

EMLAK KONUT GYO

TSRS UYUMLU SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

2024



01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

Genel Müdürümüzden;

Değerli Paydaşlarımız,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak, 70 yılı aşkın bir geçmişe sahip bir kamu iştiraki olmanın bilinciyle; ülkemizin şehirleşme vizyonuna, ekonomik gelişimine ve toplumsal dayanıklılığına katkı sunma görevimizi kararlılıkla sürdürüyoruz.

2024 yılı, bu sorumluluğu Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) çerçevesinde daha sistematik ve şeffaf bir biçimde ortaya koyduğumuz bir dönüm noktası olmuştur.

Bu raporla birlikte, çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) alanlarındaki performansımızı, uluslararası raporlama ilkeleriyle uyumlu bir yapı içinde kamuoyu ve yatırımcılarımızla paylaşıyoruz.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile eşgüdüm içinde yürüttüğümüz projeler, sadece şehirlerin yenilenmesini değil, aynı zamanda iklim değişikliğine uyum, enerji verimliliği ve afet dirençliliği gibi alanlarda ülkemizin hedeflerine katkı sağlamaktadır.

Özellikle 6 Şubat depremleri sonrasında, deprem bölgesinde yürütülen yeniden inşa çalışmalarında edindiğimiz deneyim, sürdürülebilir şehirleşme ile afet güvenliğini birlikte ele alma gerekliliğini bir kez daha ortaya koymuştur.

Emlak Konut olarak, geliştirdiğimiz tüm projelerde bu anlayışı temel ilke haline getiriyor; dayanıklı, erişilebilir ve çevreye duyarlı yerleşim alanları inşa etmeye öncelik veriyoruz.

Kurumsal yapımız içinde oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi ve Çalışma Grubu, tüm birimlerimizin iklimle ilgili riskleri, fırsatları ve çevresel etkileri düzenli olarak izlemesini sağlamakta; sürdürülebilirlik hedeflerimizin bütünsel şekilde yönetilmesine rehberlik etmektedir. 2024 yılı boyunca enerji verimliliği, yeşil bina standartları, karbon yönetimi ve çevresel uyum konularında önemli adımlar attık. Bu süreçteki amacımız yalnızca çevresel etkilerimizi azaltmak değil, aynı zamanda kamu kaynaklarının etkin kullanımını ve uzun vadeli değer yaratımını güvence altına almaktır.

Emlak Konut GYO olarak, bir kamu iştiraki olmanın getirdiği sorumluluk bilinciyle, her adımımızı ulusal mevzuata, uluslararası standartlara ve paydaşlarımızın beklentilerine uygun biçimde atıyoruz. Bakanlığımızın sürdürülebilir şehirleşme vizyonuna paralel olarak; düşük karbonlu kalkınma, yeşil finansman, döngüsel ekonomi ve afet dirençli kentsel dönüşüm alanlarında ilerlemeyi hedefliyoruz.

Bu raporun, Emlak Konut'un şeffaflık, hesap verebilirlik ve sürdürülebilir değer yaratma ilkelerini güçlendiren bir çerçeve oluşturmasını diliyor; katkı sunan tüm ekip arkadaşlarıma ve paydaşlarımıza teşekkür ediyorum.

Yasir YILMAZ
Genel Müdür




GİRİŞ



TSRS Raporu Hakkında

1.1 Emlak Konut Anonim Şirketi Hakkında

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut, Emlak Konut GYO” veya “Şirket”), Emlak Konut A.Ş. unvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, ana sözleşmesinde yazılı kayıt ve şartlarla Kamu İktisadi Teşebbüsleri hakkındaki 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin Ana Statüsü ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olarak kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiş, 4603 sayılı kanun gereği Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

Şirket, faaliyetlerini 2024 yılı faaliyet dönemi itibarıyla “Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir – İstanbul” adresinde yürütmektedir.

Raporlayan işletme olan Şirket’in 31.12.2024 tarihi sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve ilgili mevzuat uyarınca tam konsolidasyon yöntemine göre hazırlanmıştır. İlgili tablolar Şirket ile bağlı ortaklıkları Emlak Konut Asansör Sistemleri Anonim Şirketi ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Anonim Şirketi’ni içermektedir.

Konsolidasyon kapsamına dahil olan bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Unvanı	Ortaklık Payı (%)	Faaliyet Konusu
Emlak Konut Asansör Sistemleri San. ve Tic. A.Ş. (EKA)	100	Asansör sistemleri üretim, satış ve pazarlama faaliyetleri
Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP)	100	Gayrimenkul Yatırımlarına ilişkin müşavirlik hizmetleri

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların 17 no’lu hasılat dipnotundan görüldüğü üzere 2024 faaliyet döneminde Emlak Konut Asansör Sistemleri A.Ş.’nin asansör satış hasılatı **373.538.000 TL**; Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi A.Ş.’nin müşavirlik hizmetlerinden elde ettiği hasılat **6.442.209.000 TL**’dir.

Emlak Konut GYO müşterek faaliyetlerindeki paylar, Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

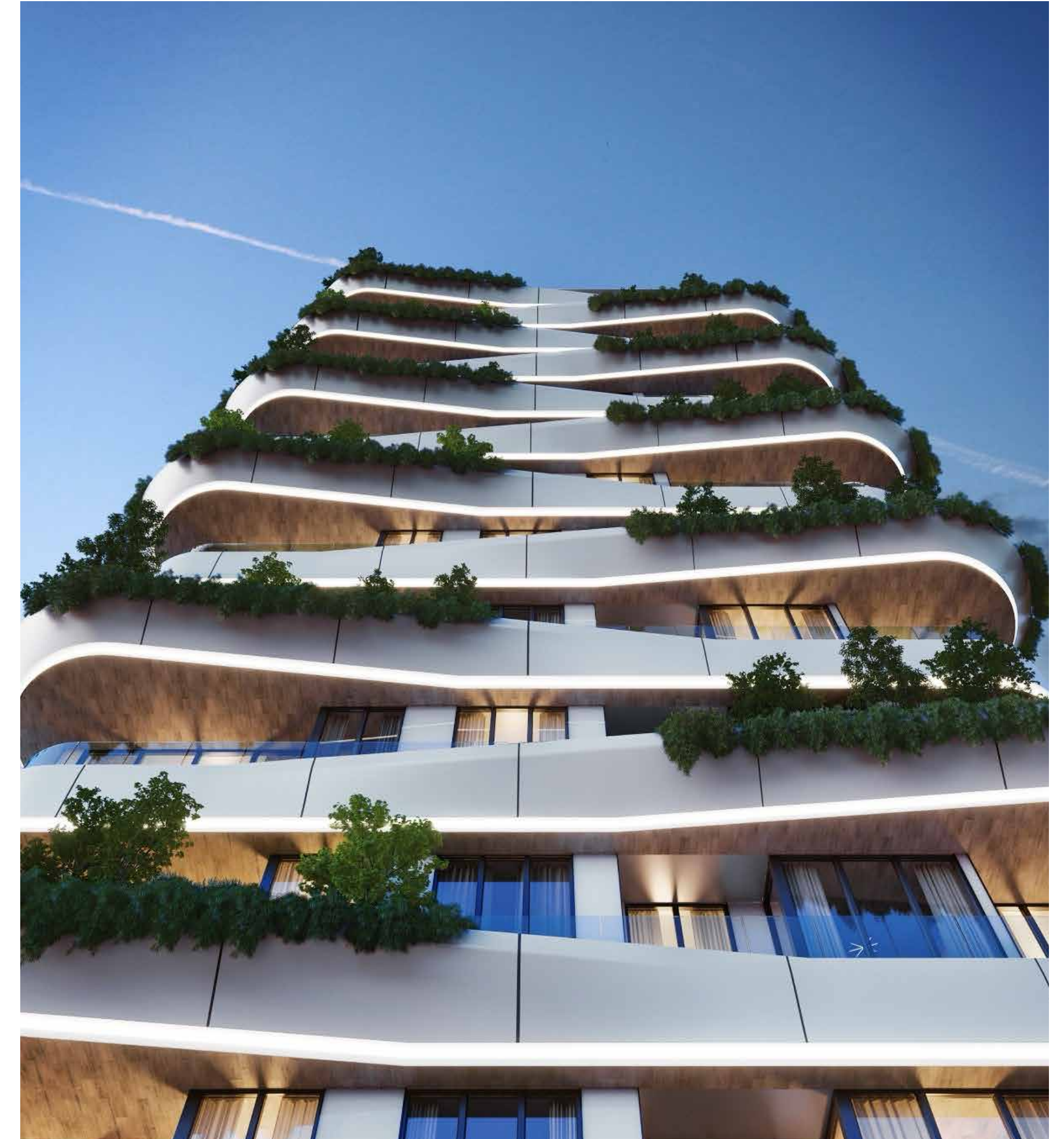
Unvanı	Payı (%)	Faaliyet Konusu
Dap Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Eltes İnşaat Tesisat Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortak Girişimi – Merkez Caddesi Yönetim A.Ş.	30	AVM ve Ofislerin yönetilmesi, kira geliri elde edilmesi
Emlak Konut GYO A.Ş. (“İstmarina AVM Adi Ortaklığı”)	40	AVM ve Ofislerin yönetilmesi, kira geliri elde edilmesi
Büyükaly Tesis Yönetimi A.Ş.	37	AVM ve Ofislerin yönetilmesi

31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların 17 no’lu Hasılat dipnotundan görüldüğü üzere ilgili müşterek faaliyetlerden elde edilen kira geliri 2024 faaliyet döneminde 177.135.000 TL’dir.

Emlak Konut GYO’nun fiili faaliyet konusu büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari üniteler, eğitim birimleri, sosyal donatıları, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir. Şirket ağırlıklı olarak Türkiye’de ve Gayrimenkul sektöründe faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket’in **31.12.2024** tarihi itibarıyla doğrudan ana ortağı **T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ** olup **31 Aralık 2024** itibarıyla Şirket nominal sermayesinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
Halka Açık	% 50,6	1.925.120.897
T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ A (İmtiyazlı)	%6,67	253.369.919
T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ B	%42,7	1.621.460.838
Diğer	%<1	48.344
Toplam Sermaye	%100	3.800.000.000



TSRS Raporu Hakkında

1.2 Raporun Kapsamı ve Uygunluk Beyanı

29.12.2023 tarihli ve 32414 (1.Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS), 01.01.2024 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.

Şirket, mezkur Resmî Gazete’ de yayımlanan 21634 sayılı Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun (KGK) Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına ilişkin Kurul Kararında yer alan ‘Karar’ başlıklı 3’üncü maddesinde belirtilen Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenleme ve denetimine tabi olması ve aynı maddenin birinci fıkrasında belirtilen ölçütlerden en az ikisinin eşik değerlerini art arda iki raporlama döneminde (2022 ve 2023 yılları faaliyet dönemlerinde) aşması nedeniyle TSRS raporlama kapsamına girmektedir ve 2024 yılı faaliyet dönemi sonu itibarıyla raporlama yapma yükümlülüğü bulunmaktadır.

KGK Kurul Kararı uyarınca bu kapsamdaki kurum, kuruluş ve işletmelerin sürdürülebilirlik raporlarının hazırlanmasında; uygulamada birliği ve uluslararası alanda geçerliliği sağlamak üzere kıtas alınacak Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) olarak Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Vakfı (IFRS Vakfı) bünyesinde oluşturulan Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (ISSB) tarafından 26.06.2023 tarihinde yayımlanan IFRS S1 “General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information” ile IFRS S2 “Climate-related Disclosures” standartlarının belirlenmesine ve TSRS 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler” ile TSRS 2 “İklimle İlgili Açıklamalar” adlarıyla yayımlanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda ilk TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporu, detayları “1.7 Geçiş Hükümleri” bölümünde açıklanan hükümler ışığında TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili finansal bilgilerin açıklanmasına ilişkin genel hükümler standardıyla uyumlu olduğu ölçüde TSRS 2 iklimle ilgili açıklamalar standardına ve Türk Ticaret Kanunu ile KGK sair düzenlemelerine riayet edilmiş olup yönetim, strateji, risk yönetimi, metrik ve hedefler olmak üzere bu dört başlık işbu raporda sunulmak suretiyle açık ve koşulsuz olarak TSRS'lere uygun hazırlanmıştır.

1.3 Raporlamanın Kıtası

Emlak Konut GYO, 31.12.2024 tarihinde sona eren yıllık raporlama dönemi için ilk kez Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında raporlama yapmakta olup 01.01.2024 tarihinden itibaren 31.12.2024’e uzanan yıllık raporlama dönemi için TSRS 2 ve uygun olduğu ölçüde TSRS 1’i raporlama kıtası olarak kabul etmektedir.

1.4 Raporlamanın Dönemi ile Para Birimi

İşbu rapor, 1 Ocak–31 Aralık 2024 tarihli raporlama dönemine ilişkin TSRS 2 “İklimle İlgili Açıklamalar”a ve uygulanabilir olduğu ölçüde TSRS 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”e uygun olarak hazırlanmıştır. İlgili raporlama dönemi, 31.12.2024 tarihinde hazırlanan konsolide finansal tablolar ile uyumludur.

Bu raporda yer alan finansal bilgiler, Şirket’in finansal raporlarında kullanılan para birimiyle tutarlılığı sağlamak üzere fonksiyonel ve sunum para birimi olan TL kullanılarak sunulmuştur.

1.5 Rehberlik Kaynakları

Bu raporda, Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu’nun (ISSB) Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB) Standartlarından türetilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından taslak Türkçe metni yayımlanmış olan TSRS 2’nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber’in Ek Cilt 36 “Gayrimenkul”den de yararlanılmıştır.

1.6 Geçiş Hükümleri

TSRS 1’de yer alan Ek E bölümünde, TSRS 2’de belirtilen Ek C bölümünde ve KGK’nın 29.12.2023 tarihli Resmî Gazete’ de yayımlanan 21634 sayılı Kurul Kararında geçiş muafiyetleri bulunmaktadır. Emlak Konut GYO’nun uyguladığı geçiş muafiyetleri şunlardır:

İşletmenin TSRS 1’in E 5 paragrafı uyarınca ilk yıllık raporlama döneminde yalnızca iklimle ilgili riskler ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamasına (TSRS 2) ve dolayısıyla TSRS 1’deki hükümleri, yalnızca iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkındaki bilgilerin açıklanmasıyla ilgili olduğu ölçüde uygulamasına izin verilir.

Emlak Konut GYO, işbu raporu oluştururken yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatları dikkate almıştır. Ancak yönetim, strateji ve risk yönetimi yaklaşımına ilişkin bilgiler, iklim de dahil olmak üzere ilgili olduğu ölçüde sürdürülebilirlik konularını da kapsamaktadır.

TSRS 1’in E 3 ile TSRS 2’nin C 3 paragrafları uyarınca ilk uygulama tarihi itibarıyla iklimle ilgili açıklamaların karşılaştırmalı olarak sunulması zorunlu olmadığından, Emlak Konut GYO sadece 2024 yılı faaliyet dönemine ait açıklamaları bu raporda sunmaktadır. Geçiş muafiyetinden yararlanılarak, bu raporda iklimle ilgili açıklamalar karşılaştırmalı sunulmamıştır.

