

EMLAK KONUT FAALİYET RAPORU

2022



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM BAKANLIĞI BAĞLI KURUM

69 yıllık
güvenle
Emlak Konut

Emlak Konut Çınarköy Evleri



Çer İstanbul



Düpler Vadisi Riva



Yeni Fikirtepe



Köy Zekeriyaköy



Nidapark İstinye





1953'ten beri

*Türkiye için
güven inşa ediyoruz.*

Tam 69 yıldır olduğu gibi 2022'de de nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışımızı sürdürüyor, insanı merkeze alan projeler ile ülkemiz için güven inşa ediyoruz.

EMLAK KONUT

- 7** Vizyonumuz - Misyonumuz
10 Düünden Bugüne Emlak Konut
12 Faaliyet Konusu
13 İş Modelleri
14 Gelir Paylaşım Modelinde Çarpan
15 Gelir Paylaşımı Modelinde Kar Beklentileri Gelişimi
16 Rakamlarla EMLAK KONUT
17 Dönemsel Özet Rakamlar
18 Genel Müdür'ün Mesajı

GÖSTERGELER

- 20** 2022 Faaliyet Sonuçları
21 2022 Satış Performansımız
22 Başlıca Finansal Göstergeler
23 Bilanço Kalemleri Gelişimi
24 Finansal Oranlar
26 2022 Hedefleri

STOK DURUMU

- 86** İhale Edilmiş Arsalar Özet Tablosu
88 İhale Edilmemiş Arsalar Özet Tablosu
89 Bina Stokları Özet Tablosu
92 EPP Özet Portföy Tablosu



PROJELER

- 27 2022 Yılı İhale Planlaması
- 28 Arsa Portföyü
- 30 Devam Eden Gelir Paylaşımlı Modellerimiz
- 45 Devam Eden Gelir Paylaşım Projeleri
- 47 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz
- 50 Devam Eden Anahtar Teslim Projelerimiz Tablosu
- 51 Kiralanan ve Kiraya Verilen Gayrimenkuller



FAALİYETLER

- 52 EPP (Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.)
- 53 EPP 2022 Projeleri
- 58 EKA (Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.)
- 66 Güncel Gelişmeler



RAPORLAR

- 93 1 Ocak – 31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar



KURUMSAL YÖNETİM

- 67 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı
- 68 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu
- 71 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- 75 Bağımsızlık Beyanı
- 76 Politikalar
- 80 Genel Kurul Toplantıları
- 81 Şirketin Stratejik Hedefleri
- 82 Yatırımcı İlişkileri Bölümü
- 83 Organizasyon Şeması



EMLAK KONUT

2022

69

.Yılı

69 yıl önce vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarını karşılamak için çıktığımız yolda, bugün ülkemizin en önemli projelerine attığımız imzamızla millî ekonomimizin öncü değeri olma gururunu milletimizle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.



EMLAK KONUT



**Planlı ve Nitelikli
Çağdaş Şehircilik
Anlayışı**



**Huzurlu ve Güvenli
Yuva Sıcaklığı**



**Yeşile ve Çevreye
Olan Duyarlılık**

VİZYONUMUZ

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak.

Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

Bugüne kadar gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmekte olan konut + ticari ünite sayısını, 2023 yılı sonuna kadar 250 bine çıkarmak.

MİSYONUMUZ

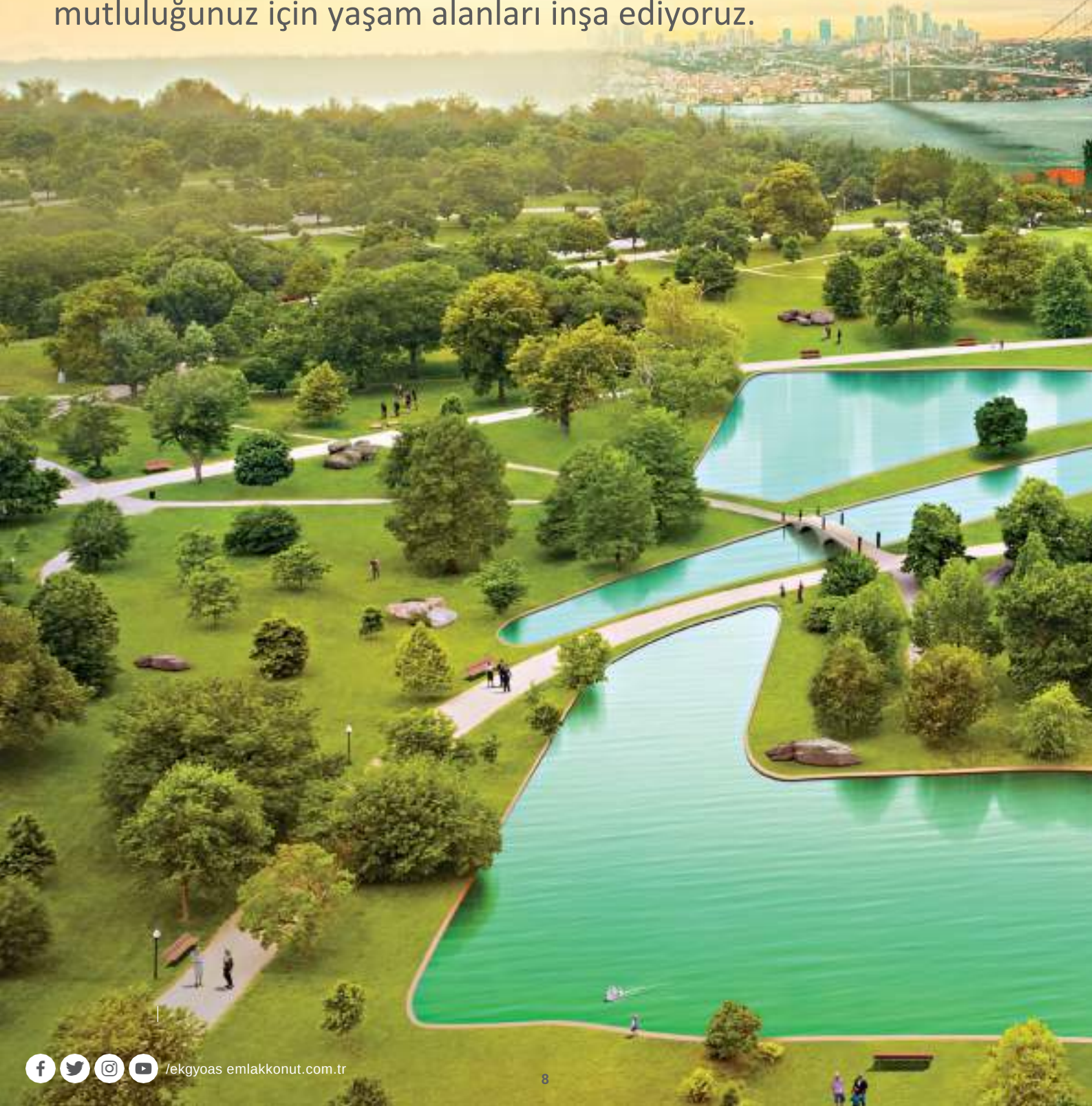
Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek.

Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek.

Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

1953'ten beri ürettiĐimiz her projenin temelinde mutluluĐunuz var.

1953 yılından beri ülkemizin planlı
kentleřmesine öncülük yapıyor, sizin
mutluluĐunuz için yaşam alanları inşa ediyoruz.





Ankara İmar ile birleşerek
adımızın "İnşaat ve İmar
A.Ş. olarak değişmesi

Emlak Bankası'nın kontrolünde
olan hisselerin TOKİ'ye devri

1953-54

1987

1990

2001

2002

Türkiye'de gayrimenkul
geliştirmek amacıyla "Ankara
İmar ile Türkiye İnşaat
Malzemeleri (TİMLO)" kuruldu.

Türkiye Emlak Bankası'nın
bir iştiraki olan Emlak Yapı
A.Ş. ile birleşmesi sonucu
adımızın Emlak Konut A.Ş.
olarak değişti.

Emlak Bankasına ait
hisselerin TOKİ'ye
devrinin ardından
GYO statüsünün
kazanılması



69 YILLIK
TECRÜBE



256 FARKLI
SEKTÖRE
DESTEK



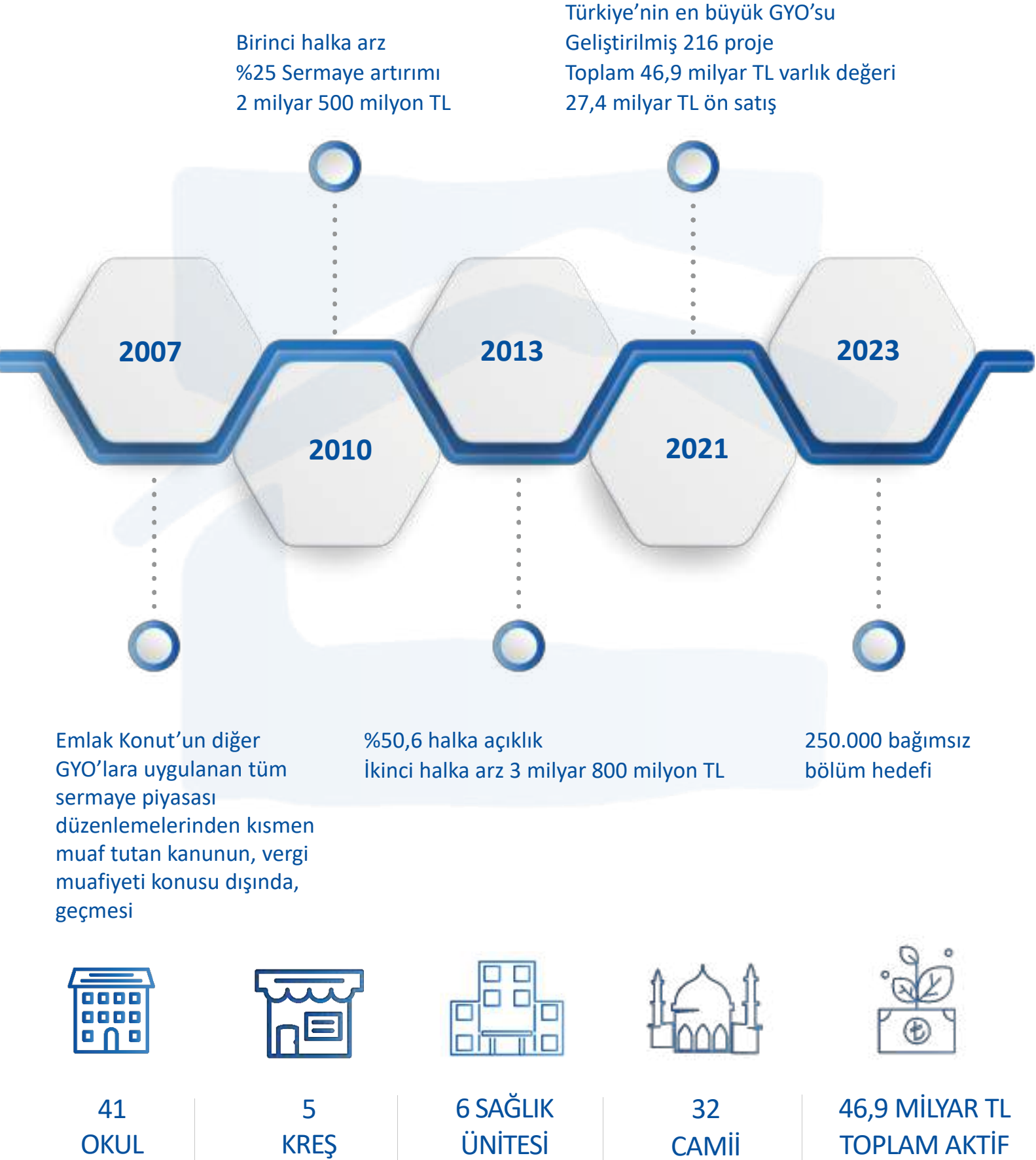
163.052
BAĞIMSIZ BÖLÜM



216 PROJE



15.000
İSTİHDAM



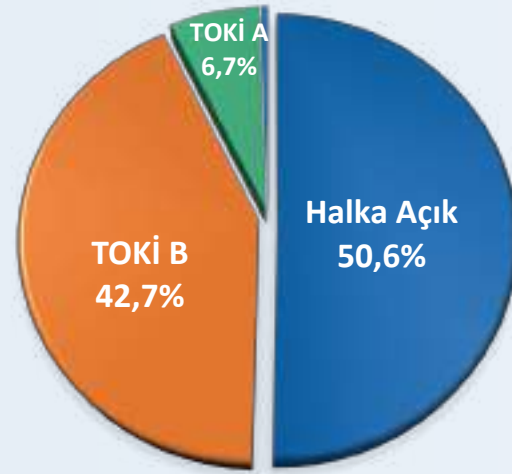


Emlak Konut GYO'nun amacı ve faaliyet konusu:

(a)büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi;
(b)geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması; (c)yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir

gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırmayı hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100'ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımları şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

Ana pay sahibi TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye' de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermayesi sektördeki öncü rolünü gösterir ölçüdedir.



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

	Grubu	Türü	Pay Tutarı	Pay Adedi	%
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
Halka Açık Kısım	B	Hamiline	1.925.119.678,84	192.511.967.884	50,6
Diğerleri	B	Hamiline	49.563,81	4.956.381	<1
		Toplam	3.800.000.000,00	380.000.000.000	100

Emlak Konut GYO yönetsel hedef ve stratejilerine ulaşmak amacıyla iki farklı iş modelini etkin bir şekilde uygulamaktadır. Söz konusu iş modellerimizin birincisi Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), ikincisi ise Anahtar Teslimi Götürü Bedel Proje Modeli'dir.

•Emlak Konut GYO A.Ş.'nin önemli değerlerinden biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir.

•Emlak Konut GYO A.Ş., proje geliştirmek için arsaları büyük ölçüde TOKİ'den ve sınırlı olarak üçüncü şahıslardan temin etmektedir. •İnşaat ve gayrimenkul sektörü muhasebesi gereği, satışlar ve maliyetler, gelir tablosuna yalnızca projenin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tamamlandığına onay vermesiyle eklenir.

•Şirketimizin 69 yıldır büyük bir özenle oluşturduğu marka değeri, ilgili modellerde de etkisini göstererek yapımdan, pazarlama ve satış aşamasına kadar olumlu katkı yaratmaktadır.

