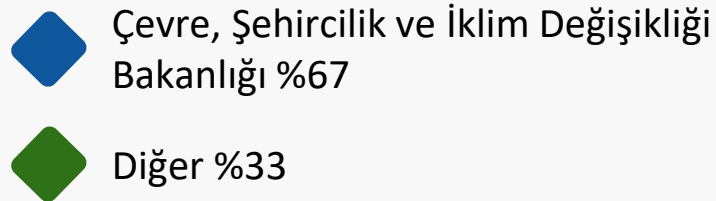
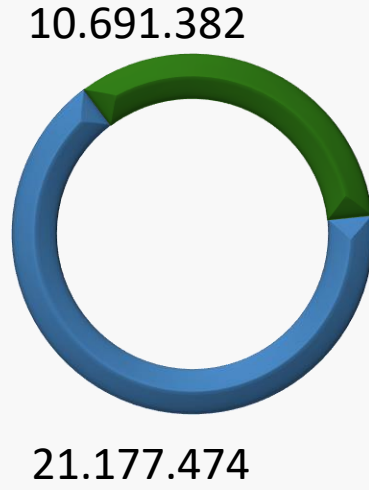


ARSA GELİŞTİRME

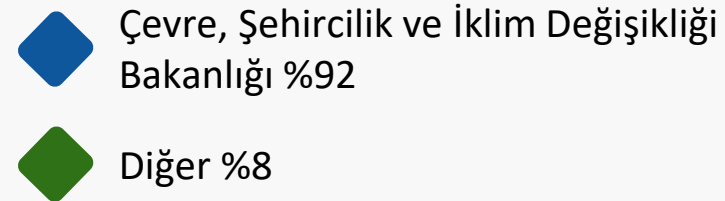
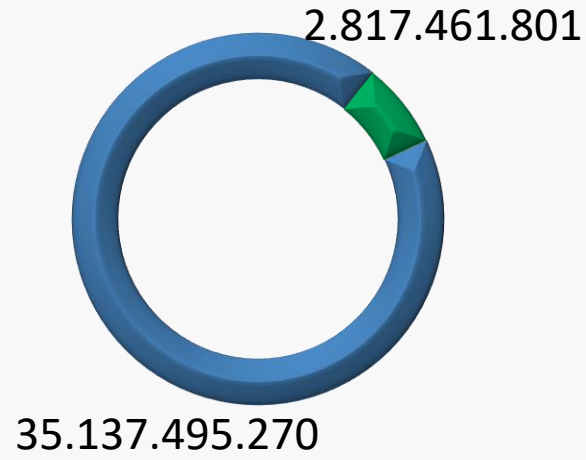
Doğru yerde,
doğru maliyetle
yapılan
yatırımlar...

TOKİ ile stratejik
işbirliği...

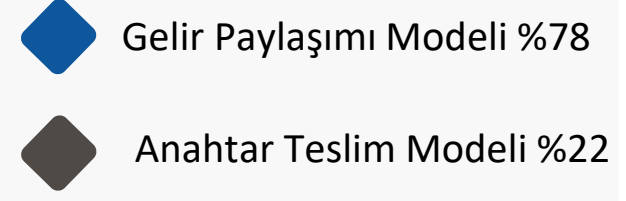
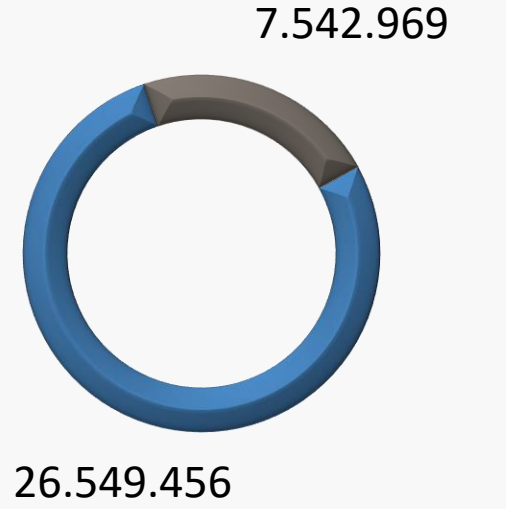
Arsa Alımı
2003 - 2022
(m²)



Arsa Alımı
2003 - 2022
(TL)



Kayıtlı Maliyetine Göre
İhalesi Yapılmış Arsalar
(m²)



HEDEF RAKAMLARLA EMLAK KONUT GYO

2023'de
63 milyar TL
değerinde
konutun satışı
hedeflendi

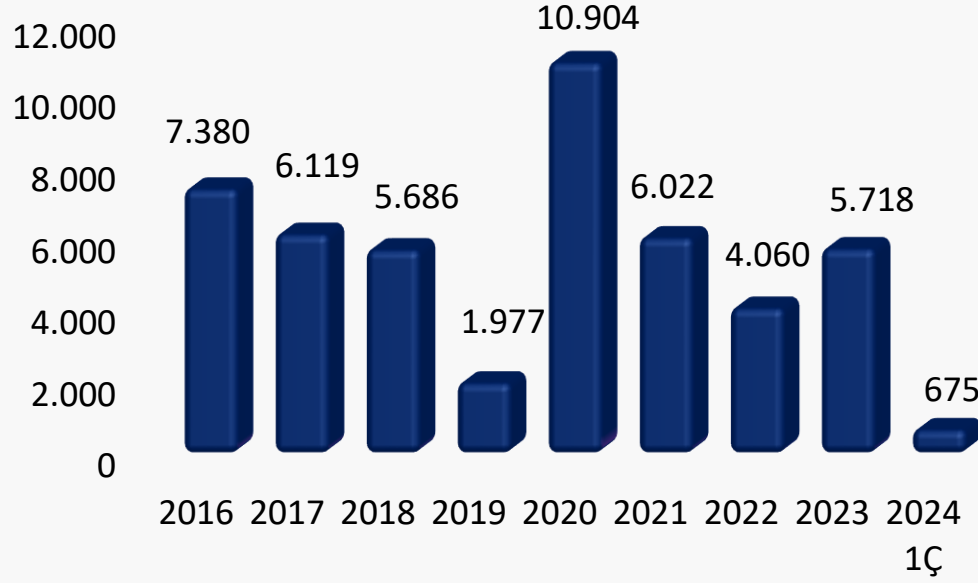
İLK ÇEYREK	SATIŞ DEĞERİ 11,6 MİLYAR TL	BRÜT SATILABİLİR ALAN 207 BİN m ²
İKİNCİ ÇEYREK	SATIŞ DEĞERİ 17,3 MİLYAR TL	BRÜT SATILABİLİR ALAN 501 BİN m ²
ÜÇÜNCÜ ÇEYREK	SATIŞ DEĞERİ 19,7 MİLYAR TL	BRÜT SATILABİLİR ALAN 531 BİN m ²
DÖRDÜNCÜ ÇEYREK	SATIŞ DEĞERİ 14,3 MİLYAR TL	BRÜT SATILABİLİR ALAN 242 BİN m ²
TOPLAM ÖN SATIŞ HEDEFİ	SATIŞ DEĞERİ 63 MİLYAR TL	BRÜT SATILABİLİR ALAN 1,5 MN m ²
2023 KAR HEDEFİ	NET KAR 4,21 MİLYAR TL	

EMLAK KONUT SATIŞ VERİLERİ

Üst üste iki yıl satış rekoru kırıldı.