Şirket, TSRS 1’in E 4.a ve E 6 paragrafları uyarınca TSRS’leri uyguladığı ilk yıllık raporlama dönemine ilişkin sürdürülebilirlik raporlarını ilgili döneme ilişkin finansal raporu yayımladıktan sonra ve bir sonraki yılın 6 aylık finansal raporlarıyla aynı tarihte olacak şekilde sunabilir. Bu geçiş muafiyetine ilişkin olarak işletmenin Sürdürülebilirlik Raporu’nu; ara dönem finansal rapor sunulması gerekiyorsa, ikinci çeyrek veya altı aylık ara dönem finansal raporla aynı tarihte raporlamasına izin verilir. Emlak Konut GYO işbu raporu, 2025 dönemine ait ara dönem finansal tablolarını paylaştıktan sonra yayımlamaktadır. Bununla birlikte; KGK’nın 31.08.2025 tarihli ve 34548 sayılı Kurul Kararı uyarınca; 2024 yılı faaliyet dönemine ilişkin TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporlarının yayımlanma süresi 31.10.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.

29.12.2023 tarih ve 32414 (1. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’ de yayımlanan KGK Kurul Kararı’nın Geçiş Hükümleri Geçici Madde 3 ve TSRS 2’nin C 4.b paragrafı uyarınca şirketlerin TSRS uyguladıkları ilk iki yıllık raporlama döneminde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklamaları zorunlu değildir. Emlak Konut GYO işbu raporda ilgili muafiyetlerden faydalanmaktadır.

Bununla birlikte rapor, Emlak Konut GYO’nun iklimle ve ilgili olduğu ölçüde sürdürülebilirlikle ilgili yönetim yapısını, stratejisini, risk ve fırsat belirleme ve yönetme süreçlerini, performans metriklerini ve hedeflerini kapsamlı bir şekilde ele almaktadır.

TSRS Raporu Hakkında

Çınarköy Evleri

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yararlanmış olduğu geçiş muafiyetlerine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Mevzuat Kaynağı	Hüküm Maddesi	Hüküm Açıklaması
TSRS 1 & TSRS 2	E3 & C3	Bir işletmenin, ilk uygulama tarihinden önceki herhangi bir dönem için bu Standartta belirtilen açıklamaları sunması zorunlu değildir. Dolayısıyla, bir işletmenin bu Standartı uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminde karşılaştırmalı bilgileri açıklaması zorunlu değildir.
TSRS 1	E4.a	İşletmenin bir sonraki ikinci çeyrek veya altı aylık ara dönem genel amaçlı finansal raporunu sunmasına ilişkin bir yükümlülüğü bulunuyorsa, söz konusu ara dönem finansal raporuyla aynı zamanda raporlar.
TSRS 1	E5	İşletmenin bu Standartı uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminde, (TSRS 2 uyarınca) yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamasına ve dolayısıyla bu Standarttaki hükümleri, yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgilerin açıklanmasıyla ilgili olduğu ölçüde uygulamasına izin verilir. Bu geçiş muafiyetini kullanması durumunda, işletme bu durumu açıklar.
TSRS 1	E6	İşletmenin E5 paragrafındaki geçiş muafiyetini kullanması durumunda: (a) İşletmenin bu Standartı uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminde, iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin karşılaştırmalı bilgi açıklaması zorunlu değildir (Bkz. E3 paragrafı) ve (b) İşletmenin bu Standartı uyguladığı ikinci yıllık raporlama döneminde, iklimle ilgili risk ve fırsatlar dışında, sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin karşılaştırmalı bilgi açıklaması zorunlu değildir.
TSRS 2	C4.b	İşletmenin; varlık yönetimi, ticari bankacılık veya sigortacılık faaliyetlerinde bulunması durumunda, finanse edilen emisyonlarına ilişkin ilave bilgileri içeren Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını (Bkz. 29(a)(vi)(2) ve B58-B63 paragrafları) açıklaması zorunlu değildir (Bkz. 29(a) paragrafı).
21634 Sayılı KHK Kurul Kararı	Geçici Madde 3	İşletmelerin, uygulama kapsamı çerçevesinde TSRS'leri uyguladıkları ilk iki yıllık raporlama dönemlerinde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklamaları zorunlu değildir.

Tablo 3: TSRS ve Mevzuat Kapsamında Sağlanan Geçiş Muafiyetleri

1.7 Denetim

İşbu raporda yer alan açıklamalar RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından GDS 3000 "Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Güvence Denetimleri" ve GDS 3410 "Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri" kapsamında sınırlı güvence denetimine tabi tutulmuş ve sınırlı güvence sonucuna raporda yer verilmiştir.

Güvence denetimi süreciyle güvence elde edilen iklimle ilgili açıklamalar, tam, tutarlı karşılaştırılabilir ve doğrulanabilir bilgiyi karşılamak üzere sunulmaktadır. İlgili açıklamalar, Şirket'in genel amaçlı finansal tablolarında yer alan bilgileri tamamlayıcı ve destekleyici niteliktedir.



01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

YÖNETİŞİM

— *Ağaoğlu* —
MASLAK
— 1453 —
İSTANBUL

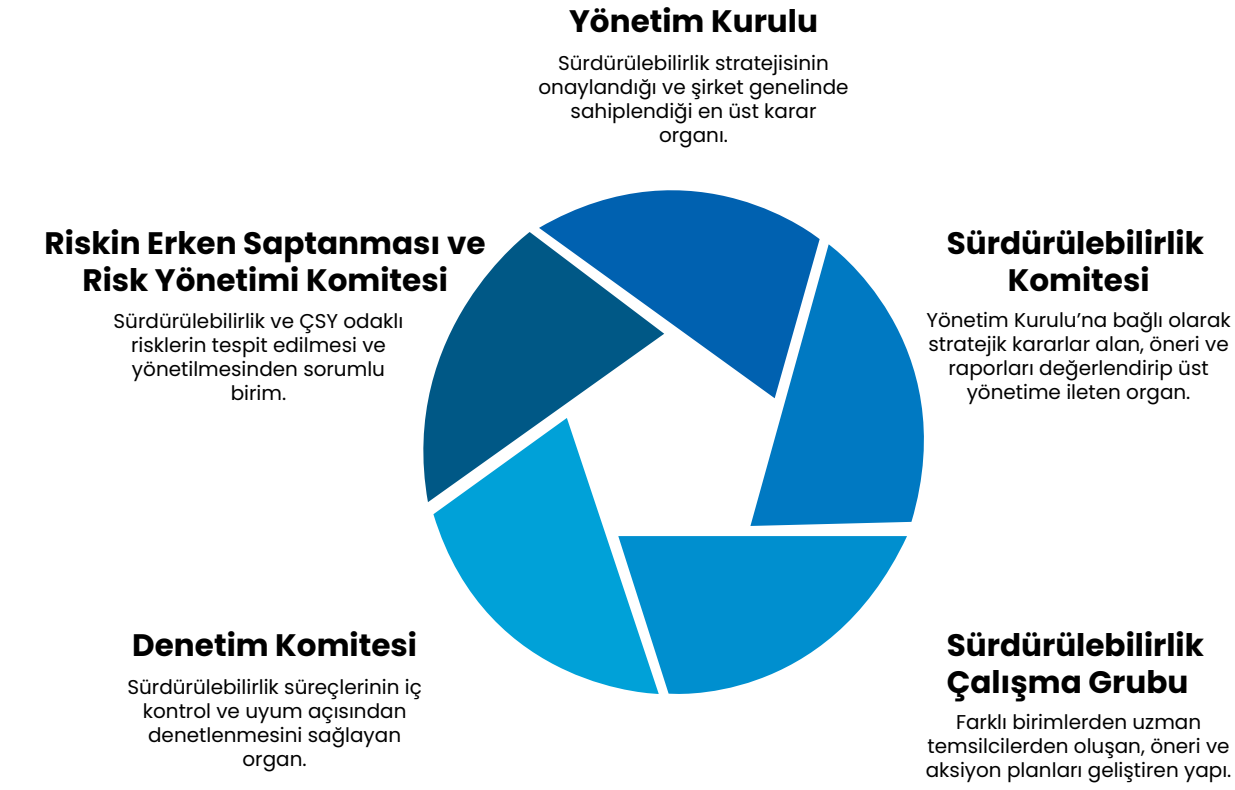


Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi

Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı ve Sürecin İşleyişi

Şirketimizde sürdürülebilirlik süreçleri, çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) performansının sürekli iyileştirilmesini, stratejik risklerin etkin yönetilmesini ve kurumsal değerlerin uzun vadeli korunmasını amaçlayan çok katmanlı bir sistem çerçevesinde yürütülmektedir. Bu sistem, farklı birimler ve komiteler arasındaki koordinasyonu sağlayarak sürdürülebilirlik kararlarının en üst düzeyde sahiplenilmesini ve uygulanmasını garanti eder.

Sistemimizde temel unsurlar şunlardır:



Bu sistem, farklı birimler arasındaki etkileşim ve sürekli geri bildirim döngüsü üzerine inşa edilmiştir:

Çalışma Grubu, 6 aylık düzenli toplantılar yaparak gündemdeki ÇSY konularını ele alır, çözüm önerileri ve aksiyon planları geliştirir.

Komite, çalışma grubundan gelen rapor ve önerileri değerlendirir; stratejik kararlar alır ve bunları Yönetim Kurulu'na sunar.

Yönetim Kurulu, komite önerilerini onaylayarak sürdürülebilirlik stratejisinin şirket genelinde uygulanmasını sağlar.

Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi süreçlerin etkinliğini izler, risklerin yönetildiğini doğrular ve gerektiğinde geri bildirim sağlayarak döngüyü destekler.

Böylece sürdürülebilirlik süreçleri, öneri geliştirme, stratejik değerlendirme, üst düzey onay ve denetim adımlarını kapsayan sürekli bir döngü ile yürütülmektedir.

Sistem bu yapısıyla, aşağıdan yukarıya bilgi akışı ve yukarıdan aşağıya karar alma mekanizmasını birleştirir. Böylece sürdürülebilirlik konuları hem operasyonel düzeyde sahiplenilir hem de üst yönetim stratejik vizyonla yönlendirir.

Ayrıca, süreçler belirli periyotlarla gözden geçirilir, gerekli revizyonlar yapılır ve sürekli iyileştirme esas alınır.

Şirketimizin farklı birimlerinden alanında uzman temsilcilerin yer aldığı Çalışma Grubu, disiplinler arası bir yaklaşım ile sürdürülebilirlik konularını kapsamlı biçimde değerlendirmektedir. 2021 yılında Yönetim Kurulumuzun onayıyla kurulan Çalışma Grubu, yıllar içerisinde güncellenen üyeleriyle etkinliğini artırarak çalışmalarına devam etmektedir.

Hali hazırda yürürlükte bulunan Entegre Politikamız, iklim değişikliğiyle ilgili konulara özel olarak yer vermektedir. Buna ek olarak, kapsamlı bir Sürdürülebilirlik Politikası oluşturma sürecimiz de devam etmektedir.

Sürdürülebilirlik Politikası, mevcut Entegre Politika'nın iklim değişikliği odaklı yaklaşımını koruyarak, şirketin çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) alanlarını bütüncül bir şekilde kapsayacak şekilde tasarlanmıştır. Politika; enerji verimliliği, karbon yönetimi, atık ve su kaynakları yönetimi ile biyoçeşitliliğin korunması gibi çevresel konuları; çalışan hakları, iş sağlığı ve güvenliği, insan hakları, toplumsal fayda ve paydaş memnuniyeti gibi sosyal konuları; kurumsal yönetim, etik iş uygulamaları, risk yönetimi ve şeffaf raporlama gibi yönetim konularını içermektedir. Ayrıca, sürdürülebilirlik hedeflerinin belirlenmesi, performans göstergeleri ile izlenmesi ve düzenli raporlanması ile politika etkinliğinin sağlanması, çalışan ve paydaş farkındalığının artırılması, tüm birimlerin sorumluluklarının netleştirilmesi ve Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun koordinasyon rolü çerçevesinde uygulanması öngörülmektedir. Bu yaklaşım, Şirketin uzun vadeli değer yaratımına ve kurumsal sürdürülebilirliğe bütüncül bir katkı sunmayı hedeflemektedir.

Tüm bu sürdürülebilirlik süreçlerinin koordinasyonundan ve raporlanmasından Yatırımcı İlişkileri Birimimiz sorumludur.



Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi

Next Level

Sürdürülebilirlik Komitesi

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirketimizin sosyal, çevresel ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejilerini, politikalarını ve hedeflerini belirler. Bu kapsamda; belirlenen stratejilerin uygulanmasını, çalışma esaslarını ve yönetim sistemlerini yürütür, izler ve denetler.

Komite, çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) konularındaki risk ve fırsatları değerlendirir, sürdürülebilirlik hedeflerini oluşturur ve performansın takibini sağlar. Çalışma Grubundan gelen raporları değerlendirir. Yılın her yarısında toplanır, toplantı kararları hakkında hazırlanan raporlar Yönetim Kuruluna sunulur. Yönetim Kurulu ilerleyen süreçlerde nasıl bir yol, politika izlenmesi gerektiği ile ilgili kararlar alır.

Komite Üye Tablosu Aşağıdaki Gibidir;

İsim	Görev	Lisans	Tecrübe
Ertan Keleş	Komite Başkanı	İnşaat Mühendisi	+25 yıl
Mustafa Levent Sungur	Komite Üyesi	İnşaat Mühendisi	+20 yıl
Vedad Gürgen	Komite Üyesi	İnşaat Mühendisi	+25 yıl

Vedad Gürgen'in Denetimden Sorumlu Komite üyeliği, paralel bir denetim süreci sağlarken, Mustafa Levent Sungur'un da Riskin Erken Saptanması Komitesi'ndeki görevi sayesinde süreçler entegre bir şekilde ilerlemektedir.