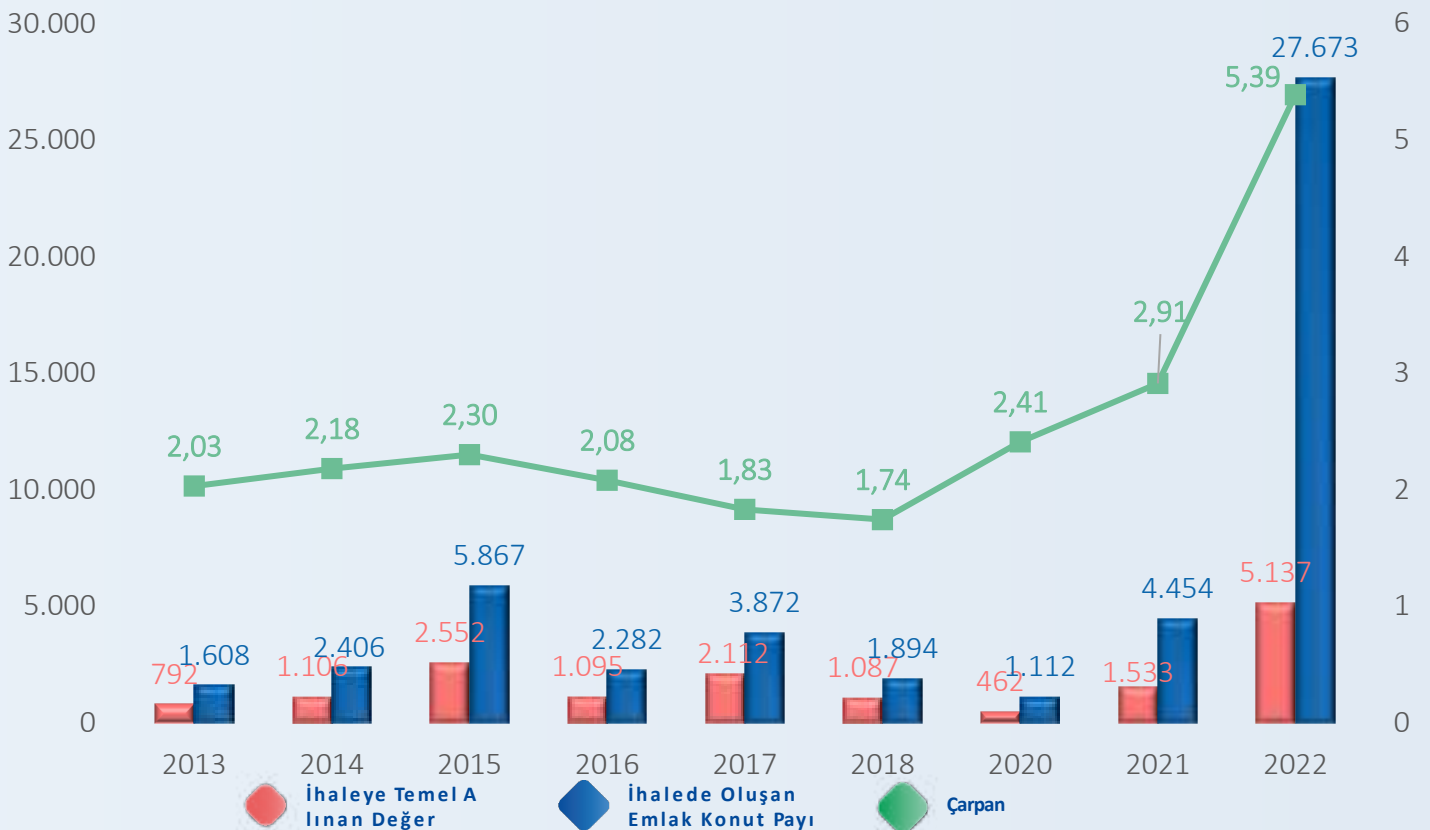
Gelir Paylaşımı Modeli

Bu model Şirketimizin en önemli gelir yaratma modelidir. Daha çok orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde öne çıkan ve Şirketimize yüksek karlılık, fon akışı sağlayan özgün bir modeldir. Şirketimiz, gerekli görebileceği durumlarda gelir paylaşım modeline göre geliştirilen projelerden, projenin devamı sürecinde veya sonrasında bağımsız bölüm satın alabilir veya projenin sonunda yüklenici ile bağımsız bölüm paylaşımı yapabilir. Tablolarda belirtilen "Şirket Payı Toplam Geliri", ihalelerde veya sonrasında protokollerle yüklenicilerin Şirketimize ödemeyi taahhüt ettikleri tutarlardır; kampanya dönemlerinde konut kredisi faiz oranlarını düşürmek için bankalara ödenen komisyonun Emlak Konut payı, ilgili projelerin tamamlanması ile birlikte proje maliyetine aktarılacaktır.

