**EKGYO – Analist Toplantı Notları**

Emlak Konut GYO, 2024 ön satış sonuçlarını da açıkladığı 2025 stratejik hedefleriyle ilgili bugün bir toplantı düzenledi. Toplantıdan öne çıkan notlarımız aşağıdadır.

Şirket tarafından geliştirilen projelerde, 2024 yılında toplam 50,6milyar TL (KDV Hariç), satışa esas brüt 844bin m2 büyüklüğe ulaşan, 5.620 adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirilmiştir. Bu satışların toplamda 1,7milyar TL (KDV hariç) değerindeki 113 adedi yabancı ülke vatandaşlarına gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde Yenifikirtepe satış performansı öne çıkmıştır. Satışa çıkılmayan ve arsa olarak satışı gerçekleştirilen projeler dikkate alındığında yıl sonu satış hedefleri büyük oranda yakalandığı görülmektedir. Şirket'in toplam ön satış hedefi 52milyar TL idi.

Emlak Konut GYO'nun 2024 yılı kar hedefi 4,21 milyar TL'dir. Şirket 2024 yılının ilk dokuz ayında 3,4milyar TL konsolide ana ortaklık net dönem karı yazmıştı.

Geçen yılın ilk dokuz ayında 117 milyar TL'lik aktif büyüklüğe ulaşan Emlak Konut GYO, 2025 yılında 245milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmayı hedeflemektedir. Devam etmekte olan ve geliştirilmesi hedeflenen projelerden, 7.522 adet bağımsız bölüm, KDV hariç toplam 77milyar TL satış değeri  hedeflenmektedir. Şirket'in 2025 yılı net kar beklentisi ise 12 milyar TL'dir.

Şirket, 2025 yılında 7 tane Gelir Paylaşımı modeli, 4 adet ise Anahtar Teslim Modeli ile bu modellerden toplamda 11 ihale planlamayı düşünmektedir. Şirket'in hedefi, ihale değerinin veya proje gelirinin arsa maliyetine oranı olarak bilinen "çarpan" değerinin 2x'nin üzerinde tutmaktadır. Tamamlanan projelerde bu oran 2,6x'dir.

Şirket, Mayıs 2024'te Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yer alan 231bin m2 büyüklüğündeki 1.615 adet bağımsız bölümü toplam 11,5milyar TL satın alındığını duyurmuştu. Alım başına m2 fiyatının güncel olarak yaklaşık iki katına çıktığı belirtilmiştir. Projenin %35'nin satışı gerçekleştiği açıklanmıştır.

Emlak Konut GYO, 5 milyar TL ihraç büyüklüğündeki Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (GYF) kurulum sürecinin önümüzdeki dönemde tamamlanacağını açıklamıştır. GYF, nitelikli yatırımcılara Şirket'in projelerinden oluşan Gayrimenkul portföyüne erişim sağlamayı hedeflemektedir.

Emlak Konut GYO, aralık ayında Suudi Arabistan Yatırım Bakanlığı (MISA) ve Suudi Arabistan Belediye ve Konut Bakanlığı bünyesinde kurulan Ulusal Konut Şirketi (NHC) ile Riyad'da bir İyi Niyet Anlaşması imzalamıştı. Suudi Arabistan'ın 2030 vizyonu kapsamında 450bin konut üretim sürecinde Emlak Konut Gelir Projesi Modeli ile bu süreçte yer alacaktır. Şirket, bu yıl ilk etapta 500mn USD'lik bir projeyi bitirmeyi planlamaktadır. Şirket Suriye'nin yeniden inşa planında şu an için bir konumlamada olmadıklarını belirtmiştir.

Şirket Yönetimi temettü politikasına önceki senelere benzer şekilde devam etmeyi planlarken, bu yıl sonunda bağlı ortaklığı Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi'ni (EPP) halk arz etmeyi düşünmektedir. Sonraki yıl için Şirket, bağlı ortaklığı olan Emlak Konut Asansör'ün (EKA) halka arzını da planlamaktadır.

Yorum: Türkiye'nin lider konut geliştirici şirketi Emlak Konut GYO'nun 2024 yılında beklentileri büyük oranda gerçekleştirmesi, 2025 yılındaki güçlü beklentilere yönelik olumlu bir algı yaratırken, yurtdışında proje geliştirilmesine yönelik adımlar hisse performansı üzerinde pozitif etki yaratabilir. Bununla birlikte bağlı ortaklıkların halka arz planı da hisse için katalizör olabilir. Güncel 58 milyar TL'lik ihale edilmemiş arsa stokunun Net Aktif Aktif (NAD) değerine potansiyel katkısıyla halihazırda %62 olarak hesapladığımız ve tarihsel ortalamasının altında kalan NAD iskontosunun daha da artmasına neden olabilecekken, faiz indirim sürecinin devam ettiği ortamda hissenin endeksten daha iyi bir performans sergileyebileceğini düşünüyoruz. (Pozitif)

Emlak Konut GYO- Net Aktif Değeri Gelişimi