01 - GİRİŞ

02 - YÖNETİŞİM

03 - STRATEJİ

04 - RİSK YÖNETİMİ

05 - METRİK VE HEDEFLER

Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi

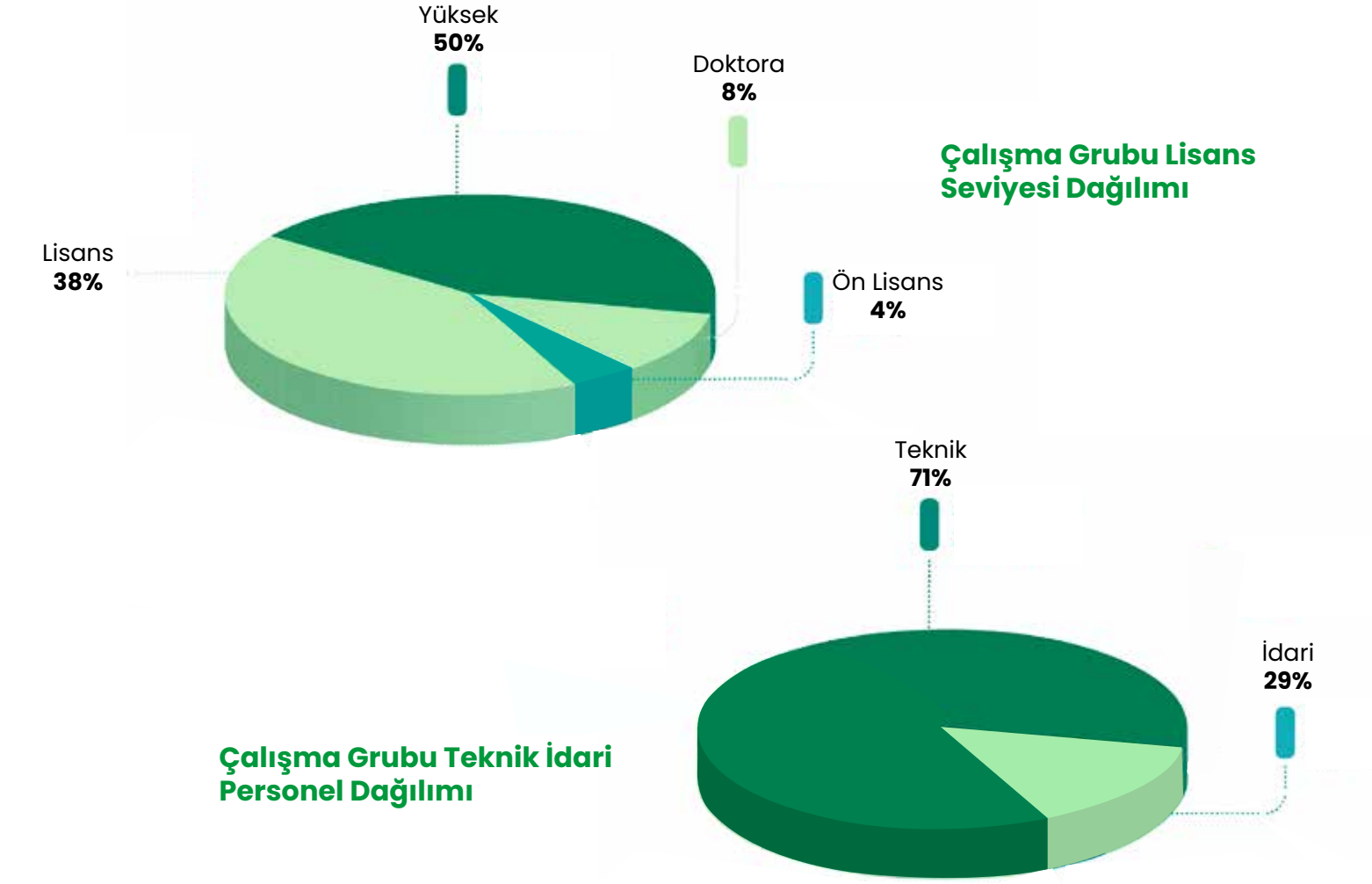
Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu

Çalışma Grubu; şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini, politikalarını ve hedeflerini hayata geçirmek amacıyla koordinasyon, veri toplama, analiz, raporlama ve izleme faaliyetlerini yürütür. Ayrıca farklı departmanlardan gelen bilgileri bir araya getirerek sürdürülebilirlik performansının bütünsel şekilde değerlendirilmesini sağlar, ilgili standartlara (örneğin TSRS, GRI, ISO vb.) uyum süreçlerini destekler ve Yönetim Kurulu ile üst yönetime karar alma süreçlerinde temel olacak raporlamaları hazırlar.

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, şirketin sürdürülebilirlik hedeflerinin tüm organizasyonel süreçlere entegre edilmesini sağlamak amacıyla çok disiplinli bir yaklaşımla kurulmuştur. Grup, 24 kişiden oluşmakta olup, 17'si teknik, 7'si idari personeldir. Üyelerin eğitim seviyeleri yüksek lisans 12, lisans 9, doktora 2 ve ön lisans 1 şeklindedir. Teknik birimler ile idari birimlerin temsilcilerinden oluşan bu yapı, Sürdürülebilirlik Çalışmalarının teknik, finansal, hukuki ve operasyonel boyutlarını kapsayarak, her bir birimin kendi uzmanlık alanı doğrultusunda katkı sağlamasını ve şirketin uzun vadeli değer yaratımına bütüncül bir şekilde hizmet etmesini mümkün kılmaktadır.

Çalışma Grubu, yılda en az iki kez, komite toplantılarından bağımsız olarak toplanır. Toplantı nisabı 13 kişi olup, alınan kararlar yazılı olarak hazırlanır ve tüm katılımcılar tarafından imzalanır. Toplantılarda alınan kararlar, görüş ve öneriler rapor haline getirilerek Sürdürülebilirlik Komitesi'ne sunulur. Böylece Çalışma Grubu ile komite arasındaki bilgi ve geri bildirim döngüsü düzenli olarak işletilmiştir.

Çalışma Grubu ve Komite üyelerinin, değişen ve gelişen sürdürülebilirlik süreçleri kapsamında sürekli olarak eğitim alması, şirketimiz tarafından öncelikli bir yaklaşım olarak benimsenmektedir.



01 - GİRİŞ

02 - YÖNETİŞİM

03 - STRATEJİ

04 - RİSK YÖNETİMİ

05 - METRİK VE HEDEFLER

Muhasebe ve Finansman Müdürlüğü

Sürdürülebilirlik projelerinin finansal planlamasını ve bütçelendirilmesini destekler, maliyet ve nakit akışlarını izler, varlıkların risk ve sigorta yönetimi ile finansal raporlamaya katkı sağlar.

Lisans Alanı
İşletme

Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü

Şirketin sürdürülebilirlik raporlamasının koordinasyonunu yürütür, sermaye piyasasıyla iletişimi ve şeffaflığı sağlar, sürdürülebilir finansman araçlarının yönetimi ve yatırımcı beklentilerinin uyumlu şekilde karşılanmasına katkıda bulunur.

Lisans Alanı
Endüstri Mühendisi – Sermaye Piyasaları – Uluslararası İlişkiler

Altyapı Tesisat ve Proje Müdürlüğü

Projelerin çevresel ve teknik sürdürülebilirlik kriterlerine uygun şekilde planlanması ve uygulanmasına katkı sağlar; altyapı ve tesisat projelerinin koordinasyonu, kalite kontrolü ve eksiksiz tamamlanması süreçlerinde çalışma grubuna destek verir.

Lisans Alanı
İnşaat Mühendisi Çevre Mühendisi

Strateji ve Kurumsal Gelişim Müdürlüğü

Şirketin ESG ve sürdürülebilirlik stratejilerinin geliştirilmesi ve uygulanmasına katkı sağlar; stratejik planlama, risk yönetimi, performans izleme ve süreç iyileştirme faaliyetlerini yürütür, projelerin koordinasyonu ve performans raporlaması ile çalışma grubuna destek verir.

Lisans Alanı
İnşaat Mühendisi

Uygulama Müdürlüğü

Projelerin sözleşmelere ve onaylı uygulama projelerine uygun şekilde yürütülmesini, kalite, süre ve maliyet hedeflerine uyumunu takip ederek çalışma grubunun koordinasyon ve uygulama süreçlerine destek verir.

Lisans Alanı
İnşaat Mühendisi – Elektrik Mühendisi – Makine Mühendisi – Elektrik Elektronik Mühendisi

Özel Projeler Müdürlüğü

Kentsel dönüşüm, yenileme ve prestij projelerinin sürdürülebilirlik kriterlerine uygun şekilde yürütülmesini sağlar; projelerin sözleşmelere ve onaylı uygulama projelerine uyumunu, kalite, süre ve maliyet hedeflerini takip ederek çalışma grubunun koordinasyon ve uygulama süreçlerine katkıda bulunur.

Lisans Alanı
Makine Mühendisi

Entegre Yönetim Sistemleri Müdürlüğü

Şirket genelinde kalite, çevre, enerji, bilgi güvenliği ve iş sağlığı güvenliği yönetim sistemlerinin sürdürülebilirlik kriterlerine uygun şekilde uygulanmasını ve sürekli iyileştirilmesini sağlar; denetim, dokümantasyon, raporlama ve eğitim süreçleriyle çalışma grubuna koordinasyon ve destek sunar.

Lisans Alanı
Sürdürülebilir Büyüme ve Kalite Yönetimi

Destek Hizmetleri Müdürlüğü

Şirketin operasyonel ve idari süreçlerinin sürdürülebilir şekilde yürütülmesine katkı sağlar; evrak kayıt, malzeme temini ve günlük faaliyetlerin düzenli yönetimi ile çalışma grubunun koordinasyon ve operasyonel devamlılık süreçlerine destek olur.

Lisans Alanı
Elektrik

Maliyet ve Analiz Müdürlüğü

Projelerin maliyet etkinliği, finansal sürdürülebilirliği ve uzun vadeli değer üretimini sağlamaya yönelik analiz ve yaklaşık maliyet hesaplamalarını gerçekleştirir; ayrıca senaryo analizlerinin maliyet etkilerini değerlendirerek çalışma grubunun karar alma ve planlama süreçlerine veri temelli katkı sağlar.

Lisans Alanı
Makine Mühendisi

İhale ve Hakediş Müdürlüğü

İhalelerin, sözleşmelerin ve hakediş süreçlerinin mevzuata uygun, zamanında ve doğru şekilde yürütülmesini sağlayarak projelerin maliyet, kalite ve süre hedeflerine uygun tamamlanmasına ve sürdürülebilirlik hedeflerinin desteklenmesine katkı sağlar.

Lisans Alanı
İnşaat Mühendisi

Kabul ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdürlüğü

İnşaat işlerinin kısmi ve kesin kabul süreçlerinin mevzuata ve sözleşmelere uygun şekilde yürütülmesini sağlar; portföy bölümlerin alıcı ve kiracılara eksiksiz teslimi, müşteri talep ve şikayetlerinin yönetimi ile site yönetimi süreçlerinin koordinasyonu yoluyla çalışma grubunun kalite ve sürdürülebilirlik hedeflerine katkıda bulunur.

Lisans Alanı
Elektrik Elektronik Mühendisi

Emlak ve Ekspertiz Müdürlüğü

Gayrimenkul alım, satış, kira ve değer tespiti süreçlerinin stratejik ve sürdürülebilir şekilde yürütülmesini sağlar; portföy yönetimi ve imar uygulamalarının ilişkin iş ve işlemleri koordinasyonu içinde gerçekleştirerek çalışma grubunun uzun vadeli değer ve sürdürülebilirlik hedeflerine katkıda bulunur.

Lisans Alanı
İktisat

Hukuk Müşavirliği

Şirketin hukuki risklerinin yönetilmesini ve mevzuata uygunluğun sağlanmasını destekler; sözleşmeler, protokoller ve hukuki belgelerin hazırlanması, denetlenmesi ve koordinasyonu yoluyla çalışma grubunun kurumsal uyum ve sürdürülebilirlik hedeflerine katkıda bulunur.

Lisans Alanı
Avukat

Pazarlama ve Satış Müdürlüğü

Gayrimenkul satış, kiralama ve portföy alım süreçlerinin sürdürülebilir ve müşteri odaklı şekilde yürütülmesini sağlar; piyasa araştırmaları, pazarlama faaliyetleri, çağrı merkezi yönetimi ve müşteri şikayetlerinin ele alınması ile çalışma grubunun koordinasyon, etkinlik ve sürdürülebilirlik hedeflerine katkıda bulunur.

Lisans Alanı
Mimar

EKA Sürdürülebilirlik Birimi

EKA adına Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nda; iş sağlığı ve güvenliği, çevre yönetimi, kalite sağlama yönetimi ve sürdürülebilirlik süreçlerine ilişkin bilgi ve uygulamaları ana şirkete aktarır, uluslararası standartlar ve mevzuata uyumun gözetilmesine katkı sağlar; böylece grubun sürdürülebilirlik hedeflerinin bütünsel olarak desteklenmesine yardımcı olur.

Lisans Alanı
Çevre Mühendisi

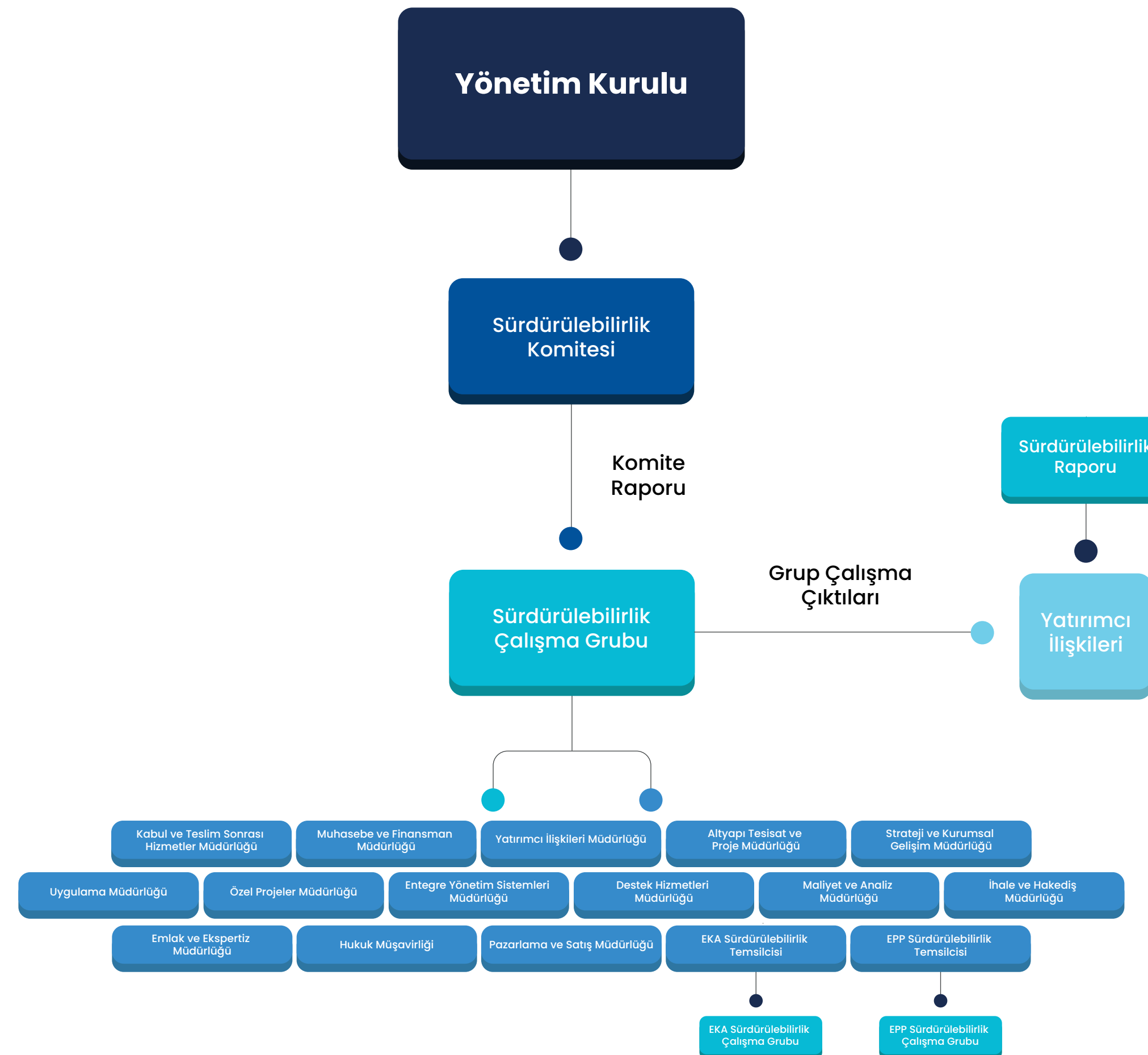
EPP Strateji Birimi

EPP'nin stratejik planlama, performans izleme, risk yönetimi ve süreç iyileştirme çalışmalarına ilişkin bilgileri ana şirkete aktarır; sektörel trendler, dijital dönüşüm ve sürdürülebilirlik uygulamalarına dair deneyimlerini paylaşarak grubun sürdürülebilirlik hedeflerinin geliştirilmesine ve uygulanmasına katkıda bulunur.