Anahtar Teslimi Modeli

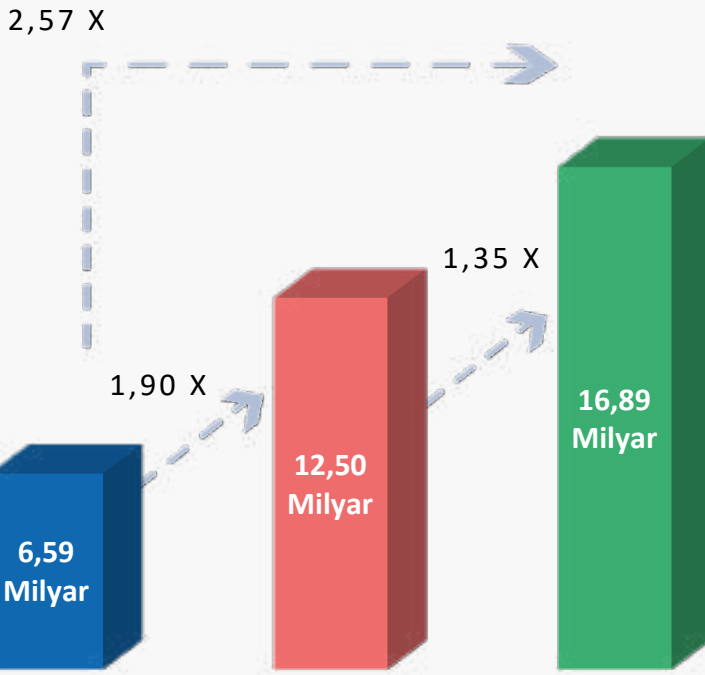
Yüklenici, Anahtar Teslimi Modeline uygun olarak seçilerek iş, geçerli en düşük teklifler arasında en uygun istekliye verilir. Projenin geliştirilmesiyle ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenir. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin tamamı Emlak Konut'a kalmaktadır

GPM Projeler Çarpan Gelişimi (Milyon)

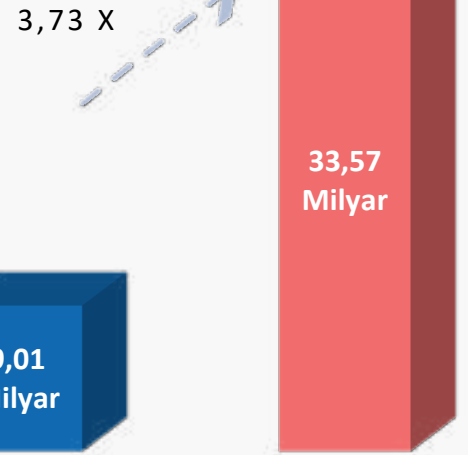


Devam eden projelerde yüksek çarpan değerini sürdürmeyi hedeflemektedir.

Tamamlanan Gelir Paylaşımı Projeleri



Devam Eden Gelir Paylaşımı Projeleri



İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer İhaledeki Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