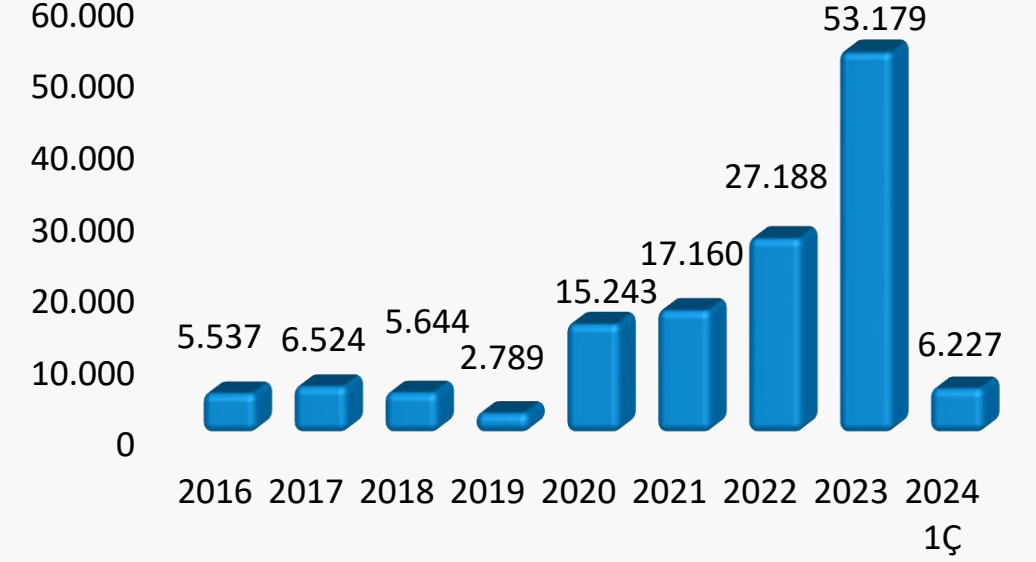
BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI

-ADET-



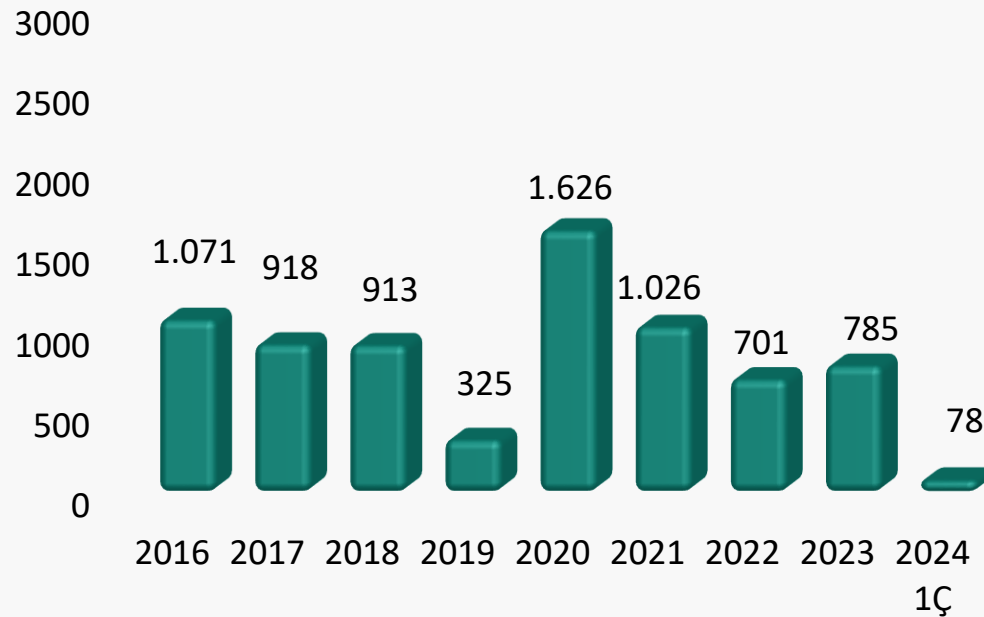
TOPLAM SATIŞ DEĞERİ

-MİLYON TL-



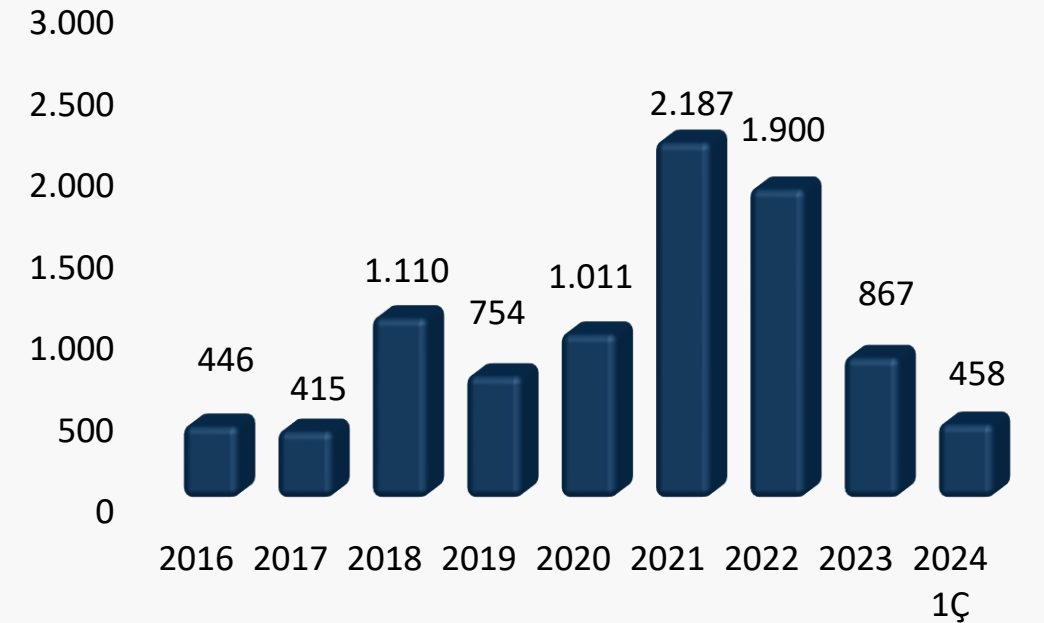
BRÜT M2 SATIŞI

-'000 BİN m² -



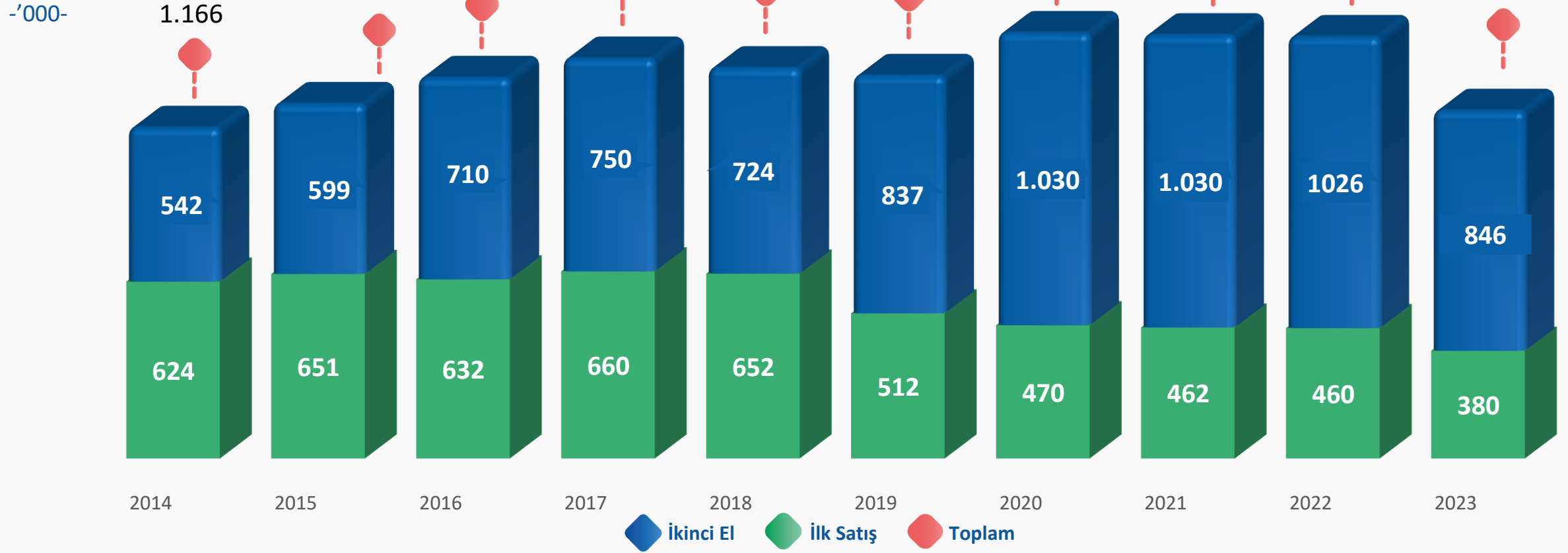
YABANCIYA SATIŞ

-MİLYON TL-

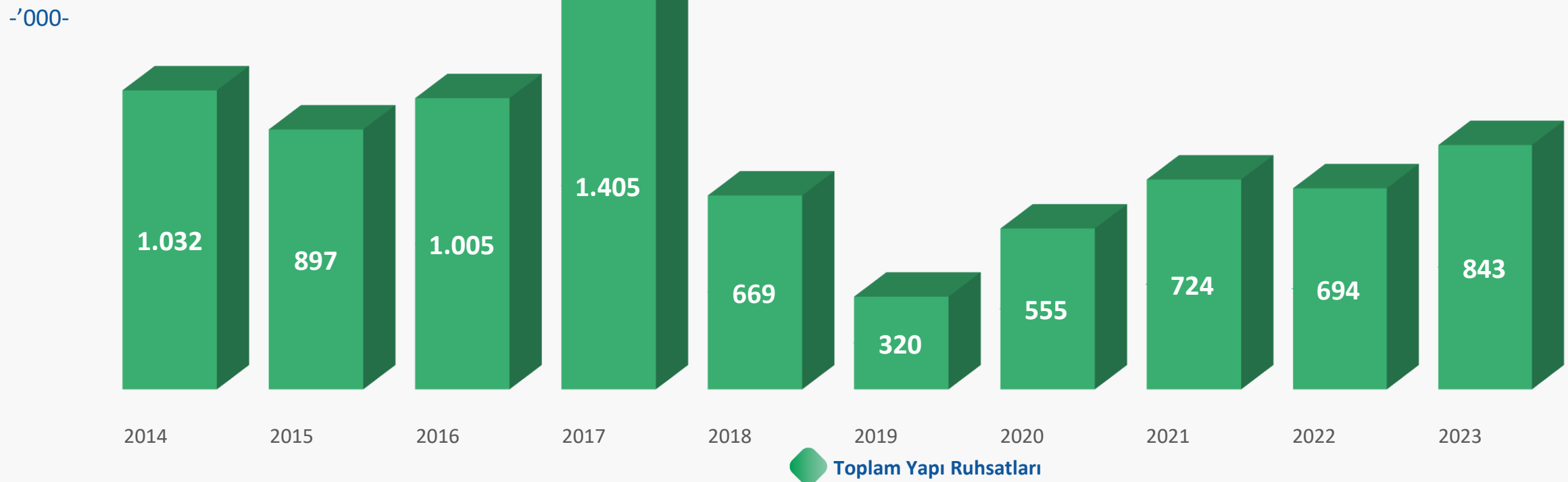


TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

TÜRKİYE KONUT SATIŞLARI İLK VE İKİNCİ EL SATIŞ



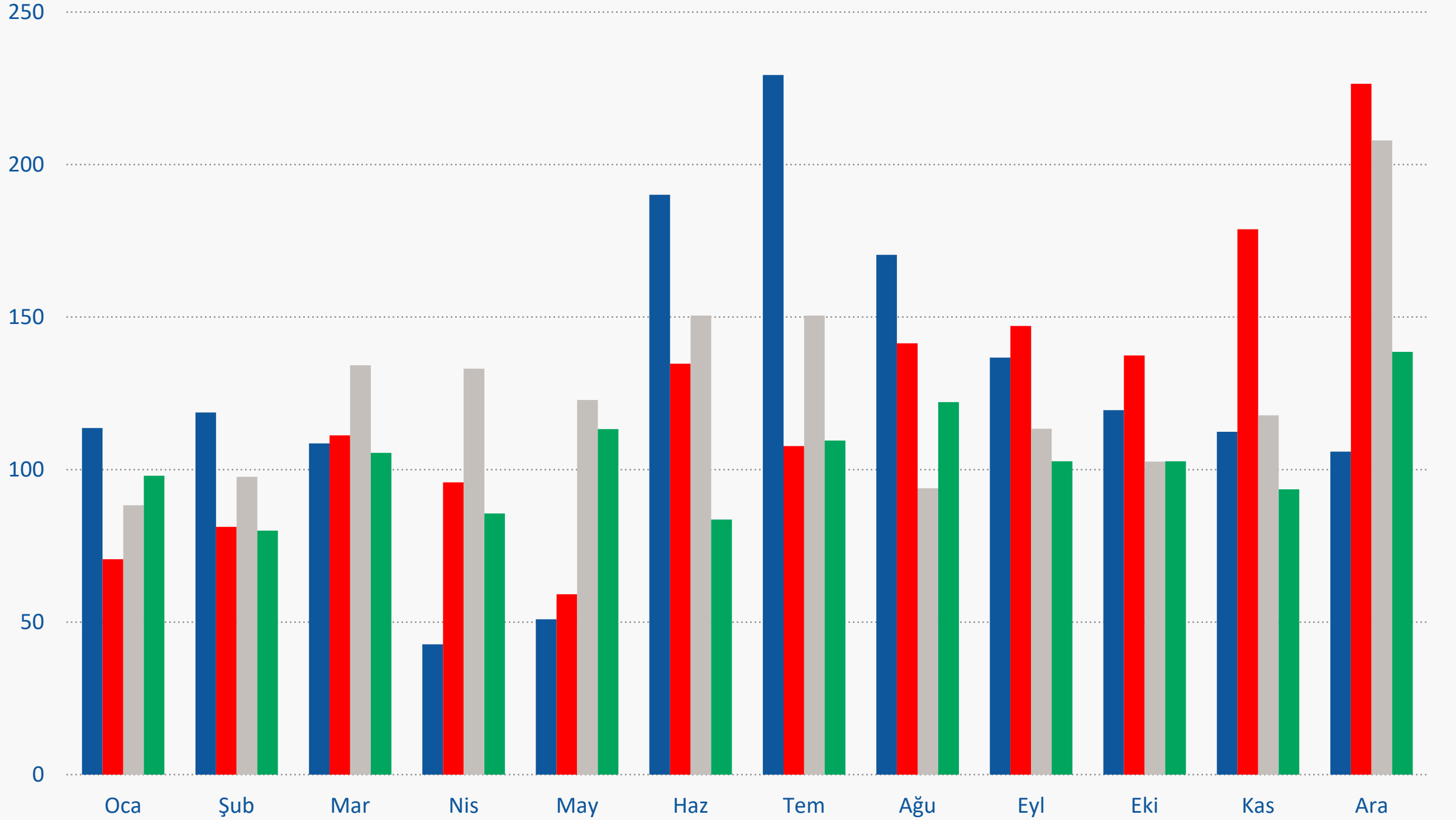
TÜRKİYE YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ



TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

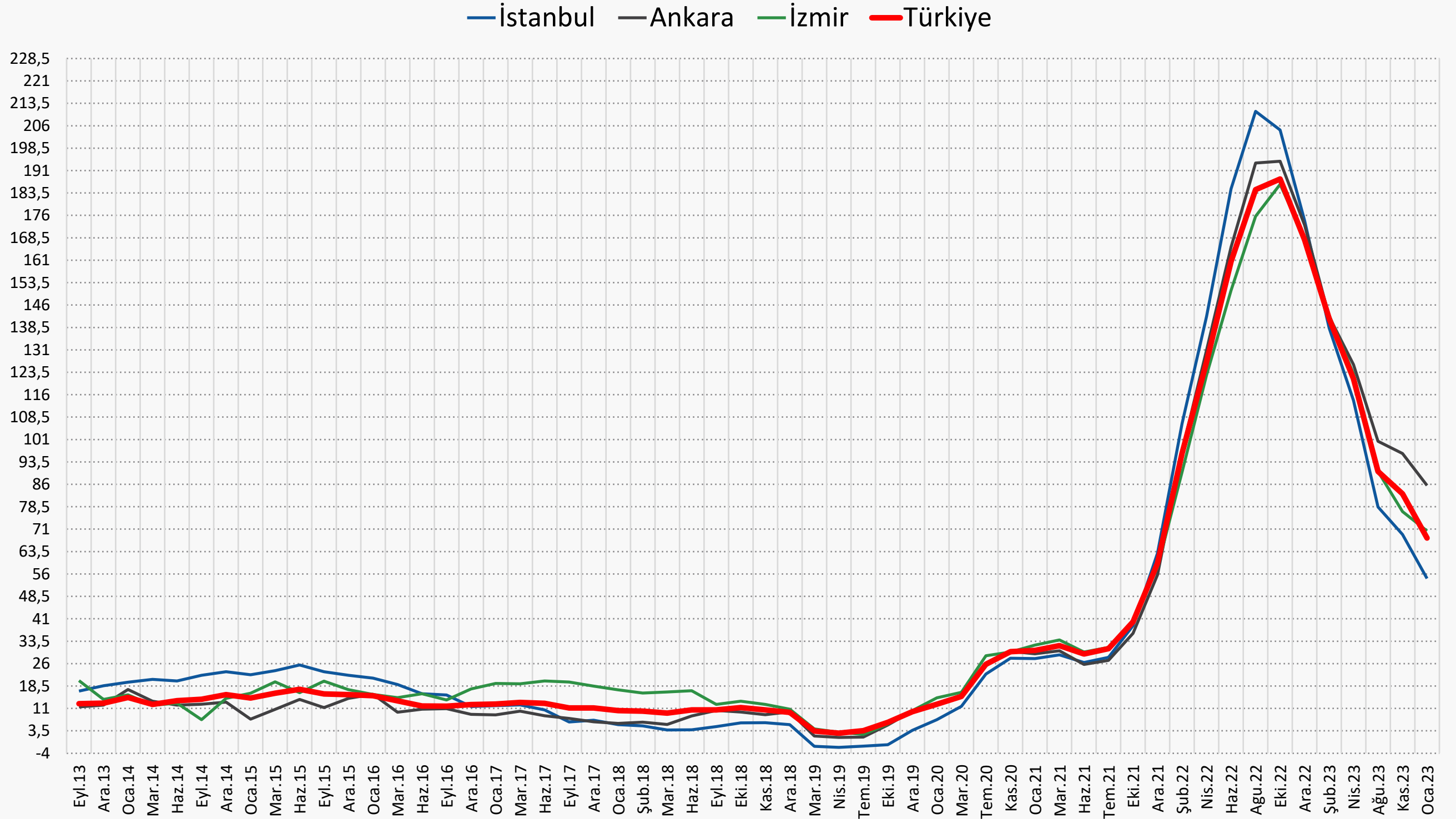
TÜRKİYE KONUT SATIŞLARI

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023



KONUT FİYAT ENDEKSLERİ

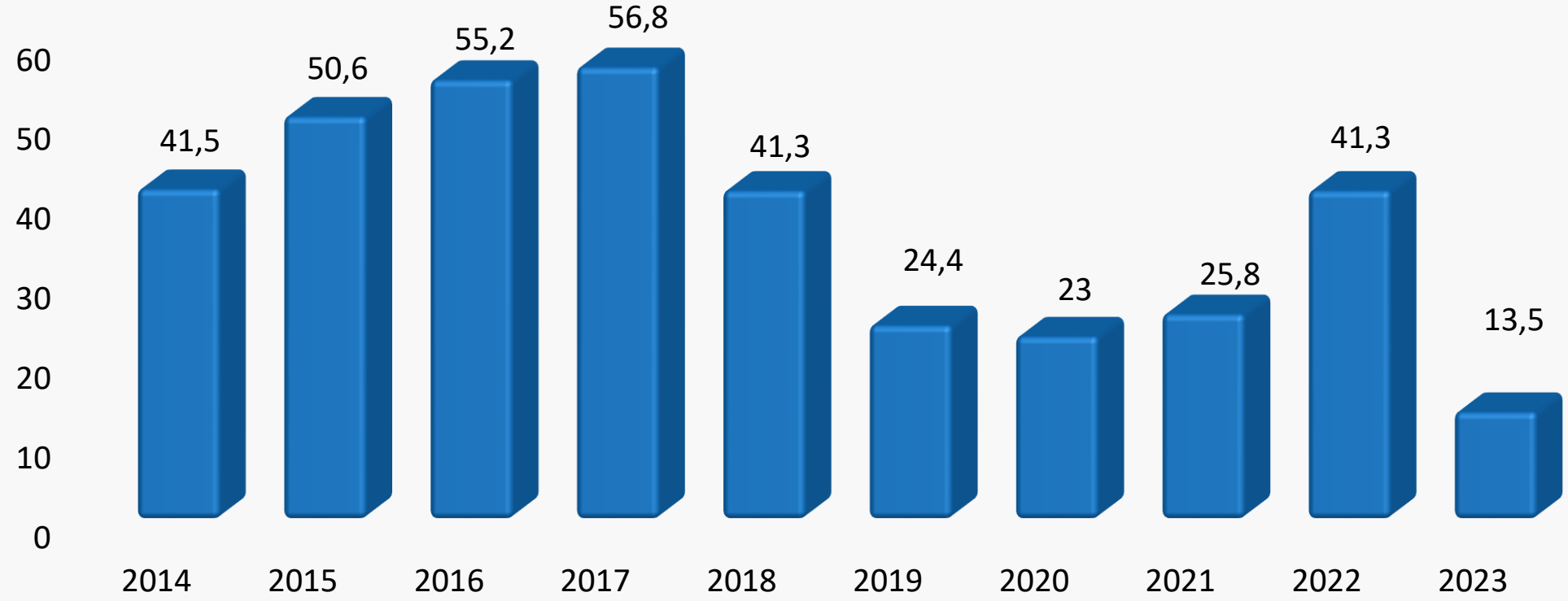
Türkiye ve Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim Yüzdeleri