Lisans Alanı
İşletme

Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi

Sürdürülebilirlik Süreçlerinin Organizasyon Şeması Aşağıdaki gibidir.



Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu

EKA ve EPP, Şirket içerisindeki Sürdürülebilirlik Çalışma gruplarından birer temsilci aracılığıyla Emlak Konut Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'na katılım sağlayarak bilgi ve veri akışını temin eder. Daha sonrasında kendi şirketlerindeki ilgili birimlere dönüşleri yaparak süreçlerin ilerlemesine destek olurlar.

Çalışma Grubu toplantılarından çıkan notlar Komite ile paylaşılır. Komitenin belirlediği konular, Yönetim Kurulu'na tartışılmak üzere sunulur. Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanan hususlar, bir sonraki Çalışma Grubu toplantısında ele alınarak uygulama yöntemleri ve görev dağılımları belirlenir. Bu görev dağılımları Emlak Konut'un ilgili birimlerine iletilir ve ayrıca EKA ile EPP'nin ilgili birimlerine yazılı olarak bildirilir. Süreçlerin ilerleyişi ise Denetim Komitesi tarafından düzenli olarak izlenecektir.



Düşler Vadisi

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi

Ücret Komitesi ve Ücretlendirme Politikası

Ücret Komitesi, Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerinin ücretlendirme esaslarını belirleyen ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunan bir kurul olarak görev almaktadır. Ücret Politikası ile yöneticilerin ve personelin ücret, ikramiye, prim ve sosyal yardımlar dahil tüm ödeme ve teşviklerinin adil, şeffaf ve şirketin uzun vadeli hedefleri ile uyumlu şekilde yönetilmesini hedeflemektedir. Gelecek dönemde ise, bu politika kapsamında yöneticilerin ve personelin ücretlendirilmesinde, şirketin sürdürülebilirlik ve iklim hedeflerine katkısını ve ESG performansını da dikkate almayı amaçlamaktadır; böylece hem finansal hem de çevresel ve sosyal performansın ödüllendirilmesini sağlamayı hedeflemektedir. Komite bu bölümde belirtilen tüm çalışmalarını Yönetim Kurulu adına yapar.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketin faaliyetleri ve hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek muhtemel risk unsurlarının tanımlanması, erken teşhisine yönelik çalışmaların belirlenmesi ve bu risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Risk yönetim sistemi yılda en az bir kez gözden geçirilmekte, iç kontrol sistemlerinin görev ve sorumlulukları riskin erken tespitine uygun şekilde belirlenmekte ve hem erken tespit çalışmaları hem de mevcut risklerin yönetimi ve muhtemel sonuçları hakkında Yönetim Kuruluna rapor sunulmaktadır.

Ayrıca, SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen diğer görevler yerine getirilmektedir; yönetim ile ilgili olarak ortaklığa ulaşan önemli şikâyetler incelenmekte, sonuçlandırılmakta ve çalışanların bildirimleri gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmektedir. Gelecek dönemde, bu risk yönetim süreçlerine sürdürülebilirlik ve ESG riskleri de entegre edilerek, çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarının Şirket risk yönetim sistemine dahil edilmesi hedeflenmektedir. Komite bu bölümde belirtilen tüm çalışmalarını Yönetim Kurulu adına yapar.

Denetimden Sorumlu Komite

Komite, Şirketin muhasebe sistemi, finansal raporlama, bağımsız denetim ve iç kontrol sistemlerinin gözetimini yürütürken, mevcut sorumluluk alanlarına ek olarak sürdürülebilirlik ve ESG (çevresel, sosyal ve yönetim) risk ve performans kriterlerini de denetim kapsamına almaktadır. Bu çerçevede, komite; muhasebe ve finansal raporlama süreçlerinde sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin doğruluğunu ve tutarlılığını; iç denetim ve iç kontrol süreçlerinde politika kapsamında belirlenen çevresel, sosyal ve yönetim sorumluluklarının uygulanmasını; bağımsız denetim faaliyetlerinde sürdürülebilirlik kriterlerinin dikkate alınmasını ve tüm şikâyet ile bildirimlerin ESG perspektifiyle değerlendirilmesini sağlamaktadır.

Ayrıca, kamunun aydınlatılması, çıkar çatışmaları ve şirket sırlarının korunması gibi görevlerde de sürdürülebilirlik performansının şeffaf ve güvenilir biçimde raporlanması gözetilmektedir. Komite, gerektiğinde özel denetimler başlatarak, uzman danışmanlardan destek alarak ve Yönetim Kurulu'na ESG ile entegre edilmiş denetim sonuçlarını raporlayacaktır. Böylece, mevcut gözetim ve izleme süreçleri hem finansal hem de sürdürülebilirlik performansını kapsayacak şekilde bütüncül bir yapıya kavuşturulmuş olacaktır. Komite bu bölümde belirtilen tüm çalışmalarını Yönetim Kurulu adına yapar.

Tetkik Süreçleri

Şirket bünyesinde mevcut iç ve dış tetkik süreçleri kapsamında, ISO standartlarına uygun denetimler gerçekleştirilmektedir. İç tetkiklerde özellikle süreç tetkikleri yapılarak birimlerin işleyişinin standartlara ve prosedürlere uygunluğu detaylı şekilde incelenmektedir; dış tetkikler ise bağımsız denetçiler tarafından standart uyumu ve performans değerlendirmesini desteklemektedir. Oluşturulacak Sürdürülebilirlik Politikasıyla, politika kapsamında belirlenen çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedefleri ile sorumluluklar da denetim kapsamına alınacaktır. Böylece mevcut denetim sistemi, yalnızca ISO standartlarına ve mevzuata uygunluğu kontrol etmekle kalmayacak, aynı zamanda tüm birimlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyumunu ve performansını sistematik olarak izleyecek, süreçlerin etkinliğini değerlendirecek ve raporlayacak şekilde kapsamı genişletilmiş olacaktır.



STRATEJİ

mi

METROPOL
İSTANBUL



İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar



Riskin Etkilerine Genel Bakış

İklim değişikliği, dünya genelinde ekonomik ve çevresel dengeleri etkileyerek gayrimenkul sektörünü hem fiziksel hem de geçiş riskleri üzerinden şekillendirmektedir. Küresel ölçekte aşırı hava olayları, su taşkını ve kuraklık gibi etkiler portföy değerlerinde dalgalanmalara yol açarken, karbon vergileri ve sürdürülebilirlik odaklı regülasyonlar yatırım ve finansman modellerini dönüştürmektedir. Türkiye özelinde ise sel, taşkın, kuraklık ve sıcak hava dalgaları gibi iklim kaynaklı riskler binaların değerini ve işletme maliyetlerini doğrudan etkilemekte; enerji verimliliği yönetmelikleri ve ESG odaklı piyasa talepleri ise yatırım ve portföy gelirleri üzerinde belirleyici olmaktadır. Bu gelişmeler, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy yönetiminde sürdürülebilirlik riskleri göz önünde bulundurarak stratejik kararlar almasını gerektirmektedir.

Emlak Konut GYO'nun portföyü, konut, ofis ve ticari alanları kapsayan geniş ve çeşitlendirilmiş yapısıyla, iklim değişikliğinin fiziksel ve geçiş risklerinden doğrudan etkilenmektedir.

İstanbul ve çevresindeki projelerde sel ve taşkın riski, binaların değerini ve işletme maliyetlerini artırabilir; sıcak hava dalgaları ise enerji tüketiminde yükselişe yol açabilir. Bununla birlikte, Emlak Konut GYO'nun iş modeli gereği, projelerin önemli bir kısmı gelir paylaşım modeli ile yürütülmekte olup, bu sayede iklim kaynaklı maliyetlerin büyük bölümü yükleniciler tarafından üstlenilmektedir. Dolayısıyla, risklerin doğrudan finansal etkisi sınırlanırken, Emlak Konut'un ana odağı gelir paylaşımı yoluyla sürdürülebilir nakit akışı ve portföy değerinin korunması olmaktadır. Aynı zamanda Türkiye'deki enerji verimliliği yönetmelikleri ve sürdürülebilirlik odaklı piyasa talepleri, projelerin kira gelirleri ve yatırımcı ilgisi üzerinde belirleyici rol oynamaktadır.

Bu bağlamda, Emlak Konut GYO'nun, portföy yönetiminde sürdürülebilirlik kriterlerini öncelikli tutarak, hem değer koruma hem de yatırımcı güveni sağlama amacıyla stratejik adımlar atmayı hedeflemektedir.

Riskin Değerlendirilmesi

Emlak Konut'un portföyü, mevcut bina stokları, arsa yatırımları ve devam eden projeler üzerinden iklim değişikliğinin etkilerine karşı farklı dinamikler barındırmaktadır. Mevcut bina stoklarında sel, taşkın veya aşırı sıcaklar gibi fiziksel riskler varlıkların değeri üzerinde baskı yaratabilir ve işletme maliyetlerini artırabilir. Arsa yatırımlarında ise iklimle ilgili hususlar daha çok planlama, altyapı ve izin süreçlerinde dikkate alınması gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Devam eden projelerde risk profili iş modeline göre değişmektedir: anahtar teslimi projelerde maliyetler daha doğrudan yansiyabilmekteyken, gelir paylaşım modeliyle yürütülen projelerde Emlak Konut'un finansal yükü büyük ölçüde yükleniciler tarafından üstlenilmektedir. Bu yapı, olası iklim kaynaklı maliyet artışlarının Emlak Konut üzerindeki etkisini sınırlayan bir avantaj sağlamakta; aynı zamanda gelir paylaşımı sayesinde nakit akışı ve proje değerinde sürdürülebilirlik güvence altına alınmaktadır.

Bu çerçevede, iklim riskleri portföyün her bir segmentinde yönetilebilir seviyede kalmakta, Emlak Konut GYO ise stratejik önlemlerle hem yatırım değerini hem de gelir istikrarını koruma imkânı bulmaktadır.

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

İklim Riskleri

İklim riskleri, iklim değişikliğinin fiziksel ve ekonomik etkilerinin bir organizasyonun varlıkları, projeleri ve finansal performansı üzerindeki olası olumsuz sonuçlarını ifade eder. Fiziksel riskler; sel, taşkın, kuraklık, aşırı sıcaklık ve diğer aşırı hava olayları gibi doğrudan çevresel etkileri kapsar. Geçiş riskleri ise, karbon vergileri, enerji maliyetlerindeki artış, sürdürülebilirlik odaklı regülasyonlar ve piyasa taleplerine uyum sağlama gerekliliği gibi dolaylı etkileri içerir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları için iklim riskleri, bina değerleri, kira gelirleri, proje maliyetleri ve portföy yönetimi üzerinde doğrudan ve dolaylı etkiler yaratabilir.

Emlak Konut'un 2024 Yılı işbu raporda yer alan analiz ve değerlendirmelere tabi Portföy Değerleri;

Devam Eden Gelir Paylaşımı Projelerinin Asgari Garanti Edilen Geliri 87.751.927.085 TL	Anahtar Teslimi Projelerin Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemeleri 11.714.283.111 TL	EKA'nın Konya Fabrikadaki Duran Varlıklarının Değeri 543.389.030 TL
Arsaların Ekspertiz Değeri 55.562.660.701 TL	Mevcut Bina Stoğunun Değeri 80.506.271.378 TL	EPP Maddi Duran Varlıklarının Değeri 158.918.659 TL

Sektör görünümünü yansıtan trendler ve küresel ölçekteki sektör raporlarından elde edilen bilgiler ışığında sürdürülebilirlik komitesi ve ilgili uzman personellerin katılımıyla işletmeyi ilgilendirdiği düşünülen risklere ilişkin belirlemeler ve açıklamalar şu şekildedir:

1. Fiziksel Riskler:

Fiziksel riskler, iklim değişikliğinin doğrudan çevresel etkilerinden kaynaklanan ve gayrimenkul varlıkları ile projeleri etkileyen risklerdir. Sel, taşkın, kuraklık, aşırı sıcaklık, fırtına ve diğer aşırı hava olayları bu kategoriye girer. Bu riskler, binalarda hasar, altyapı maliyetlerinde artış, operasyonel kesintiler ve değer kayıpları gibi sonuçlar doğurabilir.

Emlak Konut GYO için bu risk;

Mevcut bina stokları: Sel, taşkın veya aşırı sıcaklıklar binalarda hasar oluşturabilir, bakım ve onarım maliyetlerini artırabilir.

Arsa portföyü: Kuraklık veya su stresi, arsa geliştirme planlamasını ve altyapı maliyetlerini etkileyebilir.

Devam Eden Projeler (Anahtar Teslimi Modeli): Aşırı hava olayları veya sıcaklıklar, inşaat süresini uzatabilir ve maliyetlerde artışa yol açabilir; bu riskler doğrudan Emlak Konut'un sorumluluğundadır.

Devam Eden Projeler (Gelir Paylaşım Modeli): İklim kaynaklı belirsizlikler ve maliyet artışları, yüklenici tarafından üstlenilir; Emlak Konut'un finansal riski bu model sayesinde sınırlanır ve proje gelirleri üzerinden öngörülebilir bir nakit akışı sağlanır.

2. Geçiş Riskleri:

Geçiş riskleri, ekonominin düşük karbonlu ve sürdürülebilir bir yapıya geçiş sürecinden kaynaklanan risklerdir. Karbon vergileri, enerji maliyetlerindeki artış, sürdürülebilirlik odaklı regülasyonlar ve piyasa taleplerine uyum sağlama gerekliliği bu kapsamdadır. Geçiş riskleri, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kira gelirleri, proje maliyetleri ve portföy değerleri üzerinde dolaylı etkiler yaratabilir.

Emlak Konut GYO için bu risk;

Mevcut Bina Stokları: Enerji verimliliği yönetmeliklerine uyum sağlanmaması, kira gelirleri ve değerlemeler üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Arsa Portföyü: Sürdürülebilirlik kriterlerine uyum sağlayacak şekilde planlanmayan projeler, yatırımcı ilgisini azaltabilir ve regülasyon riskine yol açabilir.

Devam eden projeler: Anahtar teslimi ve gelir paylaşım modellerinde, regülasyonlara ve ESG taleplerine uyum sağlanmaması, proje gelir potansiyelini ve yatırımcı güvenini etkileyebilir.

Vadelerimiz:

Gayrimenkul projelerinin geliştirme süreçleri dikkate alındığında, bir projenin ortalama tamamlanma süresi yaklaşık **4 yıl olup**, bu dönem **"en uzun kısa vade"** olarak değerlendirilmektedir.

Uzun vadeli dönem ise, tamamlanmış projelerin işletme, değer koruma ve sürdürülebilir performans yönetimi süreçlerini kapsayacak şekilde belirlenmiştir. Bu dönem, aynı zamanda iklim değişikliğinin fiziksel etkilerinin (örneğin sıcaklık artışı, su stresi veya afet riski) gayrimenkul portföyü üzerindeki uzun dönemli etkilerini değerlendirmemize olanak sağlamaktadır.