İhaledeki Emlak Konut Payı

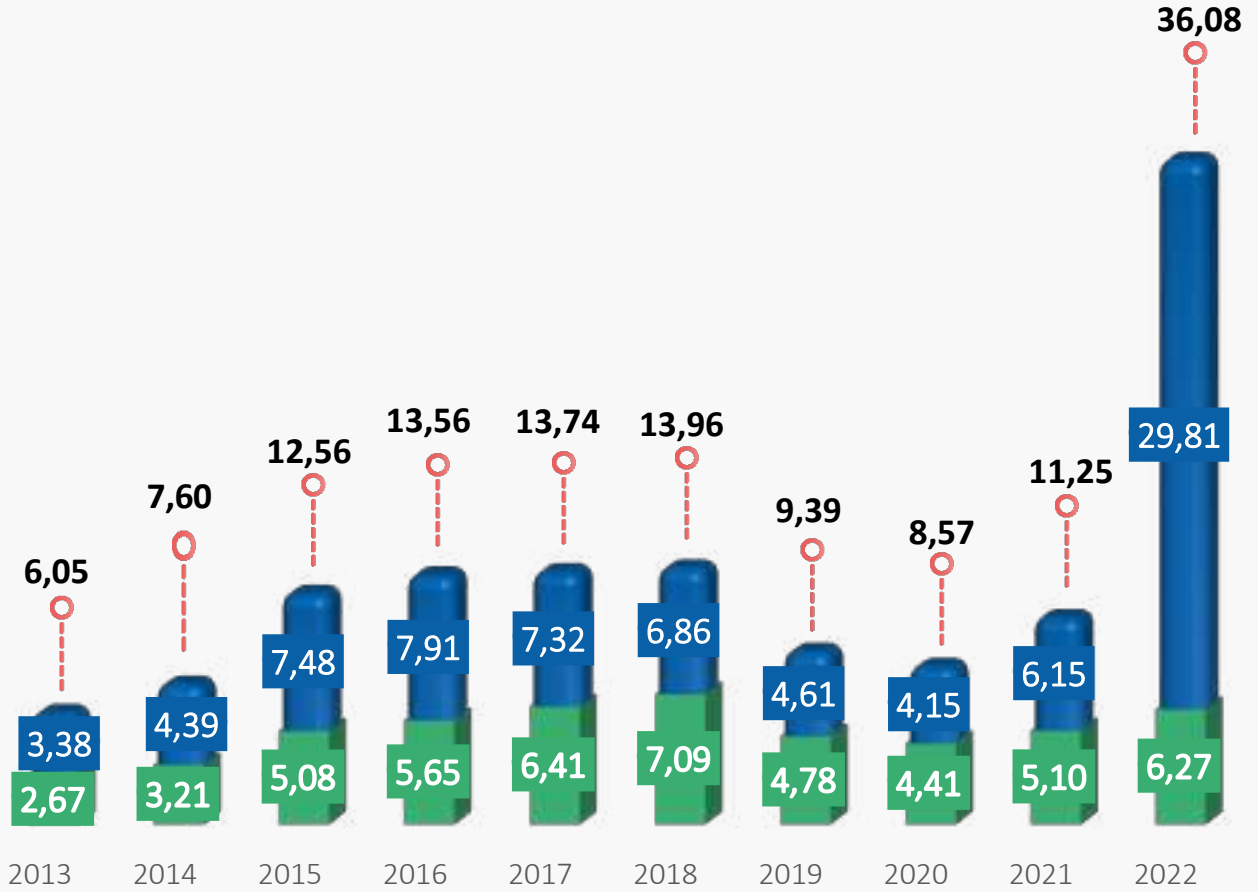
Elde Edilen Emlak Konut Payı

İhaleye Temel Alınan Değer

Elde Edilen Emlak Konut Payı

Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

Gelir paylaşımli projelerde yüksek kar hedefi



Garanti Edilen Minimum Kar

Kayıtlı Maliyet

Garanti Edilen Toplam Gelir

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 29,8 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

Emlak Konut Garanti Edilen Minimum Kâr tutarının kâr olarak yansıtılması proje inşaatlarının tamamlanmasına bağlıdır.

Aşağıda bulunan değerler proje tamamlanmasını takiben kâr - zarar tablosu ile ilişkilendirecektir.

Türkiye'nin
lider geliştirici
firması.

Gelir Paylaşımı Satış Toplam Geliri
189,8 Milyar TL

Anahtar Teslimi İşlerin Yapım Bedeli
53,3 Milyar TL*

TOKİ ile
stratejik iş
birliği.

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
106 Gelir Paylaşım Projesi

Başarıyla Yürütülen / Teslim Edilen
110 Anahtar Teslim Projesi*

2023'de
tamamlanacak
olan projelerde
satış oranımız
%85.

5 Yıllık Toplam Kar Hedefi
29,8 Milyar TL

Güçlü Ön Satış Oranı
2023'de **%85**

2024'de **%78**

2022 yılında
Yaklaşık 5.000
gayrimenkulun
teslimi.

Toplam Geliştirilen Bölüm Sayısı
163 bin bölüm

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen projeler dahildir.

TOPLAM VARLIKLAR 46.959.179.000 TL

İhale Edilmemiş Arsa Stoğu
Ekspertiz Değeri
21.917.709.000 TL

Binalar Ekspertiz Değeri
10.836.928.000 TL

GPM Projeleri
Şirket Payı Toplam Geliri
36.079.930.000 TL

Anahtar Teslim Projelerin Arsa
Maliyeti ve Hak Ediş Ödemesi
8.092.958.000 TL

Arsa ve Konut Stokları Maliyet
Değerleri
29.300.368.000 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin
Maliyet Değerleri
810.084.000 TL

Yükümlülükler
28.591.156.000 TL

TOPLAM 65.185.097.000 TL



'Emlak Konut GYO olarak bir deprem ülkesinde yaşadığımızın bilincinde tasarım ve yapılar yaptığımızı özellikle tekrardan vurgulamak istiyorum. İçerisinde bulunduğumuz süreç, bize bu konulara verdiğimiz önemin ne kadar kıymetli olduğunu tekrar hatırlatmıştır.

Değerli Yatırımcılarımız,

Ülkemizde on bir ili etkileyen depremler hepimizde büyük bir acıya sebep olmuştur. Cumhuriyet tarihimizin en büyük felaketlerinden birini yaşadığımız bu dönemde devletimiz ve milletimiz el ele vererek, yaralarımızı sarmak konusunda sarsılmaz bir irade ortaya koymuştur. Geride bıraktığımız dört hafta göstermiştir ki bu topraklar, iyi günlerin mutluluğunu birlikte yaşadığı gibi kötü günlerden de birlik olarak çıkmayı başaracaktır.