FİNANSAL BİLGİLER

FAVÖK marjımız yüksek seviyelerde seyrediyor

Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (milyon TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Net Satışlar	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	28.495,8
FAVÖK (1)	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	3.857,3
FAVÖK Marjı (%2)*	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	13,5
Dönem Karı	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	(4.074,3)
Toplam Aktifler	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483
Öz Sermaye	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230,4
Hisse Başına Kar (TL)	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)
Özkaynak Karlılığı	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,0074)
Nakit Akım	956	385	494	432	1.122	3.088	5.284	14.870
Temettü	0,0	666,9	123	76,6	82,5	390	908,2	

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

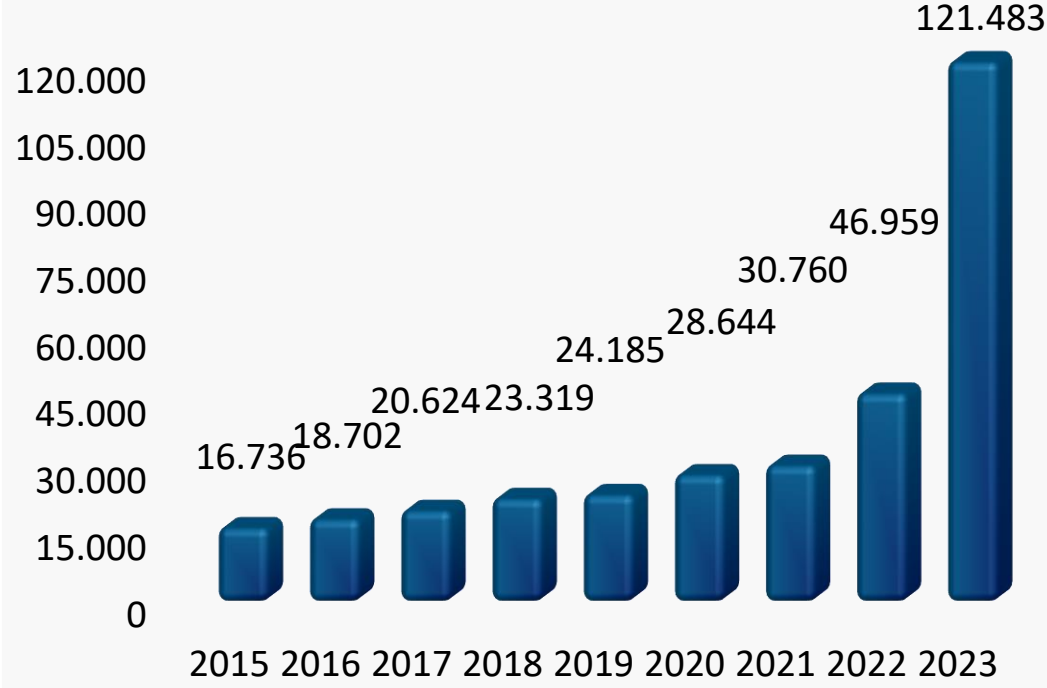
2: FAVÖK marjı: FAVÖK / net satışlar.

* Favök marjındaki azalış; muhasebe standartları gereği, deprem bölgesine yapılan bağış ve yardımların genel yönetim giderleri içerisinde sınıflandırılmasından kaynaklanmakta olup şirketimiz olağan faaliyet karlılığını yansıtmamaktadır.