Bu yaklaşım hem yatırım planlamasında hem de iklim ve sürdürülebilirlik odaklı stratejik kararlarımızda zaman boyutunu sistematik bir şekilde dikkate almamızı mümkün kılmaktadır.

Kısa Vadeli: 0-2 Yıl

Kısa - Orta Vadeli: 2-4 Yıl

Orta Vadeli: 4-7 yıl

Orta Uzun Vadeli: 7-10 yıl

Uzun Vadeli: 10+ Yıl

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

İklim Dirençliliğimiz

Risklere Karşılık Verilmediği Durumlarda Ortaya Çıkabilecek Sonuçlar;

Emlak Konut'un mevcut bina stokları, arsa portföyü ve devam eden projelerinde sel ve riskleri dikkate alınmazsa, kısa ve uzun vadede çeşitli olumsuz etkiler ortaya çıkabilir:

Finansal Kayıplar: Fiziksel riskler nedeniyle binalarda hasar oluşması, bakım ve onarım maliyetlerinin artması ya da projelerin tamamlanma süresinin uzaması, doğrudan şirketin nakit akışını ve kârlılığını baskı altına alabilir.

Değer Kaybı: İklim riskleri dikkate alınmayan projeler ve arsalar, yatırımcı ve kullanıcılar açısından cazibesini kaybedebilir; bu da portföyün piyasa değerinde düşüşe yol açabilir.

Regülasyon Baskısı: Ulusal ve uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyumsuzluk, şirketin hem yatırımcı güvenini hem de finansmana erişimini zorlaştırabilir.

Reputasyon Riski: ESG kriterlerine önem veren yerli ve yabancı yatırımcıların giderek artması, Emlak Konut'un marka değerini doğrudan etkileyebilir. Riskleri görmezden gelen bir strateji, piyasa algısında ciddi zedelenmelere neden olabilir.

Uzun Vadeli Rekabet Gücü Kaybı: İklim dostu binalar ve projeler sektör standardı haline gelirken, Emlak Konut'un bu dönüşüme ayak uyduramaması rekabet avantajını zayıflatır.

Emlak Konut, iklim değişikliğinin portföy üzerindeki olası olumsuz etkilerini azaltmak için stratejik önlemler geliştirmektedir. Mevcut bina stoklarında enerji verimliliği artırıcı uygulamalar, yeşil bina sertifikaları ve dayanıklı altyapı yatırımları önceliklendirilmektedir. Arsa portföyünde, proje geliştirme aşamasında sel riski, su stresi ve altyapı ihtiyaçları gibi iklim kriterleri dikkate alınarak uzun vadeli değer korunması sağlanmaktadır.

Devam eden projelerde ise anahtar teslimi modelinde iklim risklerini azaltacak malzeme, tasarım ve teknoloji çözümleri uygulanırken; gelir paylaşım modelinde yükleniciler için sürdürülebilirlik kriterleri belirlenmekte ve proje finansmanında iklim dostu standartlar teşvik edilmektedir. Emlak Konut, bu koşulları yükleniciye şartnameler aracılığıyla sağlamaktadır; mevcutta bazı maddeler uygulamada yer almakla birlikte, şu anda şartnameler üzerinde çalışmalar sürdürülmekte ve yeni detaylar eklenerek sürdürülebilirlik standartlarının kapsamı genişletilmektedir.

Emlak Konut'un iklim dirençliliği stratejisi, Paris İklim Anlaşması'nın 1,5°C ısınma sınırı doğrultusunda düşük karbonlu dönüşümle uyumlu bir geçiş çerçevesiyle şekillenmektedir.

Şirket, geçiş riski değerlendirmesinde Paris İklim Anlaşması'nın 1,5°C hedefiyle uyumlu, IPCC'nin en güncel senaryo projeksiyonlarında (RCP-1.9) öngörülen sıkı regülasyonların gerçekleştirildiğini öngörmektedir.

TSRS 2 kapsamındaki değerlendirmelerde, Şirket eksenli enerji verimliliği, karbon regülasyonlarına uyum, yeşil bina standartları ve yenilenebilir enerji yatırımları temel adaptasyon oluşturmaktadır. Şirket, Paris Anlaşması çerçevesinde ulusal katkı beyanları ile uyumlu olarak; karbon yoğunluğu yüksek projelerde enerji performansını artırmayı, yeni yatırımlarda LEED/BREEAM sertifikasyon sistemlerini zorunlu hale getirmeyi ve karbon emisyonu izleme altyapısını kurmayı planlamaktadır.

Paris Anlaşması'nın 1,5°C senaryosu, küresel sera gazı emisyonlarının 2030'a kadar yarıya indirilmesini ve 2050'de net sıfır seviyesine ulaşılmasını öngördüğü dikkate alındığında; Emlak Konut, bu hedefe teknik olarak yaklaşabilmek için kapsam 1 ve 2 emisyonlarını (doğrudan enerji tüketimi ve elektrik kullanımı) ölçüm sistemleriyle izlemekte, yeni projelerde GES entegrasyonu ve akıllı enerji yönetimi uygulamalarını bünyesine entegre etmekte, Enerji verimliliği retrofitleri ve yalıtım modernizasyonlarıyla mevcut portföyde karbon yoğunluğunu azaltmaktadır.

Bu önlemler, karbon maliyetlerindeki artışa karşı finansal esneklik sağlarken, karbon vergisi veya ETS uygulamaları altında Emlak Konut'un ortaya çıkması muhtemel risklerini düşürmektedir. Şirketin stratejisi, yeşil tahvil ve sürdürülebilir finansman mekanizmaları yoluyla düşük karbonlu geçiş desteklemektedir. EKA'nın GES yatırımı sayesinde, karbon vergisi riskine karşı mali koruma sağlaması bu yaklaşımın somut örneğidir.

Emlak Konut GYO'nun geçiş riski kapsamındaki iklim dirençliliği, Paris Anlaşması'nın 1,5°C hedefiyle teknik olarak uyumlu bir dönüşüm yol haritasına sahiptir. Enerji verimliliği, yenilenebilir enerji entegrasyonu ve karbon yönetim altyapısı sayesinde, şirketin portföyü uzun vadede karbon-nötr gayrimenkul varlık yapısına yönelmekte; bu da hem finansal sürdürülebilirliği hem de iklim dayanıklılığını güçlendirmektedir.

Bunun yanında, uluslararası raporlama standartlarına uyum, iklim risklerinin düzenli olarak analiz edilmesi ve yatırımcılara şeffaf bir şekilde raporlanması, şirketin finansmana erişimini kolaylaştırmakta ve yatırımcı güvenini artırmaktadır.

Emlak Konut'ta iklim değişikliği kaynaklı risklerin yönetimi, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülmektedir. Tüm süreçler, şeffaflık, hesap verebilirlik, sorumluluk ve adillik esasları doğrultusunda planlanmakta; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) ve ilgili ulusal mevzuatlar titizlikle dikkate uygulanmaktadır. Aynı zamanda TSRS raporuna ek olarak yayınladığımız kapsamlı sürdürülebilirlik raporumuz uluslararası raporlama standartları olan GRI ve TCFD gibi kılavuzlar çerçevesinde, riskler uzun vadeli ve senaryo bazlı bir perspektifle değerlendirilir.

Bu faaliyetler, Emlak Konut'un sürdürülebilirlik vizyonu, yatırımcı güvenini koruma ve uzun vadeli değer yaratma hedefleriyle uyumlu şekilde, kurumsal risk yönetimi sistemi içerisinde entegre olarak uygulanmaktadır.

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER



İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Konut GYO İş Akışı

Emlak Konut GYO, projelerini doğrudan inşa etmek yerine, projelerin tüm yönetim, denetim ve finansal süreçlerini koordine ederek portföy değerini maksimize eder. Şirketin iş akışı, arsa alımı ve portföy yönetimi ile başlar; uygun arsaların belirlenmesi, yatırım potansiyelinin analiz edilmesi ve yasal izin süreçlerinin tamamlanması Emlak Konut'un sorumluluğundadır. Devam eden süreçte, projeler iki temel model üzerinden yürütülür: anahtar teslimi modeli ve gelir paylaşım modeli.

Anahtar teslim modelinde tüm inşaat maliyetleri Emlak Konut GYO tarafından karşılanır ve yüklenici projeyi taşeron gibi yürütür.

Gelir paylaşım modelinde, Emlak Konut GYO arsayı ihale eder ve proje gelirinden belirlenen oran üzerinden pay alır; proje hedeflenen gelirin altında kalırsa, Emlak Konut GYO'ya önceden taahhüt edilen asgari pay ödenir; proje geliri hedefi aşarsa, anlaşmaya varılan yüzde üzerinden pay hesaplanır ve Emlak Konut GYO'nun karlılığı artar. Projelerin başlamasının ardından, Emlak Konut GYO satış ve pazarlama faaliyetlerini denetler, kira ve proje gelirlerini kontrol eder ve yükleniciye hakediş ödemelerini yapar, yatırımcı raporlaması ve ESG performansını paylaşır.

Ayrıca portföydeki mevcut binaların işletme ve bakım süreçlerini denetleyerek uzun vadeli değer korunmasını sağlar. Bu bütünsel yaklaşım, Emlak Konut GYO'nun finansal risklerini etkin bir şekilde yönetmesini ve sürdürülebilir gelir yaratmasını garanti eder.

Bu bütünsel yaklaşım, Emlak Konut'un finansal risklerini etkin bir şekilde yönetmesini ve sürdürülebilir gelir yaratmasını garanti eder.

Emlak Konut GYO Değer Zinciri

Yukarı Yönlü Değer Zinciri

Arsa Tedariki
Yatırım ve Proje Hazırlık Hizmetleri
Enerji ve Altyapı Hizmetleri
Lojistik ve Sigorta Hizmetleri

Doğrudan Operasyonlar

Proje Yönetimi ve Finansal Süreçler
Yüklenici ve Taşeron Yönetimi
Kurumsal Yönetim ve İnsan Kaynakları
Sürdürülebilirlik ve İnovasyon

Aşağı Yönlü Değer Zinciri

Pazarlama ve Satış
Müşteriler ve Yatırımcı İlişkileri
Lojistik ve İşletme Hizmetleri

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER



— EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş. —
EMLAK KONUT GYO A.Ş. KURULUŞUDUR

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Konut Asansör İş Akışı

Emlak Konut Asansör (EKA), konut ve ticari yapılarda kullanılan asansör sistemlerinin tasarımı, tedariki, üretimi, montajı, bakımı ve modernizasyonu süreçlerini bütüncül bir yaklaşımla yürütür.

Tüm bu süreçlerde iş sağlığı ve güvenliği, sıfır atık, çevresel sürdürülebilirlik ve kullanıcı memnuniyeti ilkelerini ön planda tutarak, projelere değer katmayı hedefler.

Emlak Konut Asansör Değer Zinciri

Yukarı Yönlü Değer Zinciri

Tedarikçiler

Hammadde Temini

Lojistik

Doğrudan Operasyonlar

Üretim

Enerji Kaynağı

Kalite Kontrol

Ar-Ge

İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)

Depolama

Aşağı Yönlü Değer Zinciri

Lojistik

Montaj

Servis ve Bakım

Kullanım Sonu ve Modernizasyon

01 - GİRİŞ

02 - YÖNETİŞİM

03 - STRATEJİ

04 - RİSK YÖNETİMİ

05 - METRİK VE HEDEFLER



İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Proje Planlama İnşaat İş Akışı

EPP'nin iş akışı, projelerin başından teslimine kadar olan süreci kapsayan sistematik bir yapıya sahiptir. Süreç, öncelikle Emlak Konut veya ilgili müşteri tarafından proje talebinin alınması ve proje kapsamı, hedefleri ile bütçesinin belirlenmesiyle başlar. Ardından fizibilite çalışmaları, ön etütler ve zaman-maliyet planlaması yapılır, iş paketleri oluşturulur ve paydaşlar, yüklenici ve danışman firmalar belirlenir. Tedarik sürecinde malzeme ve ekipman temini sağlanır, sözleşmeler imzalanır ve lojistik planlaması yapılır. Saha yönetimi aşamasında şantiye koordinasyonu, hakediş takibi, kalite ve güvenlik denetimleri yürütülür; teknik sorunlar çözülür ve süreç iyileştirmeleri uygulanır.

Projenin tamamlanmasıyla saha testleri yapılır, eksiklikler giderilir ve işveren ile kullanıcı onayı alınarak proje teslim edilir. Son olarak, periyodik bakım, kontrol ve gerektiğinde modernizasyon çalışmaları yapılır, elde edilen deneyimler kurumsal hafızaya aktarılır. Bu bütünsel iş akışı, EPP'nin projeleri zamanında, kaliteli ve güvenli bir şekilde tamamlamasını sağlar.

Emlak Proje Planlama İnşaat Değer Zinciri

Yukarı Yönlü Değer Zinciri

Proje Girdileri ve Planlama

Tedarikçi ve Kaynak Yönetimi

Doğrudan Operasyonlar

Proje Uygulama ve Koordinasyon

Teknik Kontrol ve Süreç İyileştirme

İSG ve Çalışan Yönetimi

Aşağı Yönlü Değer Zinciri

Teslim ve Devreye Alma

Bakım ve Destek

Modernizasyon ve İyileştirme

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Belirlenen Riskler ve Fırsatlar

Emlak Konut GYO, faaliyetlerinin tüm aşamalarında iklim değişikliğinin yaratabileceği riskleri sistematik biçimde ele alırken, aynı zamanda bu dönüşümün sunduğu fırsatları da uzun vadeli değer yaratma potansiyeli olarak değerlendirmektedir. Risklerin etkin yönetimi; finansal istikrarın korunması, yatırımcı güveninin güçlendirilmesi ve portföy değerinin sürdürülebilir şekilde artırılması açısından kritik öneme sahiptir. Öte yandan, sürdürülebilir inşaat, enerji verimliliği ve yeşil dönüşüm gibi alanlarda ortaya çıkan fırsatların değerlendirilmesi, Emlak Konut'un hem piyasa konumunu güçlendirmesine hem de TSRS standartlarıyla uyumlu stratejik hedeflerini gerçekleştirmesine katkı sağlamaktadır.

Emlak Konut ve Bağlı Ortaklıklarının İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerine Belirlenmiş Risklerin Analizi ve Değerlendirmeler

Emlak Konut ve bağlı ortaklıkları, risklerin değerlendirilmesinde nicel bilgileri önümüzdeki dönemlerde sağlayacaktır. Bu kapsamda, her riskin potansiyel olarak oluşturabileceği maliyetler, finansal etkiler ve operasyonel sonuçlar detaylı bir şekilde analiz edilecektir. Nicel verilerin sağlanmasıyla, risk skoru daha objektif olarak hesaplanacak ve risklerin önceliklendirilmesi, finansal planlama ve stratejik karar alma süreçlerinde kullanılacaktır. Böylece şirket hem kısa hem de uzun vadeli risk yönetimini daha sağlıklı ve veri odaklı bir şekilde yürütebilecektir.