Emlak Konut GYO olarak, tüm yönetim, çalışan ve yüklenicilerimiz ile bu elim ve derin acıyı paylaşıyoruz. Şirketimiz ve iştiraklerimiz EPP ve EKA ile bağlantılı şantiyelerde kullanılan iş makinası, personel, ekipman ve insani yardım malzemeleri depremde etkilenen bölgelere ilk günden itibaren sevk edilmiş durumdadır.

Emlak Konut olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımızın koordinasyonunda Gaziantep Nurdağı ve İslahiye'de, Adıyaman'da ve Hatay'da 3.192 adet geçici yaşam alanını tüm tefrisatı ile beraber mart ayı içerisinde depremzede vatandaşlarımıza teslim etmek için çalışmalarımızı sürdürüyoruz. Ayrıca toplamda yaklaşık 47 bin kişinin yaşayabileceği geçici yaşam alanlarına ait altyapı çalışmalarını yürütüyoruz.

Adıyaman Merkez, Gölbaşı, Kahta ve Besni ilçelerinde yaklaşık 35.000 kalıcı konut için zemin etüt çalışmaları yapılarak alanlar belirlenmiş ve proje çalışmalarına başlanmıştır.

Malatya, Kahramanmaraş, Hatay ve Adıyaman'da şehir ve ilçe merkezlerinin eski yerleşimine ve tarihine uygun şekilde yeniden tasarlanarak, sağlıklı ve estetik bir şekilde yeniden hayata geçirilmesi için; mimar, inşaat mühendisi, jeoloji ve deprem mühendisi, harita mühendisi, şehir plancısı, tarihçi, sosyolog ve güzel sanatlar fakültesinden hocalarımızdan oluşacak bir danışma kurulu ile çalışmaların koordinasyonunu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımızın adına Emlak Konut olarak koordine edeceğiz. İlgili Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, 2022 yılı olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerimize bilgi verilerek, onayına sunulacak olan 2023 yılı bütçe kapsamında AFAD

tarafından başlatılan yardım kampanyasına 1.000.000.000 TL nakdi veya aynı bağış yapılması kararlaştırılmıştır.

Emlak Konut GYO olarak bir deprem ülkesinde yaşadığımızın bilincinde tasarım ve yapılar yaptığımızı özellikle tekrardan vurgulamak istiyorum. İçerisinde bulunduğumuz süreç, bize bu konulara verdiğimiz önemin ne kadar kıymetli olduğunu tekrar hatırlatmıştır.

Diğer yandan, gayrimenkul sektörünün öncüsü olmanın bize verdiği sorumluluğu özenle taşımaya gayret ediyoruz. Emlak Konut GYO olarak, sürdürülebilirlik kapsamında çevre, iklim, sosyal ve kurumsal yönetim alanındaki konular özelinde performansımızı geliştirmek önceliğimiz haline gelmiştir. Özellikle projelerimizi yaşadığımız dünyanın sürdürülebilir kaynak yönetimi gereksinimlerine ve çevre şartlarına en uygun şekilde planlıyoruz.

2022 yıl sonu faaliyetlerimizin neticesi; ön satış, ihale ve karlılık gibi rakamların, hedeflerimizin üzerinde olduğu ancak, içinde bulunduğumuz bu zorlu dönemin üzücü gerçeklerini de dikkate alarak, Emlak Konut GYO olarak, her zaman olduğu gibi, ülkemizin ve toplumumuzun geleceği için çalışmaya devam edeceğiz.

Bu süreçte, yatırımcılarımızın bizlere duyduğunuz güvene teşekkür ediyor ve yine sizlerin desteği ile bu zorlu süreci atlatacağımıza inanıyoruz.

Emlak Konut Yönetim Kurulu olarak, şirketimizin yıllar itibarıyla elde ettiği karlılığı yatırımcılarımız ile temettü dağıtmak suretiyle paylaşmak gayretindeyiz. Bu bağlamda, Şirketimiz Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kar Payı Tebliği ile uyumlu olarak oluşturulan Kar Dağıtım Politikasını, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabılır net dönem karının %40'ına kadarını (nakit temettü) dağıtılabileceği şekilde revize edilmesine, yapılacak olan ilk Genel Kurul'da ortaklarımızın onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Ayrıca, şirketimizin pay birim fiyatının desteklenmesi amacıyla şirketimiz tarafından geri alınan payların toplam adedi 156.280.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %4,11 seviyesine ulaşmıştır.

Emlak Konut olarak büyük gayret ve inançla başladığımız 2022 yılını yürüttüğümüz çalışmalar neticesinde hedeflerimiz doğrultusunda tamamladığımızı ifade edebiliriz.

Artan inşaat ve arsa maliyetlerine rağmen, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli ve anahtar teslim proje ihalelerimize ve proje geliştirme çalışmalarımıza ara vermeden devam ediyoruz.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak;

İhalesini gerçekleştirdiğimiz Muğla'nın Bodrum, Antalya'nın Aksu, Ankara'nın Çankaya, İstanbul'nın Tuzla, Avcılar, Ataşehir, Küçükçekmece, Ümraniye ve Zekeriyaköy gibi ilçelerinde 14 farklı Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli projelerimizde 5,39 çarpan ortalaması ile 27 milyar 672 milyon TL Emlak Konut Şirket Payı gelirin ulaştık.

Böylece, Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ihale modeli ile 2022 yılı 4.çeyrekte ihale süreçlerini tamamladığımız 14 adet proje ile birlikte toplam gelir paylaşımı proje sayımız 32'ye ulaşmış olup, söz konusu projeler kapsamında şirketimize taahhüt edilen asgari şirket payı toplam geliri 36 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Yıl içinde kısmi geçici kabullerini tamamlamayı hedeflediğimiz 9 adet gelir paylaşımı projesinde inşaat ilerleme oranımız yaklaşık %78 seviyesinde, ön satış oranımız ise %85 seviyesindedir.