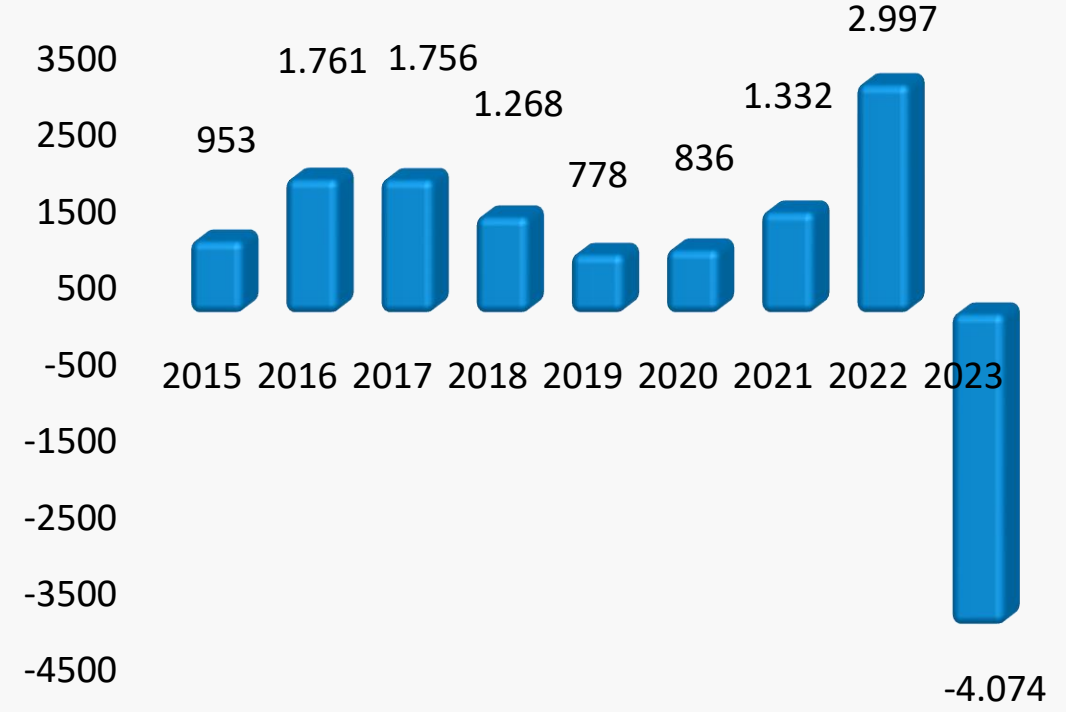
FİNANSAL BİLGİLER

Öz kaynak
karlılığı artmaya
devam ediyor

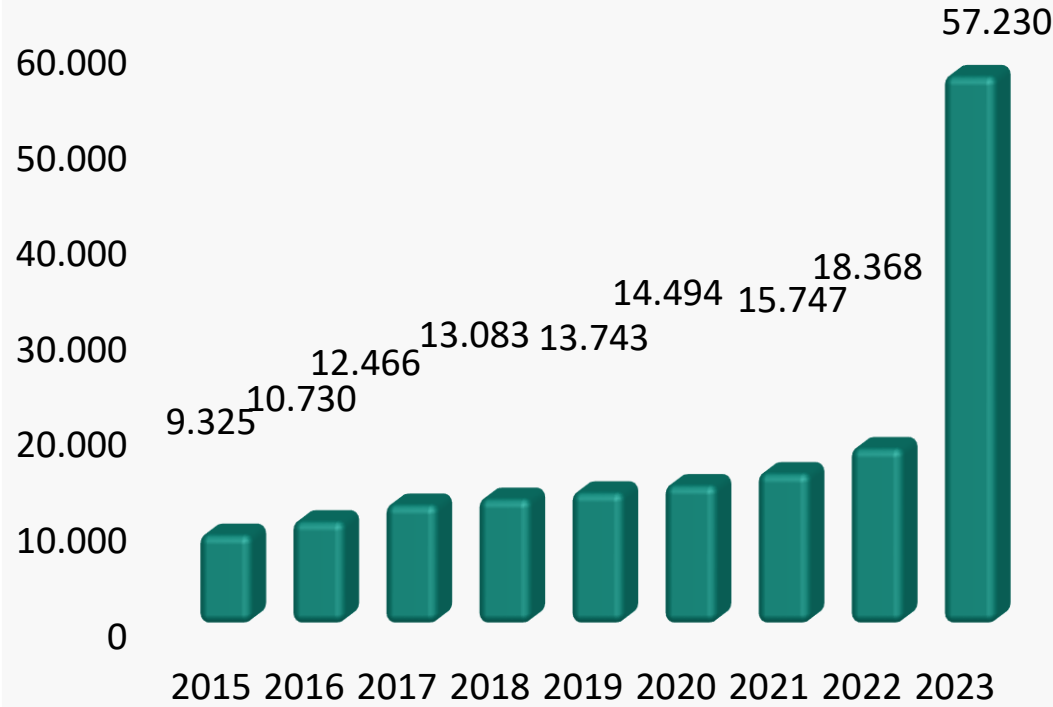
Toplam Varlıklar (Milyon TL)



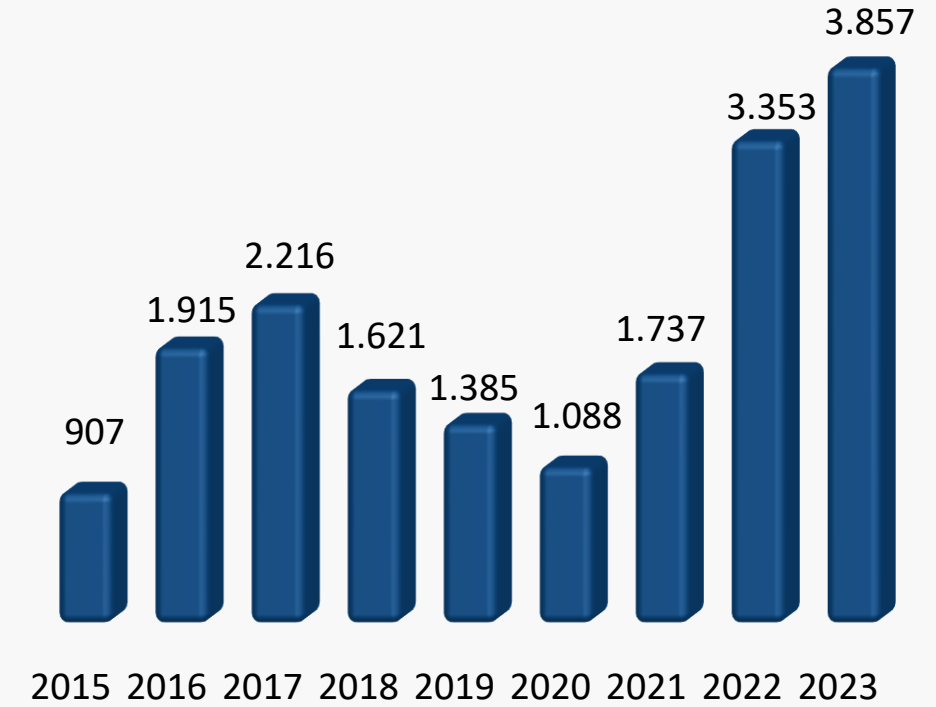
Dönem Karı (Milyon TL)



Özsermaye (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



BİLANÇO

VARLIKLAR	Not	30.12.2023	31.12.2022
Dönen Varlıklar		113.859.487	42.141.914
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.866.693	6.107.609
Finansal Yatırımlar	5	-	-
Ticari ve Diğer Alacaklar	7	78.891.627	3.846.082
Arsa ve Konut Stokları	9	83.258.886	28.955.350
Peşin Ödenmiş Giderler	14	1.313.932	2.374.680
Diğer Dönen Varlıklar	13	4.523.529	852.225
Duran Varlıklar		7.623.554	4.817.265
Ticari ve Diğer Alacaklar	7	4.543.032	3.751.837
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.866.374	742.683
Maddi Duran Varlıklar	11	1.132.703	285.862
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		60.732	7.965
Diğer Duran Varlıklar	13	0	0
TOPLAM VARLIKLAR		121.483.041	46.959.179

KAYNAKLAR	Not	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		62.226.987	25.293.981
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	1.050.286	1.300.263
U.V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.182.707	1.814.145
Ticari ve Diğer Borçlar	7	5.247.271	3.473.027
Ertelenmiş Gelirler	14	53.378.661	18.423.670
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	368.062	282.876
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.025.663	3.297.175
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.268.969	3.103.650
Ticari ve Diğer Borçlanmalar	6	580.043	117.402
Ertelenmiş Gelirler		55.651	4.738
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri		-	22.632
Öz Kaynaklar	20	57.230.391	18.368.023
TOPLAM KAYNAKLAR		121.483.041	46.959.179

BİLANÇO

GELİR TABLOSU

	Not	1 Ocak – 31 Ara. 2023	1 Ocak – 31 Ara. 2022
Hasılat	15	28.495.819	21.220.172
Satışların Maliyeti	15	-20.002.283	-16.121.781
Brüt Kâr		8.493.536	5.098.391
Genel Yönetim Giderleri	16	-3.475.706	-1.800.811
Pazarlama Giderleri	16	-527.068	-323.983
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	2.737.633	7.410.723
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-3.492.269	-5.183.799
Esas Faaliyet Kârı		3.736.126	5.200.521
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		6.713	48.412
Finansman Geliri / Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		3.742.839	5.248.933
Finansman Gelirleri	18	4.101.047	1.207.482
Finansman Giderleri	18	-1.704.517	-1.851.997
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı		-4.222.447	893.053
Net Dönem Kârı		-4.074.314	905.060

DÖNEMSEL ÖZET RAKAMLAR ('000)

	31 Aralık 2023
Toplam Varlıklar	121.483.041
Arsa ve Konut Stokları Maliyet Değerleri	-84.099.821
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Maliyet Değerleri	-1.866.374
Yükümlülükler	-64.252.650
İhale Edilmemiş Arsa Stoku Ekspertiz Değeri	23.797.986
Binalar Ekspertiz Değeri	19.812.576
GPM Projeleri Şirket Payı Toplam Geliri	75.872.180
Anahtar Teslimi Projelerin Toplam Arsa Maliyeti + Hakediş Ödemesi	21.582.922
TOPLAM	112.329.861

ALACAKLAR

Ön satışlardan gelen güçlü nakit akışı

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	TOPLAM (000)
1 Yıl	2.693.194	9.310.494	12.003.688
2 Yıl	2.051.386	6.566.991	8.618.377
3 Yıl	1.549.143	4.325.473	5.874.616
4 Yıl	507.452	1.268.962	1.776.414
5 Yıl ve Üzeri	1.370.093	762.658	2.132.751
TOPLAM	8.171.268	22.234.578	30.405.846

Bu satışların ortalama vadeleri 4 yıldır.