Sel Riski



Low	Low-medium	Medium-high	High	Extremely high
(0 to 1 in 1,000)	(1 in 1,000 to 2 in 1,000)	(2 in 1,000 to 6 in 1,000)	(6 in 1,000 to 1 in 100)	(more than 1 in 100)

Sel Riskine Karşı Strateji ve Aksiyonlar

Emlak Konut, iklim değişikliği kaynaklı sel ve su baskını risklerini en aza indirmek amacıyla projelerinde kapsamlı bir altyapı dayanıklılık stratejisi uygulamaktadır. Bu kapsamda, yeni geliştirilen projelerde zemin etütleri ve hidrolojik analizler dikkate alınarak yüksek drenaj kapasitesine sahip altyapı sistemleri tasarlanmakta; yağmur suyu toplama, yönlendirme ve tahliye hatları bölgesel iklim koşullarına uygun şekilde planlanmaktadır. İnşaat bütçelerinin belirli bir oranı, altyapı sistemlerinin iklim koşullarına dayanıklı hale getirilmesine, suyun kontrollü yönetimine ve aşırı yağışların etkilerini azaltmaya yönelik mühendislik çözümlerine ayrılmaktadır.

Ayrıca, projelerin bulunduğu bölgenin topoğrafyası, geçmiş iklim verileri ve meteorolojik eğilimleri dikkate alınarak drenaj, eğim ve su akış yönleri özel olarak projelendirilmektedir. Bu sayede ani yağışlar sonucu oluşabilecek su baskınlarının önüne geçilmekte, yapısal ve çevresel sürdürülebilirlik güvence altına alınmaktadır. Tüm projelerde yağmur suyu geri kazanım sistemleri ve geçirgen yüzey uygulamalarıyla suyun doğal döngüsüne katkı sağlanırken, her bir bina için doğal afetleri kapsayan sigorta poliçeleriyle olası riskler finansal açıdan da güvence altına alınmaktadır.



İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Konut GYO Risk ve Fırsatları

Mevcut Bina Stoğu

Riskin Tanımı: Yoğun yağışlar sonucu mevcut bina stoklarının su baskını veya altyapı hasarına maruz kalması.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar

Risk Kategorisi: Fiziksel Risk (Akut – ani iklim olayları)

Temel Nedenler: Aşırı yağışlar

Birincil Finansal Yansımalar: Bakım ve onarım maliyetleri; portföy değerinde azalma

Vade: Orta – Uzun

Olasılık: Düşük

Etki Büyüklüğü: Orta

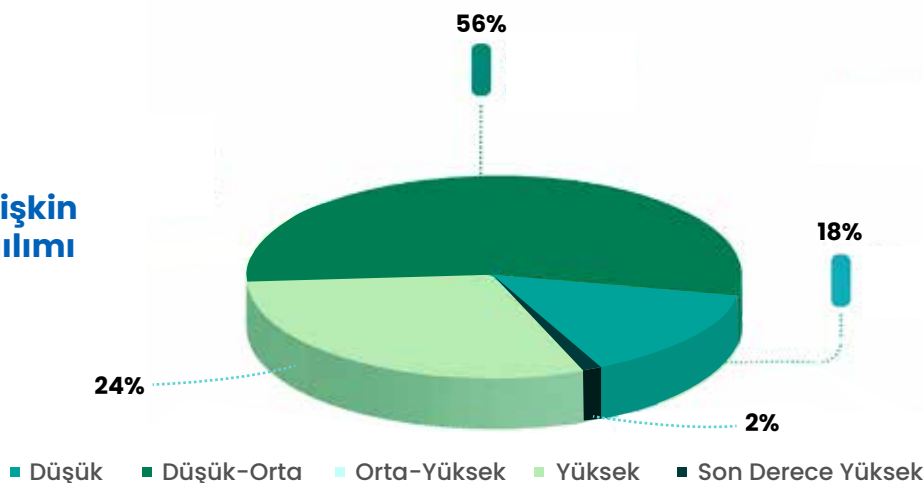
Uyum / Azaltım Maliyetleri: Sel dayanıklı altyapı yatırımı; sigorta poliçeleri genişletme, bakım-onarım planlaması ile olası maliyetler minimize edilmiştir.

Mali Tabloya Yansımaları: Gelir tablosu – artan bakım maliyetleri; bilanço – portföy değer düşüklüğü; nakit akışı – gecikmiş gelir ve artan giderler

Mevcut Bina Stoğunun Kot Farkı Olan Ve Zemin Katında Olan Binalar Göz Önüne Alındığında Risk Dağılımı Aşağıdaki Gibidir

Satışı gerçekleşmiş ancak teslimi henüz yapılmamış bağımsız bölümler Emlak Konut’un stokları içerisinde yer almaktadır.Mevcut binaların sel riskine maruz kalma olasılığı, bulundukları kat seviyeleri ve topoğrafik özellikler dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Analizler sonucunda, mevcut binaların yaklaşık %20’sinin kot farkı bulunan zemin katlarda konumlandığı belirlenmiştir. Bu durum, söz konusu yapıların potansiyel sel riskine karşı daha hassas olduğunu göstermektedir. Yapılan ekspertiz çalışmaları sonucunda, Emlak Konut’un sel riski altında bulunan binalarının toplam ekspertiz değeri 4.327.422.949 TL olarak hesaplanmıştır. Söz konusu tutar yalnızca ekspertiz değerini yansıtmakta olup, olası afet senaryolarında ortaya çıkabilecek gerçek maliyetlerin üzerinde bir referans niteliği taşımaktadır. Bununla birlikte, Emlak Konut’un inşa ettiği binalarda yer alan altyapı drenaj sistemleri ve mevcut stokların sigorta kapsamı, sel riskinin olası etkilerini önemli ölçüde azaltmakta ve risk yönetimi açısından ek güvence sağlamaktadır

Su Taşkınlarına İlişkin Risk Seviyesi Dağılımı



Emlak Konut GYO Mevcut Bina Stoğu

Proje	Lokasyon	Seviye	Toplam Bağımsız Bölüm	Ekspertiz Değeri	Kot Farkı ve Zemin Katta Olan Bağımsız Bölümler	Ekspertiz Değeri
Ayazma Emlak Konutları	Ziya Gökalp, Başakşehir, İstanbul	Düşük	1	6.221.000	0	6.221.000
Körfezkent Çarşısı	Yavuz Sultan Selim, Körfez, Kocaeli	Yüksek	1	8.850.000	1	8.850.000,00
Kuzey Yakası	Kayabaşı, Başakşehir, İstanbul	Düşük	206	2.427.104.740	59	1.416.133.618,00
Komşu Finas Evleri	Site Atay, Ümraniye, İstanbul	Yüksek	90	1.081.062.449	15	171.972.218,00
Semt Bahçekent 1-2	Bahçekent, Başakşehir, İstanbul	Düşük	20	205.181.052	20	205.181.052,00
Bizim Mahalle 1-1	Halkalı Merkez, Küçükçekmece, İstanbul	Düşük	24	368.496.927	10	187.806.202,00
Bizim Mahalle 1-2	İstasyon, Küçükçekmece, İstanbul	Düşük	25	194.361.700	25	194.361.700,00
Saraçoğlu Mahallesi	Namık Kemal, Ankara, Ankara	Düşük-Orta	89	2.009.606.595	28	1.372.368.968,85
Evra Denizli 2.Etap	Merkez Efendi, Merkez, Denizli	Düşük-Orta	12	97.212.185	1	8.047.189,33
Ağaoğlu Maslak 1453 İstanbul	Maslak, Sarıyer, İstanbul	Düşük	74	1.486.643.570	69	1.309.970.213,10
Büyükyalı İstanbul	Kazlıçeşme, Zeytinburnu, İstanbul	Düşük	1	106.207.300	1	106.207.300,20
Göl Panorama Evleri	Yeşilkent Bahçeşehir, Esenyurt, İstanbul	Düşük	1	7.756.000	0	
Karat 34	Yenibosna Merkez, Bahçelievler, İstanbul	Düşük	2	18.472.000	2	18.472.000,00
Merkez Ankara	Gazi Hipodrom, Yenimahalle, Ankara	Düşük-Orta	62	4.150.047.026	0	
Metropol İstanbul	Bulgurlu, Üsküdar, İstanbul	Yüksek	1	40.000.000		
Sarphan Finans Park	Parsel Finanskent, Ümraniye, İstanbul	Yüksek	144	700.314.078	32	261.434.954,34
İdealist Cadde / Koru	Şile Merkez, Şile, İstanbul	Düşük-Orta	206	33.050.000	2	21.850.000,00
Bizim Mahalle 1-3	Küçükçekmece Merkez, Küçükçekmece, İstanbul	Düşük	401	2.512.402.653	77	679.008.629,45
Bizim Mahalle 1-4	Küçükçekmece Merkez, Küçükçekmece, İstanbul	Düşük	173	983.238.412	45	353.040.622,14
Balikesir Emlak Konutları	Altıeylül Merkez, Altıeylül, Balıkesir	Düşük-Orta	444	2.623.661.800	102	565.238.100,00
Çınarköy Evleri - 1	Şehit Onbaşı, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	489	2.427.104.740	62	702.635.504,14
Çınarköy Evleri - 2	Şehit Onbaşı, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	36	518.879.359	18	254.412.786,83
Ayazma Emlak Konutları	Çekmeköy Merkez, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	310	3.730.097.169	64	849.669.054,44
Çınarköy Evleri 5	Çekmeköy Merkez, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	103	1.678.520.917	21	416.592.505,97
Çınarköy Evleri 6	Çekmeköy Merkez, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	148	1.357.894.509	28	292.605.815,58
Çınarköy Evleri 7	Çekmeköy Merkez, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	347	3.521.933.882	72	827.432.065,85
Çınarköy Evleri 8	Çekmeköy Merkez, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	367	3.535.795.407	51	576.995.057,47
Çınarköy Villaları	Çekmeköy Villaları, Çekmeköy, İstanbul	Düşük-Orta	106	3.252.500.278	106	3.252.500.278
Emlak Konut Vadi Evleri 1. Etap	Bahçeşehir, Başakşehir, İstanbul	Düşük	412	852.901.330	148	451.215.492,53
Emlak Konut Vadi Evleri 2. Etap	Bahçeşehir, Başakşehir, İstanbul	Düşük	40	342.022.768	16	120.047.607,10
Samsun Canik Kentsel Dönüşüm Projesi	Canik Merkez, Canik, Samsun	Son Derece Yüksek	1	327.603.000	1	327.603.000,00
Temaşehir	Meram Merkez, Meram, Konya	Orta-Yüksek	4	1.427.600	4	1.427.600,00
Ataşehir Küçükbakkalköy	Küçükbakkalköy, Ataşehir, İstanbul	Yüksek	1	2.625.000.000	0	2.625.000.000
Düşler Vadisi	Düşler Vadisi, Beykoz, İstanbul	Düşük-Orta	12	183.889.876	12	183.889.875,95
Nidapark Küçükyalı	Küçükyalı, Maltepe İstanbul	Yüksek	29	2.554.996.959	3	105.222.445,35
Nidapark İstinye	İstinye, Sarıyer, İstanbul	Düşük-Orta	33	1.636.920.510	1	52.572.624,50
Fikirtepe	Fikirtepe, Kadıköy, İstanbul	Yüksek	1615	15.294.283.071	137	1.352.340.331,16
Esenler Emlak Konutları	Esenler Merkez, Esenler, İstanbul	Düşük	3	18.400.000	0	
Büyükyalı İstanbul	Zeytinburnu, Zeytinburnu, İstanbul	Düşük	122	5.928.589.140	1	106.207.300,20
İstmarina	Kartal Marina, Kartal, İstanbul	Yüksek	238	3.616.961.050	0	
Genel Müdürlük A Blok	Ataşehir, Ataşehir, İstanbul	Yüksek	1	2.100.000.000	1	2.100.000.000
Yalı Ataköy	Ataköy, Bakırköy, İstanbul	Düşük	1	38.520.000	0	
Nidakule Ataşehir	Ataşehir Merkez, Ataşehir, İstanbul	Yüksek	1	69.542.200	0	
Varyap Meridian	Ataşehir, Ataşehir, İstanbul	Yüksek	1	6.880.000	0	
Ankara Saraçoğlu	Saraçoğlu, Çankaya, Ankara	Düşük-Orta	1	217.750.820	0	
Genel Müdürlük B Blok	Çankaya, Çankaya, Ankara	Düşük-Orta	1	2.786.722.684	0	

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Konut GYO Risk ve Fırsatları

Arsa Stoğu

Riskin Tanımı: Arazilerin iklim değişikliğine bağlı sel ve taşkın riskleri nedeniyle geliştirme potansiyelinin etkilenmesi

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar

Risk Kategorisi: Fiziksel Risk

Temel Nedenler: Altyapı yetersizlikleri, aşırı yağışlar

Birincil Finansal Yansımalar: Geliştirme planlamasında gecikme, ek altyapı maliyetleri

Zaman Ufku: Orta – Uzun

Olasılık: Orta

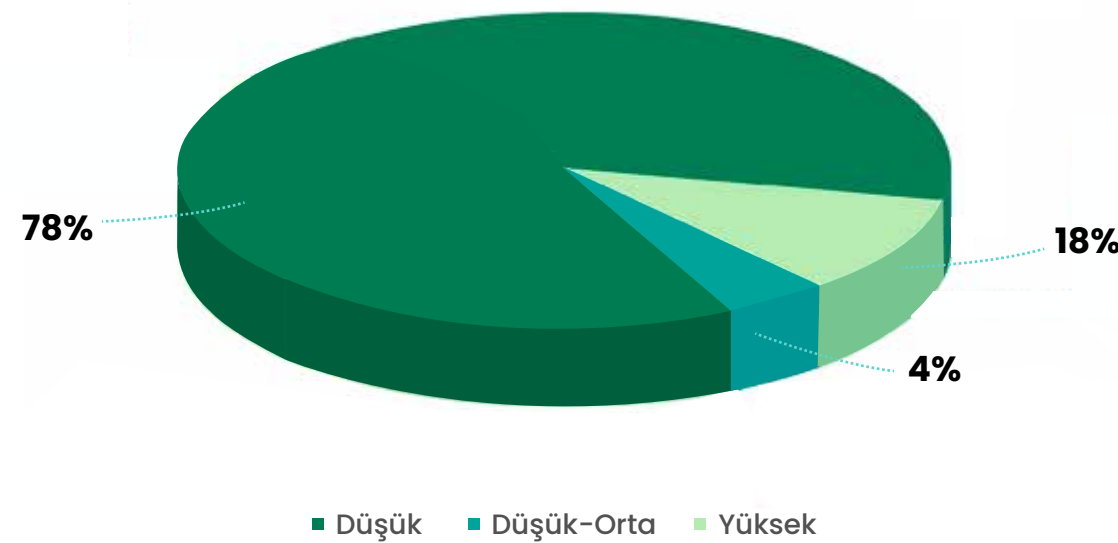
Etki Büyüklüğü: Düşük

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Altyapı güçlendirme, drenaj sistemleri, iklim riskine duyarlı planlamalar ile yeni projeler geliştirilecektir.