2024 yılına kadar geçici kabulü planlanan projelerimizin satışının %57'sinin bugün itibarıyla tamamlamış durumdayız.

2022 yılı üçüncü çeyrek sonu itibarıyla gerçekleştirdiğimiz 26 milyar 953 milyon TL sözleşme değerine sahip 34 adet anahtar teslimi proje ihaleleriyle, Çekmeköy, Hoşdere ve Fikirtepe bölgeleri başta olmak üzere konut, sosyal donatı, ticaret, altyapı, çevre düzenleme inşaatları ve kentsel dönüşüm işlerimize hız kesmeden devam ediyoruz.

2022 yılını satış hedeflerimiz doğrultusunda; 703 bin m2 büyüklüğünde 4 bin 73 adet bağımsız bölüm karşılığı 27 milyar 360 milyon TL ön satış geliri ile tamamlamış bulunmaktayız. Ayrıca, yıl sonu itibarıyla yaklaşık 3000 bağımsız bölümün teslimini müşterilerimize gerçekleştirmenin haklı gururunu ve mutluluğunu yaşıyoruz. Geçtiğimiz dönemlerde satın aldığımız 3,3 milyon m² yüz ölçümüne sahip 5,740 milyar TL değerindeki arsalar

Çekmeköy, Kartal ve Ayazağa parsellerinde projelendirme çalışmalarımızı büyük ölçüde tamamladık. Yıl sonu itibarıyla, yeniden değerlemesi yapılan, arsa satışı karşılı gelir paylaşımı ve anahtar teslim proje ihalelerine konu edilebilecek, 3,4 milyon m2 büyüklüğündeki Şirketimiz arsa portföy değeri 22 milyar 748 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Özellikle finansmana erişimin kısıtlı olduğu düşük likidite ortamında şirketimiz faaliyetlerinin sürdürülebilirliği ve yüksek karlılık açısından şirketimizin nakit pozisyonunu önemsiyoruz. Yaklaşık 1,5 milyar TL'si TÜFE'ye endekslenmiş, ortalama vadesi 3,5 yıl olan toplam 19 milyar 118 milyon TL alacaklarımız ile şirketimizin güçlü nakit pozisyonunu destekliyoruz. Bu pozisyonla birlikte fırsat niteliği taşıyan ve şirketimizin sürdürülebilir karlılığına hizmet edecek arsa arayışımız devam etmektedir.

Sürdürülebilirlik çerçevesinde, çevre dostu yüksek enerji verimliliğine sahip proje geliştirme çabaları ve teknik gerekçeler neticesinde yapı ruhsatı edinim sürelerinin uzaması neticesinde geçtiğimiz yıllarda ihalesi yapılan 4 projemiz ve 2022 yılında ihalesi tamamlanan 14 projemizle birlikte binlerce bağımsız bölüm, şirketimizin bu dönem ön satışına konu olacağını özellikle ifade etmek isterim.

2022 yılı sonu itibarıyla, teslimini veya geçici kabulünü gerçekleştirdiğimiz projelerimizle dönemi 2 milyar 997 milyon TL net konsolide karlılık ile tamamladık.

2023 yılında Emlak Konut'un sürdürülebilir karlı büyümesi için, tüm gayret ve özverimizle çalışmaya devam ediyoruz. Bu doğrultuda, 2023 yılında, 1 milyon 5 bin metre kare satış karşılığı 63 milyar TL toplam ön satış geliri, Yaklaşık 2 milyon m2 büyüklüğündeki arsa alanına sahip, arsa portföyümüz üzerinde 14 adet arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı ve 6 adet anahtar teslimi proje modeli ihalesini gerçekleştirmeyi ve dönemi 4 milyar 22 milyon TL net karlılık ile tamamlamayı hedefliyoruz.

Türkiye, 2023 hedeflerine ilerlerken bizler de ülke ekonomisine, istihdama ve gayrimenkul sektörüne katkıda bulunmaya devam edeceğiz.

Sonuç olarak, Ülkemizde yaşanan deprem, üzücü bir hatırlatma olmuştur. Bu hatırlatma, Türkiye'nin deprem gerçeğiyle yüzleşmesi gerektiği gerçeğini göstermiştir. Her ne kadar son yıllarda, inşaat sektöründe pek çok yenilik yapılmış olsa dahi, deprem gerçeği hala varlığını sürdürmektedir. Türkiye'nin son dönemde yaşadığı zorlu süreç, herkesi derinden etkilemiştir.

Emlak Konut GYO olarak, toplumumuzun yanında olmaya devam edeceğiz ve yatırımcılarımızın bize olan güvenine layık olmak ve Türkiye'nin geleceği için var gücümüzle çalışmaya devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Sürdürülebilir
güçlü net kar
sonuçları ve
dengeli arsa
portföyü

2022 Rakamları

<u>Kar</u>	<u>Arsa Portföy Değeri</u>
2,99 Milyar TL	22,7 Milyar TL

2022 Ön Satış Durumu

<u>Ön Satış Değeri</u>	<u>Yabancıya Satış</u>
27,4 Milyar TL	3,7 Milyar TL
<u>Brüt m² Satışı</u>	<u>Ön Satış Adedi</u>
703 Bin	4.073