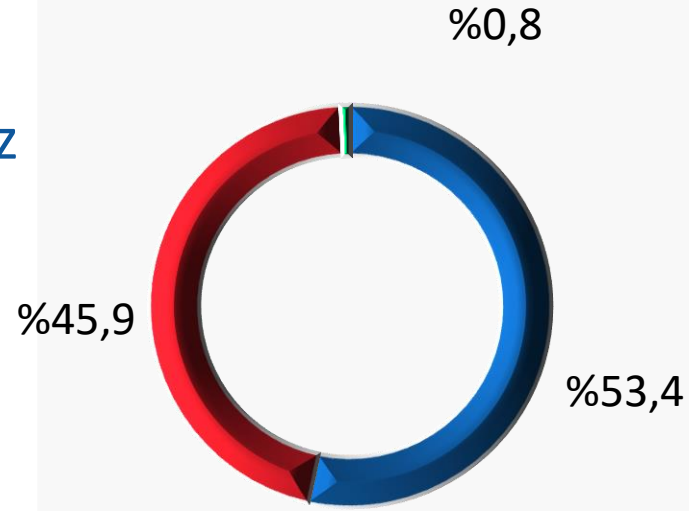
NAKİT AKIM TABLOSU

		1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı		3.382.991	-3.512.654
Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Net Nakit Akışı		-165.482	-212.953
Finansman Faaliyetlerine İlişkin Nakit Akışı		-478.708	4.076.250
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.707.765	5.071.903
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	14.869.625	8.707.765

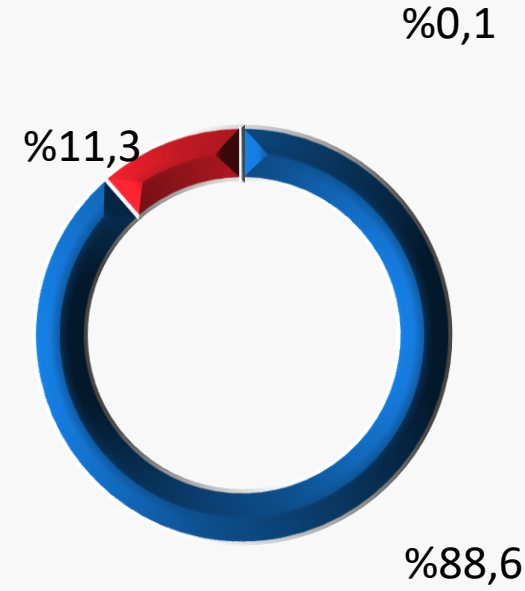
ARSA PORTFÖYÜ

Yatırım değerleri yüksek arsa geliştirmeye devam ediyoruz

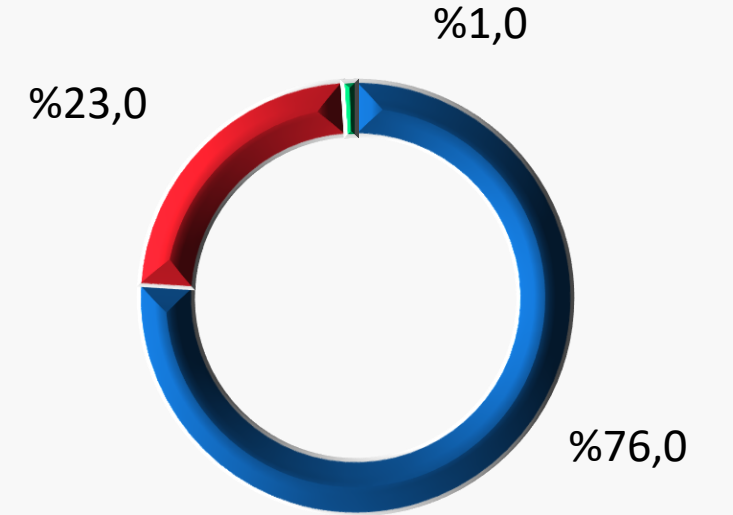
Şehirlere Göre Arsa m2



Şehirlere Göre Kayıtlı Maliyet TL



Şehirlere Göre Ekspertiz Değeri TL



Arsa Portföyü

2,6 Milyon m²

Arsa Alanı

17,9 Milyar TL

Kayıtlı Maliyet

22,3 Milyar TL

Ekspertiz Değeri



ÖZET DEĞERLEME TABLOSU (ARSALAR – 31.12.2023)

No.	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	11.461,08	20.939.453	20.939.453
	ANKARA	11.461,08	20.939.453	20.939.453
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	612.106,27	443.449.854	920.378.019
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845,28	60.759	50.563.614
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	57.996,28	279.973.953	454.462.395
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	79.509,76	347.562.964	1.709.459.840
6	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	46.101,12	481.473.928	556.165.110
7	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	105.463,86	3.470.424.165	3.470.424.165
8	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	20.178,14	89.630.145	89.630.145
9	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	212.482,06	4.990.218.549	4.968.314.324
10	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	9.886.900	9.886.900
11	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6.420,00	63.808.013	105.320.120
12	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	391.284,97	2.880.990.556	4.594.516.950
13	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	185.550,87	395.853.652	395.853.652
	İSTANBUL	1.725.094,51	13.453.333.438	17.324.975.235
14	BALIKESİR PARSELLERİ	3.845,04	13.073.136	13.073.136
15	İZMİR KONAK PARSELLERİ	7.988,62	48.708.527	239.658.600
16	İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	361,98	2.171.880	2.171.880
17	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	22.569,02	118.275.232	159.361.140
18	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998,31	317.989.860	317.989.860
19	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	91.100	91.100
20	KOCAELİ PARSELLERİ	20.877,44	15.127.193	19.633.710
21	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	679.623,77	3.643.811.861	3.716.658.359
22	MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	17.166,19	147.743.848	190.000.000
23	NEVŞEHİR PARSELLERİ	25,33	57.100	57.100
24	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	73.826.656	135.031.560
	DİĞER ŞEHİRLER	850.489	4.380.876.394	4.793.726.446
	TOPLAM	2.587.045	17.855.149.284	22.139.641.133

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

No.	Şehir/Bölge	Arsa Alanı (m ²)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,02	32.821.053
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500,00	5.490.111,00	21.904.225
3	BAKIRKÖY KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.836.147,48	97.386.000
	TOPLAM	22.107	33.326.259	152.111.278

ÖZET DEĞERLEME TABLOSU (BİNALAR – 31.12.2023)