Mali Tabloya Yansımaları: Bilanço-arsa değerlemesinde değişim; nakit akışı-projelerde gecikme

Su Taşkınlarına İlişkin Risk Seviyesi	Proje Sayısı	Toplam M²	Toplam Ekspertiz Değeri
Düşük	8	3.373.197	42.371.386.885
Düşük-Orta	4	609.442	2.127.307.291
Yüksek	14	1.019.340	10.063.965.527

Su Taşkınlarına İlişkin Risk Seviyesi Dağılımı



Emlak Konut GYO Arsa Stoğu

Arsa	M²	Seviye	Ekspertiz Değeri
İstanbul Arnavutköy Parselleri	2.012.437	Düşük	1.229.307.000
İstanbul Ataşehir Parselleri	5.880	Yüksek	261.120.205
İstanbul Başakşehir İkitelli Parselleri	50.843	Düşük	358.471.204
İstanbul Başakşehir Tatarcık Parselleri	79.510	Düşük	1.188.495.885
İstanbul Çekmeköy – Taşdelen Parselleri	46.101	Düşük-Orta	447.824.867
İstanbul Esenler Parselleri	527.133	Düşük	21.356.712.071
İstanbul Kartal Parselleri	20.165	Yüksek	591.033.350
İstanbul Küçükçekmece Halkalı Parselleri	212.131	Düşük	8.426.545.390
İstanbul Sarıyer Parselleri	1.156	Düşük-Orta	14.022.105
İstanbul Tuzla Parselleri	6.420	Yüksek	154.156.945
İstanbul Avcılar Parselleri	478.850	Düşük	9.450.634.738
İstanbul Eyüp Kemerburgaz Parselleri	5.492	Düşük	64.795.897
Aydın Didim Parselleri	562.160	Düşük-Orta	1.665.371.664
İzmir Seferihisar Parselleri	19.341	Yüksek	116.676.798
İzmir Urla Parselleri	52.998	Yüksek	486.494.936
Kocaeli Parselleri	4.272	Yüksek	6.437.880
Muğla Bodrum Parselleri	534.804	Yüksek	5.747.659.607
Nevşehir Parselleri	25	Düşük-Orta	88.655
Tekirdağ Çorlu Parselleri	35.923	Yüksek	170.188.147
Antalya Alanya Parselleri	110.954	Yüksek	1.109.541.100
Antalya Konyaaltı Parselleri	28.331	Yüksek	226.648.000
İzmir Çeşme Parselleri	170.419	Yüksek	1.704.788.770
Zonguldak Merkez Parselleri	10.766	Yüksek	118.423.470
İstanbul Ataşehir Parselleri	3.836	Yüksek	169.852.819
İstanbul Kartal Parselleri	16.231	Yüksek	200.944.500
İstanbul Küçükçekmece Halkalı Parselleri	7.801	Düşük	296.424.700

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Konut GYO Risk ve Fırsatları

Karbon Regülasyonu ve Enerji Verimliliği Uyumsuzluğu (Geçiş Riski)

Riskin Tanımı: Yeni karbon düzenlemeleri ve enerji verimliliği standartlarının yürürlüğe girmesiyle, mevcut bina stoğu ve devam eden projelerin mevzuata tam uyum sağlayamaması riski.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar – Proje geliştirme, inşaat ve mevcut bina yönetimi süreçleri

Risk Kategorisi: Geçiş Riski – Regülasyon & Pazar

Temel Nedenler: Yeni karbon düzenlemelerine ve enerji standartlarına uyum eksikliği

Birincil Finansal Yansımalar: Mevzuata uyum için yatırım maliyetlerinde yükselme

Zaman Ufku: Orta

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Orta- Yüksek

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Enerji verimliliği yatırımları, Yeşil bina sertifikasyon süreçlerinin uygulanması, Yenilenebilir enerji entegrasyonu

Mali Tabloya Yansımaları: Gelir Tablosu: Kısa vadede enerji ve modernizasyon maliyetlerinde artış; uzun vadede tasarruf etkisi, Bilanço: Sermaye harcamalarında artış, varlık değerlerinde farklılaşma, Nakit Akışı: Uyum yatırımlarının kısa vadeli etkisi, uzun vadede enerji tasarrufu kaynaklı iyileşme

Emlak Konut, geçiş risklerini en aza indirmek amacıyla önlemlerini proaktif bir şekilde almaktadır. Binalarda Gri su sistemleri, GES (Güneş Enerjisi Santrali), yağmur suyu ayrıştırıcıları ve yağ ayrıştırıcı sistemler gibi sürdürülebilir altyapı çözümleri uygulanmaktadır. Özellikle Genel Müdürlük binasında kurulu GES santrali, yüksek enerji tüketimine rağmen kendi üretimiyle büyük oranda karşılamakta olup, önümüzdeki yıllarda bu kapasitenin artırılması planlanmaktadır. Ayrıca, proje şartnamelerinde sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği ile ilgili maddelere yer verilmekte, tüm yeni projelerde bu kriterler tasarım ve uygulama aşamasında öncelikli olarak dikkate alınmaktadır. Bu yaklaşımla Emlak Konut, hem operasyonel maliyetleri düşürmeyi hem de karbon ve enerji regülasyonlarına uyum sürecini erkenden yönetmeyi hedeflemektedir.

Geçiş Fırsatları – Enerji Verimliliği

Fırsat Tanımı: Artan enerji verimliliği ve karbon düzenlemeleri, Emlak Konut GYO için düşük karbonlu ve enerji verimli projelere yatırım yapma fırsatını doğurmaktadır; böylece operasyonel maliyetlerin azalması, portföy değerinin artması ve sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişim mümkün olmaktadır.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar – Proje geliştirme, inşaat ve mevcut bina yönetimi süreçleri

Fırsat Kategorisi: Geçiş Fırsatı – Regülasyon & Pazar

Temel Nedenler: Artan enerji verimliliği ve karbon regülasyonları, Yeşil bina sertifikasyonlarının ve sürdürülebilir finansman mekanizmalarının yaygınlaşması

Birincil Finansal Yansımalar: Operasyonel maliyetlerde düşüş, Yeşil projelerde kira ve satış gelirlerinde artış, Sürdürülebilir finansman ve teşviklerden yararlanma imkânı, Varlık değerlerinde prim etkisi

Vade: Kısa-Orta

Olasılık: Yüksek

Finansal Etki Büyüklüğü: Orta

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Yeşil bina sertifikasyon süreçlerinin hayata geçirilmesi, Enerji tasarrufu ve karbon yönetimi sistemlerinin kurulması

Mali Tabloya Yansımaları: Gelir Tablosu: İşletme maliyetlerinde azalma, sürdürülebilir projelerden gelir artışı; Bilanço: Varlık değerlerinde prim, sürdürülebilir finansman imkanları; Nakit Akışı: Enerji tasarrufu ve verimli işletme maliyetleri sayesinde pozitif nakit akışı

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Konut GYO Risk ve Fırsatları

Geçiş Fırsatı Sürdürülebilir Finansman ve Yeşil Tahvil Fırsatı

Fırsatın Tanımı: Şirketin sürdürülebilirlik performansını artırması, enerji verimliliği ve çevresel standartlara uyum sağlaması, yeşil tahvil ve sürdürülebilir finansman mekanizmalarına erişim fırsatını doğurması

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar – Proje geliştirme, sürdürülebilir finansman planlaması ve raporlama süreçleri

Fırsat Kategorisi: Geçiş Fırsatı – Finansal & Regülasyon

Temel Nedenler: Artan yeşil tahvil ve sürdürülebilir finansman araçlarının piyasada yaygınlaşması, Yatırımcıların sürdürülebilir ve düşük karbonlu projelere yönelmesi

Birincil Finansal Yansımalar: Düşük maliyetli ve uzun vadeli finansman imkânı, Yatırımcı güveninde artış ve sermaye maliyetlerinde azalma, Projelerin nakit akışı ve kârlılık üzerinde olumlu etki

Vade: Kısa – Orta

Olasılık: Yüksek

Etki Büyüklüğü: Yüksek

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Sürdürülebilirlik stratejilerinin ve ÇSY performans raporlamalarının güçlendirilmesi, Uluslararası sertifikasyon ve raporlama süreçlerinin uygulanması

Mali Tabloya Yansımaları: Gelir Tablosu: Finansman maliyetlerinde azalma, Bilanço: Sürdürülebilir finansman kaynaklarından faydalanma, borçlanma maliyetinde düşüş, Nakit Akışı: Daha uygun maliyetli ve uzun vadeli finansman sayesinde nakit akışında iyileşme

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Konut Asansör Risk ve Fırsatları

Fiziksel Riskler – Sel

Riskin Tanımı: Yoğun yağışlar sonucu fabrikanın su baskını veya altyapı hasarına maruz kalması.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar

Risk Kategorisi: Fiziksel Risk (Akut – ani iklim olayları)

Temel Nedenler: Aşırı yağışlar

Birincil Finansal Yansımalar: Bakım ve onarım maliyetleri; iş aksamasından kaynaklı mali kayıp

Vade: Orta – Uzun

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Orta–Yüksek

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Sigorta poliçeleri genişletme, bakım-onarım planlaması

Mali Tabloya Yansımaları: Gelir tablosu, artan bakım maliyetleri; bilanço, duran varlık değer düşüklüğü; nakit akışı, gecikmiş gelir ve artan giderler

EKA Konya Fabrikası, bulunduğu bölgenin düşük- orta sel riski taşıması nedeniyle olası su baskınlarından büyük ölçüde etkilenmemektedir. Bina yapımları ve altyapı tasarımları, sel riskleri dikkate alınarak planlanmış ve uygulanmıştır. Ayrıca, fabrikadaki tüm demirbaşlar sigortalı olup, olası riskler finansal olarak güvence altına alınmıştır.

Geçiş Fırsatları – Karbon Vergisi Kanunun Gelmesi

Fırsat Tanımı: Karbon vergisi ve emisyon sınırlamaları kapsamında, EKA'nın GES yatırımları sayesinde karbon maliyetlerinden muaf kalması ve enerji tüketiminde dışa bağımlılığını azaltması mümkündür. Bu durum, şirketin operasyonel maliyetlerini düşürürken karbon ayak izini azaltarak çevresel performansını güçlendirmektedir.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar – Üretim tesisleri, bakım-onarım ve enerji tüketim süreçleri

Fırsat Kategorisi: Geçiş Fırsatı – Regülasyon & Pazar

Temel Nedenler: Karbon vergisi uygulamasına geçişin gündemde olması, GES üretimi sayesinde düşük karbonlu enerji kullanım oranının artması, Yenilenebilir enerji yatırımlarına verilen teşviklerin artması, müşteri ve yatırımcıların yeşil enerji kullanan tedarik zincirlerine yönelmesi

Birincil Finansal Yansımalar: Karbon vergisi maliyetlerinden kaçınma, Enerji giderlerinde azalma, Sürdürülebilir finansman ve yeşil kredi imkanlarına erişim

Vade: Kısa-Orta

Olasılık: Yüksek

Finansal Etki Büyüklüğü: Orta – Yüksek

Uyum / Azaltım Maliyetleri: GES sistemlerinin bakım ve optimizasyon maliyetleri, Şebeke bağlantısı ve izleme altyapısının güçlendirilmesi

Mali Tabloya Yansımaları: Gelir Tablosu: Karbon vergisi giderlerinden tasarruf, enerji maliyetlerinde azalma, Bilanço: GES varlıklarının değer kazanımı, yeşil finansman imkanları, Nakit Akışı: Düşük enerji maliyetleri sayesinde sürdürülebilir pozitif nakit akışı

EKA, 2024 yılında GES santrali aracılığıyla ürettiği elektrikten elde ettiği tasarruf sayesinde finansal gelir sağlamıştır. Fabrikada üretilen elektrik, tüketilen enerjinin %180'ini karşılayacak kapasiteye sahiptir. Mevcut enerji üretimi geçiş risklerine karşı dayanıklılık sağlamaktadır. Bu durum, EKA için hem operasyonel maliyetlerin kontrol altında tutulmasını hem de karbon vergisi gibi düzenlemeler yürürlüğe girdiğinde finansal açıdan olumlu sonuçların elde edilebilmesini mümkün kılmaktadır.

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatlar

Emlak Proje Planlama İnşaat Risk ve Fırsatları

Geçiş Riski – EPP Genel Şirket Operasyonları

Riskin Tanımı: EPP'nin proje danışmanlığı ve müşavirlik hizmeti verdiği projelerde, enerji verimliliği ve karbon regülasyonlarına uyumsuzluk, müşteri ve proje sahipleri nezdinde ek maliyet veya gecikme riski yaratabilir.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar – Danışmanlık ve Proje Yönetimi Hizmetleri

Risk Kategorisi: Geçiş Riski (Regülasyon & Pazar)

Temel Nedenler: Enerji ve karbon regülasyonlarına uyumsuzluk; ESG kriterlerine uygun danışmanlık eksikliği; müşterilerin ve yatırımcıların sürdürülebilirlik taleplerindeki değişim

Birincil Finansal Yansımalar: Hizmet sözleşmelerinde ek yükümlülükler ve gecikme cezaları; müşteri memnuniyeti azalması nedeniyle yeni projelerde potansiyel gelir kaybı

Vade: Orta

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Yüksek

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Projelerde enerji ve karbon standartlarını şartnameye ekleme; ESG kriterlerine uygun danışmanlık hizmeti sağlama, çalışan eğitimleri ve sertifikasyon süreçleri

Mali Tabloya Yansımaları: Gelir tablosu – sınırlı etki; bilanço – proje bazlı risk sınırlı; nakit akışı – proje ödemelerinde değişiklik minimal

Geçiş Fırsatı – Enerji Verimliliği

Fırsatın Tanımı: EPP, projelerde enerji verimliliği ve karbon azaltıcı önlemlerin tasarım ve uygulamasına katkı sağlayarak, ESG uyumlu ve regülasyonlara uygun projelerin hayata geçmesine destek olur.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar – Danışmanlık ve Proje Yönetimi Hizmetleri

Fırsat Kategorisi: Geçiş Fırsatı – Regülasyon & Pazar

Temel Nedenler: Enerji ve karbon regülasyonlarına uyumsuzluk; ESG kriterlerine uygun danışmanlık eksikliği; müşterilerin ve yatırımcıların sürdürülebilirlik taleplerindeki değişim

Birincil Finansal Yansımalar: Gelir tablosu danışmanlık ve proje hizmetlerinden ek gelir; bilanço – EPP'nin projelerdeki stratejik rolü sayesinde değer yaratma; nakit akışı – sürdürülebilir projelerden gelen müşavirlik ücretleri

Vade: Kısa–Orta

Olasılık: Yüksek

Finansal Etki Büyüklüğü: Orta

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Müşavirlik kapsamında enerji verimli tasarım önerileri, karbon azaltıcı çözümlerin entegrasyonu ve sürdürülebilir standartların uygulanması

Mali Tabloya Yansımaları: Bilanço: Müşteri portföyünde artış yeşil finansman imkanları, Nakit Akışı: Yeşil projeler sayesinde sürdürülebilir pozitif nakit akışı

01 – GİRİŞ

02 – YÖNETİŞİM

03 – STRATEJİ

04 – RİSK YÖNETİMİ

05 – METRİK VE HEDEFLER

RİSK YÖNETİMİ



İSTANBUL
FINANS MERKEZİ



Risklerin Değerlendirilmesi

Olasılık Skalamız

Seviye	Tanım
1.Nadir	Riskin gerçekleşme olasılığı %0–10. Sadece istisnai veya öngörülemeyen durumlarda ortaya çıkar.
2.Düşük	Riskin gerçekleşme olasılığı %10–25. Zaman zaman veya belirli senaryolarda görülebilir.
3.Orta	Riskin gerçekleşme olasılığı %25–50. Büyük ihtimalle gerçekleşmesi beklenen durumlar.
4.Yüksek	Riskin gerçekleşme olasılığı %50–70. Acil önlem gerektirir.
5.Kritik	Riskin gerçekleşme olasılığı %70–100. Neredeyse kesin etki direkt aksiyon almayı gerektirir.

Finansal Etki Büyüklüğü

Seviye	Tanım
1.Düşük	İlgili dönem toplam varlık değerinin %0,5'i ve altında kalan finansal etki.
2.Orta	İlgili dönem toplam varlık değerinin %0,5- %1 'i arasında finansal etki.
3.Orta Yüksek	İlgili dönem toplam varlık değerinin %1- %1,5 'i arasında finansal etki.
4.Yüksek	İlgili dönem toplam varlık değerinin %1,5- %2 arasında finansal etki.
5.Çok Yüksek/Kritik	İlgili dönem toplam varlık değerinin %2'si veya üstünde olan finansal etki.

Değerlendirme Ölçeklerimiz

Emlak Konut GYO ve bağlı ortaklıkları kapsamında risklerin gerçekleşme olasılıkları, şirketin ve bağlı ortaklıkların faaliyet alanına ve portföyüne özgü veriler ışığında belirlenmektedir. Bu süreçte öncelikle, mevcut ve geçmiş projelerden elde edilen operasyonel, finansal ve teknik veriler analiz edilir; örneğin enerji verimliliği uyumsuzluğu, arsa ve proje bazlı sel veya taşkın olayları, altyapı gecikmeleri gibi durumlar olasılık hesaplamasında referans olarak kullanılır. Ardından, teknik birimler, proje yöneticileri ve finans ile hukuk ekiplerinin uzman görüşleri alınarak riskin gerçekleşme ihtimali değerlendirilir; bu adım, verinin sınırlı veya belirsiz olduğu durumlarda karar almayı destekler.

Elde edilen bilgiler, risklerin karşılaştırılabilir ve ölçülebilir olması için standartlaştırılmış olasılık skalası ile eşleştirilir: Nadir (%0–10), Düşük (%10–25), Orta (%25–50), Yüksek (%50–70) ve Kritik (%70–100). Belirlenen olasılık seviyeleri, Sürdürülebilirlik Komitesi ve Risk Yönetimi Birimi tarafından gözden geçirilir ve gerekirse revize edilerek Yönetim Kurulu onayına sunulur.

Ayrıca, Emlak Konut GYO ve bağlı ortaklıklar, risk olasılıklarını piyasa, regülasyon ve iklim değişikliği gibi faktörlerdeki gelişmelere göre periyodik olarak güncelleyerek güncel ve gerçekçi bir risk değerlendirmesi sağlamaktadır. Bu yaklaşım sayesinde, Emlak Konut GYO ve bağlı ortaklıklarda risk olasılık skalası veri analizi, uzman görüşü, standart metodoloji ve kurumsal onay kombinasyonu ile belirlenmektedir.

Finansal etki büyüklüğü, farklı risk ve fırsat türlerini tek bir standart ölçek üzerinden değerlendirebilmek amacıyla her bir şirketin kendi toplam varlık değeri üzerinden hesaplanmıştır. Bu yöntem, yıllık değişken göstergeler (FAVÖK, gelir, gider vb.) yerine şirketin uzun vadeli değerini esas alması nedeniyle, Emlak Konut GYO'nun stratejik risk yönetimi ve yatırımcı beklentileriyle daha uyumlu bir yaklaşım sunmaktadır.

Şirketlerin toplam varlık değerleri aşağıdaki gibidir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı: 201.608.426.644 TL

Emlak Konut Asansör Sistemleri: 5.107.651.003 TL

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi: 2.804.500.937 TL

Risklerin Değerlendirilmesi

Risk Değerlendirmesinde Kullanılan Veri Kaynakları

Emlak Konut, iklim riskleri ve fırsatlarının analizinde öncelikli olarak Şirket içi operasyonel verilerden yararlanmaktadır. Bu kapsamda, devam eden projelere ilişkin inşaat süresi, maliyet, enerji tüketimi, malzeme kullanımı ve bakım-onarım giderleri gibi göstergelerden elde edilen veriler dikkate alınmaktadır. Ayrıca, mevcut bina stokuna ait enerji performans bilgileri, arsa portföyü için yapılan değerlendirme ve geliştirme analizleri, yüklenici firmalardan alınan teknik raporlar ve çevresel etki değerlendirme çıktıları da değerlendirmeye konu edilmektedir. Şirketin farklı birimlerinden sağlanan bu veriler, iklim risklerinin finansal ve operasyonel etkilerinin tespitinde, projelerin dayanıklılığının değerlendirilmesinde ve stratejik planlama süreçlerinde referans niteliğinde kullanılmaktadır.

Sel riski değerlendirmesinde, Emlak Konut Aqueduct Floods veri setini kullanmıştır. Bu kaynak, taşkın olasılıklarını ve potansiyel etki seviyelerini mekânsal bazda göstererek, mevcut bina stoklarının risk analizinde temel referans olarak alınmıştır.

Risk Etki Değerlendirme Yöntemleri

Emlak Konut, iklim kaynaklı risklerin etkilerini değerlendirmede henüz standartlaştırılmış kıstaslar geliştirmemiş olmakla birlikte, mevcut değerlendirmelerde risklerin olasılığı ve potansiyel finansal etkisi, portföy ve proje bazlı bilgiler ışığında yaklaşık olarak tahmin edilmektedir. Bu süreçte, şirketin mevcut iç tetkik ve iç denetim yapısı önemli bir rol oynamaktadır. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi bünyesinde yürütülen iç tetkik faaliyetleri, risk değerlendirme süreçleriyle uyumlu şekilde ilerlemekte ve elde edilen bulguların kurumsal karar alma süreçlerine entegre edilmesini sağlamaktadır. Değerlendirmelerde özellikle toplam varlık değerine olan potansiyel etkiler gözetilmekte olup, önümüzdeki dönemde daha net ve ölçülebilir kriterlerin oluşturulması planlanmaktadır.

İşletmenin İklimle İlgili Riskleri Değerlendirmede Senaryo Analizi Kullanımı

İşletme, iklim kaynaklı risklerin olası etkilerini değerlendirmek amacıyla senaryo analizlerini kullanmaktadır. Bu analizler, farklı iklim senaryolarının portföy, projeler ve mali performans üzerindeki olası etkilerini öngörmeye yardımcı olmakta ve risklerin finansal büyüklüğünün anlaşılmasını desteklemektedir.

İklim Kaynaklı Risklerin Önceliklendirilmesi

Emlak Konut, iklimle ilgili riskleri diğer operasyonel ve finansal risklerden ayrı bir şekilde ele almak üzere çalışmalar yürütmektedir. Mevcut aşamada risklerin önceliklendirilmesi, etkilediği varlık türü, potansiyel finansal etkisi ve gerçekleşme olasılığı dikkate alınarak nitel bir değerlendirme üzerinden yapılmaktadır.

Önümüzdeki dönemlerde, risk önceliklendirmesi için daha nicel kıstaslar ve eşik değerler geliştirilmesi planlanmaktadır.

İşletmenin İklimle İlgili Riskleri İzleme Yaklaşımı

Emlak Konut, iklimle ilgili riskleri henüz düzenli bir izleme sistemiyle takip etmemektedir. Mevcut durumda risk değerlendirmeleri, projeler, mevcut bina stokları ve arsa portföyü üzerinden dönemsel ve proje bazlı olarak yapılmaktadır. Önümüzdeki dönemde, risklerin düzenli takibini sağlayacak veri toplama ve izleme mekanizmalarının kurulması hedeflenmektedir.

Önceki Raporlama Dönemi ve Kullanılan Standartlar

Önceki raporlama döneminde, işletmenin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili raporlamaları ağırlıklı olarak GRI (Global Reporting Initiative) standartları çerçevesinde yürütülmekteydi.

Bu yaklaşımda, iklim kaynaklı riskler ve fırsatlar daha çok nitel olarak ele alınmış, finansal etkiler veya varlık değerleri üzerindeki somut yansımaları ise kapsamlı bir şekilde ölçülmemekteydi. Bu dönemle kıyaslandığında, mevcut raporlama yaklaşımı, risk ve fırsatların mali boyutunu da dikkate alarak daha bütüncül ve stratejik bir çerçeve sunmayı hedeflemektedir.



METRİK VE HEDEFLER



Metrik ve Hedefler

Karbon Ayak İzi Hesaplamamız

İşletme GHG protokolü kapsamında sera gazlarının konsolidasyonunda operasyonel kontrol yaklaşımını tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım şirketimizin faaliyetlerini en iyi şekilde yansıttığı için tercih edilmiştir. Buna göre operasyonların doğrudan yönetildiği EKA ve EPP verileri toplulaştırılmıştır. Operasyonel kontrol kapsamında olmayan müşterek faaliyetlerimiz hesaplamaaya dahil edilmemiştir. Müşterek faaliyetlerimizden kaynaklı sera gazı emisyonu **3419,59 Ton Co2-e**'dir

Verilerin hesabında IPCC, T.C. Enerji Bakanlığı ve DEFRA kaynaklarından yararlanılmıştır.

Şirket	Kapsam 1	Kapsam 2	Toplam
Emlak Konut Konsolide Sera Gazı Emisyonları	3376,049 ton (CO2-e)	1823,081 ton (CO2-e)	5199,130 ton (CO2-e)

Emlak Konut Sektör Bazlı Metrikleri

IF-RE-130a.1 Gayrimenkul sektörüne göre toplam taban alanının yüzdesi olarak enerji tüketimi veri kapsamı

2024 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO Genel Müdürlük binasının toplam alanı 11.449 m² olup, yıllık enerji tüketimi aylık ortalama 148.978,64 kWh seviyesinde kaydedilmiştir. Bu değerler, m² başına düşen elektrik tüketiminin yaklaşık 13,0 kWh/m² olduğunu göstermektedir. Söz konusu veriler, şirketimizin enerji kullanımını izleme, verimliliğini değerlendirme ve sürdürülebilirlik performansını iyileştirme çalışmalarına temel teşkil etmektedir. Bu yıl kapsam 3 emisyonları raporlama dışı bırakıldığından, enerji tüketimi hesaplamalarına yalnızca Genel Müdürlük binası ve bağlı ortaklıkların tüketimleri dahil edilmiş olup, veri kapsamı %100 olarak uygulanmıştır.

IF-RE-130a.2 Gayrimenkul sektörüne göre; Veri kapsamına sahip portföy alanına göre tüketilen toplam enerji, şebeke elektriği yüzdesi ve yenilenebilir enerji yüzdesi.

2024 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO'da toplam enerji tüketimi 7.075 GJ olarak gerçekleşmiş olup, bunun 639 GJ'ı yenilenebilir enerji kaynaklarından, 6.436 GJ'ı ise şebeke elektriğinden sağlanmıştır. Enerji kullanımının dağılımına bakıldığında, yenilenebilir enerjinin oranı %9, şebeke elektriğinin oranı ise %91 olarak kaydedilmiştir.

Hedefimiz

Şirketimiz, 2026 yılı itibarıyla sürdürülebilirlik performansını güçlendirmek amacıyla 2024 yılında önümüzdeki dönemlerde belirleyeceği hedefler üzerine çalışmalarını başlatmıştır. Bu kapsamda, sera gazı emisyonlarının azaltılması, enerji verimliliğinin artırılması, yenilenebilir enerji kullanımının yaygınlaştırılması ve net sıfır karbon hedefinin gerçekleştirilmesi gibi öncelikli alanlarda somut ve ölçülebilir hedefler belirlenmesi planlanmaktadır; kapsam 3 emisyonlarının 2026 yılında baz alınacak olması nedeniyle bu hedefler de 2026 yılında açıklanacaktır. Ayrıca, tüm operasyon ve projelerimizde sürdürülebilir uygulamaların yaygınlaştırılması ve bu hedeflere ulaşmayı destekleyecek performans göstergelerinin geliştirilmesi de önceliklerimiz arasında yer almaktadır.

EKA Sektör Bazlı Metrikleri

RT-EE-130a.1 Enerji Yönetimi

EKA'nın 2024 yılı toplam enerji tüketimi 219.514,65 GJ olarak gerçekleşmiştir. Bu enerjinin %95'i yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanırken, yalnızca %5'i şebeke elektriği yoluyla temin edilmiştir. Bu dağılım, EKA'nın enerji kullanımında sürdürülebilir ve çevre dostu bir yaklaşımı benimsediğini göstermektedir.

RT-EE-410a.3 Ürün Yaşam Döngüsü Yönetimi

2024 yılı itibarıyla, EKA'nın yenilenebilir enerji ve enerji verimliliği odaklı ürünlerden elde ettiği toplam hasılat 3.594.883,33 TL olarak kaydedilmiştir. Bu gelir, Şirketin sürdürülebilir enerji çözümlerine yaptığı yatırımların finansal değerini göstermekte ve enerji verimliliği ile yenilenebilir enerji alanındaki performansının ekonomik katkısını ortaya koymaktadır.

RT-EE-000.A Ürün kategorisine göre üretilen birim sayısı

2024 yılı itibarıyla ürün kategorisine göre yapılan üretimlerde, toplam 1703 adet asansör üretilmiştir. Bu üretim miktarı, ilgili dönemde Şirketin üretim kapasitesini ve sektördeki faaliyet yoğunluğunu göstermektedir.

RT-EE-000.B Çalışan Sayısı

2024 yılı Aralık ayı itibarıyla EKA bünyesinde toplam 89 çalışan görev yapmaktadır. Bu sayı, Şirketin insan kaynakları kapasitesini ve operasyonel büyüklüğünü yansıtmaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 31 Aralık 2024'te sona eren hesap dönemi sonrasında, iklim değişikliğiyle mücadele alanında önemli hukuki adımlar atılmıştır. 9 Temmuz 2025 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye İklim Kanunu, ülke genelinde sera gazı azaltım yükümlülüklerinin, uyum politikalarının ve ulusal emisyon ticaret sisteminin yasal çerçevesini oluşturmuştur. Bu kanunun yürürlüğe girmesini takiben, Türkiye Emisyon Ticaret Sistemi Yönetmeliği Taslağı ile Karbon Kredilendirme ve Denkleştirme Yönetmeliği Taslağı kamuoyu görüşüne açılmıştır.

Bu ikincil düzenlemeler, yasal altyapıyı tamamlayıcı nitelikte olup, piyasa temelli mekanizmaların işleyişine yönelik ayrıntıları içermektedir. Söz konusu gelişmeler, 31.12.2024 bilanço tarihi sonrasında gerçekleşmiş olmakla birlikte, Şirket faaliyetlerinin geleceğine yönelik potansiyel etkiler taşımaktadır. Bu nedenle ilgili mevzuat düzenli olarak izlenmekte; özellikle emisyon yoğun sektörlerle ilişkin stratejik planlamalar ve uyum politikalarında yeni çerçeve doğrultusunda güncelleme yapılması plan dahiline alınmaktadır.