No.	Şehir/Bölge	Proje ismi	Stokta Bulunan Bölüm Sayısı	Alış Maliyeti (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İstanbul / Ataköy	YALI ATAKÖY	1	18.470.221	26.750.000
2	İstanbul / Ataşehir	NİDAKULE ATAŞEHİR	1	28.395.949	54.640.300
3	İstanbul / Ataşehir	VARYAP MERIDIAN	1	1.639.832	5.848.000
4	İstanbul / Ataşehir	Genel Merkez Ofis Binası A Blok	1	193.718.155	1.646.715.200
TOPLAM (DURAN VARLIKLAR)			4	242.224.158	1.733.953.500
5	İstanbul	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	168.341.404	126.195.255
6	İstanbul	BÜYÜKYALI	122	421.151.830	1.827.981.651
7	İstanbul	İSTMARİNA	238	1.219.587.690	1.157.148.140
8	İstanbul	SARPHAN FİNANSPARK	102	404.440.960	336.388.575
9	İstanbul	ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	6.627.545	10.250.000
11	İstanbul	Resmi Kurum Binası	1	142.611.995	1.240.824.000
TOPLAM (YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER)			471	2.362.761.423	4.698.787.621
1	İstanbul	AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	71	1.025.361.643	968.531.618
2	İstanbul	SARPHAN FİNANSPARK	49	301.414.741	305.513.081
3	Ankara	MERKEZ ANKARA	62	3.773.654.992	3.800.110.511
4	İstanbul	BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	30.072.157	88.506.084
5	İstanbul	KUZEY YAKASI	206	1.253.262.617	2.311.528.317
6	İstanbul	KÖY	14	55.968.700	64.364.400
7	Kocaeli	KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	8.000.000	8.000.000
8		Muhtelif Bağımsız Bölümler	366	1.933.093.590	3.081.575.533
TOPLAM (BİNALAR)			770	8.380.828.440	10.628.129.544
9	İstanbul	NİDAPARK KAYAŞEHİR	12	150.178.167	153.439.324
10	İstanbul	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	578.806.191	2.554.996.959
TOPLAM (PROJEDEN STOKLAR)			41	728.984.358	2.708.436.283
TOPLAM			1.286	11.714.798.380	19.769.306.948

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİMİ PROJELER TABLOSU – 31.12.2023

No.	Şehir / Bölge	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Satılan Bağımsız Bölüm (2024 1Ç)
1	Ankara / Çankaya	Ankara Saraçoğlu	2.249.378.400	456	33
2	İstanbul / Küçükçekmece	Bizim Mahalle 1-3	1.212.749.964	401	388
3	İstanbul / Küçükçekmece	Bizim Mahalle 1-4	249.532.656	336	327
4	İstanbul / Esenyurt	Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	865.403.655	552	525
5	İstanbul / Esenyurt	Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	979.926.917	390	356
6	İstanbul / Çekmeköy	Çekmeköy Çınarköy 1. Etap	3.583.324.926	141	141
7	İstanbul / Çekmeköy	Çekmeköy Çınarköy Konut Etapları	7.901.125.003	1.948	1.796
8	İstanbul / Çekmeköy	ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ YAPIM İŞİ	107.939.962	-	-
9	İstanbul / Çekmeköy	ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ TAMAMLAMA İŞİ	160.488.100	-	-
10	İstanbul / Çekmeköy	ÇINARKÖY PROJESİ LİSE YAPIM İŞİ	115.874.887	-	-
11	İstanbul / Çekmeköy	ÇINARKÖY PROJESİ DİNİ TESİS YAPIM İŞİ	441.346.497	-	-
12	İstanbul / Çekmeköy	Çekmeköy 565 Ada 3 Parsel Park Yapım İşi	83.536.447	-	-
13	İstanbul / Çekmeköy	ÇEKMEKÖY MİLLET BAHÇESİ YAPIM İŞİ	279.617.356	-	-
14	İstanbul / Avcılar	Avcılar Firuzköy 5. Etap	843.429.197	-	-
15	Balıkesir / Altıeylül	Balıkesir Altıeylül	878.387.926	444	118
16	İstanbul / Avcılar	Avcılar Firuzköy Altyapı Yapım İşi	739.948.549	-	-
17	İstanbul / Küçükçekmece	KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI OKUL YAPIM İŞİ	230.111.998	-	-
18	Ankara / Esenyurt	Hoşdere Vadi Evleri Genel Altyapı İşi	267.868.510	-	-
19	İstanbul / Arnavutköy	Dursunköy Konut Etapları	171.718.587	-	-
20	İstanbul / Çekmeköy	Çekmeköy İlkokul Binası Yapım İşi	137.698.701	-	-
21	İstanbul / Küçükçekmece	Halkalı Millet Bahçesi	17.740.800	-	-
TOPLAM			21.517.149.040	4.668	3.684

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 DUMANKAYA MİKS	37.590.590	82.502.500	30,5	82.610.259	2,2
3 KUASAR İSTANBUL	237.485.823	375.337.542	50	467.638.254	1,97
4 BATIŞEHİR	351.665.405	424.000.000	32	573.782.822	1,63
5 BAHÇETEPE İSTANBUL	110.649.748	165.100.000	26	189.630.902	1,71
6 SEYRANŞEHİR	23.170.000	51.520.000	28	58.365.088	2,52
7 NİDAKULE ATAŞEHİR	63.551.681	190.231.000	36,2	192.736.638	3,03
8 SARPHAN FİNANSPARK	51.786.200	61.500.000	37,5	304.015.436	5,87
9 BULVAR İSTANBUL	128.386.000	202.440.000	28	203.216.298,19	1,81
10 METROPOL İSTANBUL	290.998.144	500.971.000	43,15	1.037.156.867	3,56
11 BAHÇEKENT FLORA	55.245.000	80.832.000	25,26	123.404.920	2,23
12 PARK MAVERA	124.615.000	420.000.000	30	422.631.820	3,39
13 SOFALOCA	36.547.140	54.000.000	30	54.000.000	1,48
14 AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR	115.200.000	350.400.000	40	350.400.000	3,04
15 GÖL PANORAMA	80.810.000	148.400.000	28	202.896.165	2,51
16 EVVEL İSTANBUL	97.500.000	188.760.000	26	276.974.444	2,84
17 AVRUPAPARK	63.698.214	156.520.000	26	185.151.077	2,9
18 AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	604.940.000	1.153.750.000	35,5	2.143.523.914	3,54
19 İSTMARINA	214.045.000	534.000.000	40	795.553.842	3,71
20 KOORDİNAT ÇAYYOLU	95.156.250	180.000.000	33	180.000.000	1,89
21 TUAL ADALAR	85.030.299	116.961.600	29,5	119.038.855	1,39
22 BÜYÜKYALI	725.700.000	1.568.800.000	37	2.060.896.764	2,84
23 TEMAŞEHİR KONYA	85.000.000	198.759.060	30	198.759.060	2,34
24 TUAL BAHÇEKENT	82.984.809	205.245.779	24,64	229.506.678	2,77
25 Tem.34	27.322.050	40.086.059	21,58	58.392.804	2,14
26 OFİS KARAT BAKIRKÖY	32.025.000	62.000.000	31	62.000.000	1,94
27 VALİDEBAĞ KONAKLARI	85.003.711	406.215.000	50,15	439.887.380	5,17
28 KÖY	252.910.000	261.499.901	32,25	257.719.942	1,02
29 KARAT 34	63.564.095	171.600.000	39	176.058.200	2,77
30 AVANGART İSTANBUL	115.953.465	637.000.000	49	637.000.000	5,49
31 EVORA DENİZLİ	74.738.419	92.651.000	18	92.651.000	1,24
32 AVRUPAPARK HAYAT	83.391.734	156.500.000	25	187.287.417	2,25
33 ORMANKÖY	247.830.000	355.552.000	32	556.515.607	2,25
34 NİDAPARK KAYAŞEHİR	117.420.000	407.588.000	38	407.588.000	3,47
35 BAŞAKŞEHİR AVRASYA KONUTLARI	136.611.930	256.000.000	35	278.317.024	2,04
36 EBRULİ İSPARTAKULE	72.111.718	132.000.000	22	345.205.528	4,79
TOPLAM	7.160.107.437	12.728.430.725		16.326.756.201	2,28

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	ÜMRANIYE 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