2022 Yılı Gelir Paylaşımı Projeleri İhaleleri

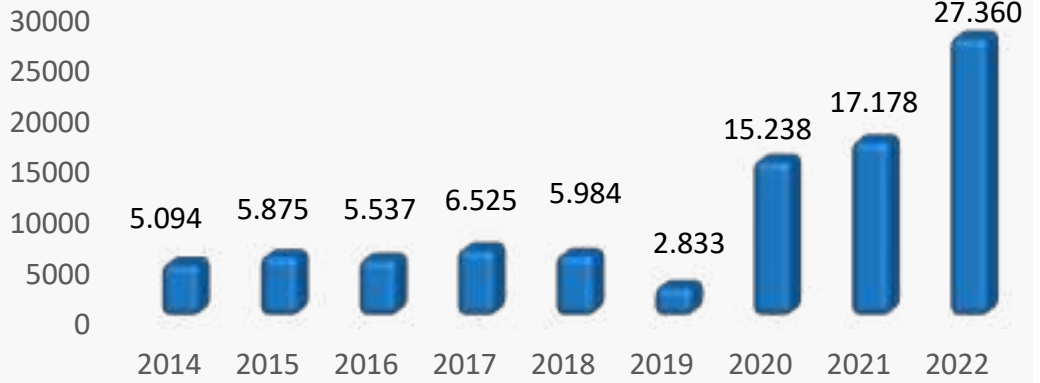
<u>Tamamlanan</u>	<u>Ortalama Çarpan</u>
14 ihale	5,38x
<u>Şirket Payı Toplam Geliri</u>	<u>İhalelerden Elde Edilen Toplam Satış Geliri</u>
27,7 Milyar TL	77 Milyar TL

Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)



Artan faiz oranlarına rağmen **rekor satış** gerçekleştirildi.

Toplam Satış Değeri (Milyon TL)



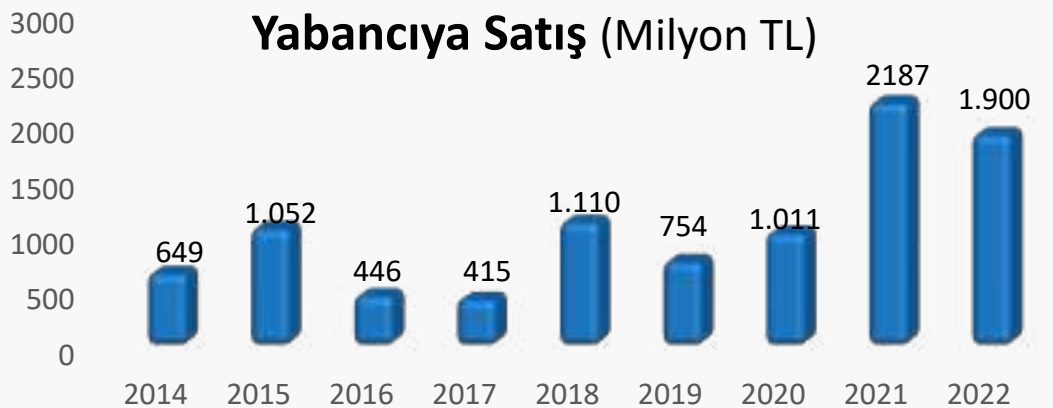
8 dilde hizmet veren çağrı merkezi alt yapısı kuruldu.

Brüt m² Satışı ('000)



2022 hedefleri **aşıldı.**

Yabancıya Satış (Milyon TL)



Yıllık FAVÖK Marjı (%)



Özet Finansal Bilgiler (Milyon TL)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Net Satışlar	1.786,8	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9
FAVÖK (1)	907,4	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0
FAVÖK Marjı (%2)	50,8	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3
Dönem Karı	952,6	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1
Toplam Aktifler	16.736,0	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959
Özsermaye	9.325,4	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368
Hisse Başına Kar (TL)	0,0968	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082
Özkaynak Karlılığı	0,10	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163
Nakit Akım	759	956	385	494	432	1.122	3.088	5.284
Temettü	367,8	0,0	666,9	123	76,6	82,5	390	

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

2: FAVÖK Marjı: FAVÖK / Net satışlar.

Yıl Bazında Alacaklar ('000)

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	2.411.295	5.986.070	8.397.365
2 Yıl	1.405.578	3.666.731	5.072.309
3 Yıl	964.431	1.640.467	2.604.898
4 Yıl	653.450	685.734	1.339.184
5 Yıl ve Üzeri	1.465.848	238.686	1.704.534
TOPLAM	6.900.602	12.217.689	19.118.291

Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız denetim raporu Dipnot 14 Sayfa 43

Toplam Aktifler (Milyon TL)



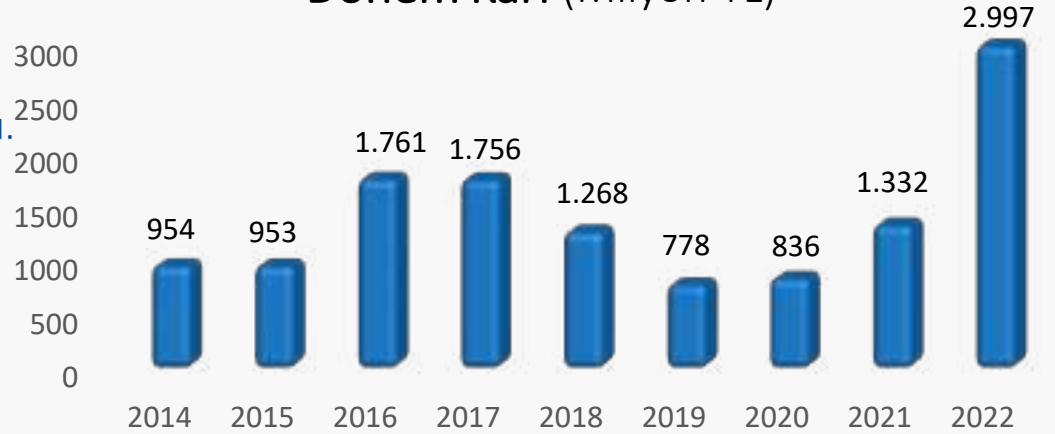
8 yılda toplam aktifimizde **%324** artış kaydettik.

Özsermaye (Milyon TL)



Özsermayemiz; 8 yılda yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.

Dönem Karı (Milyon TL)



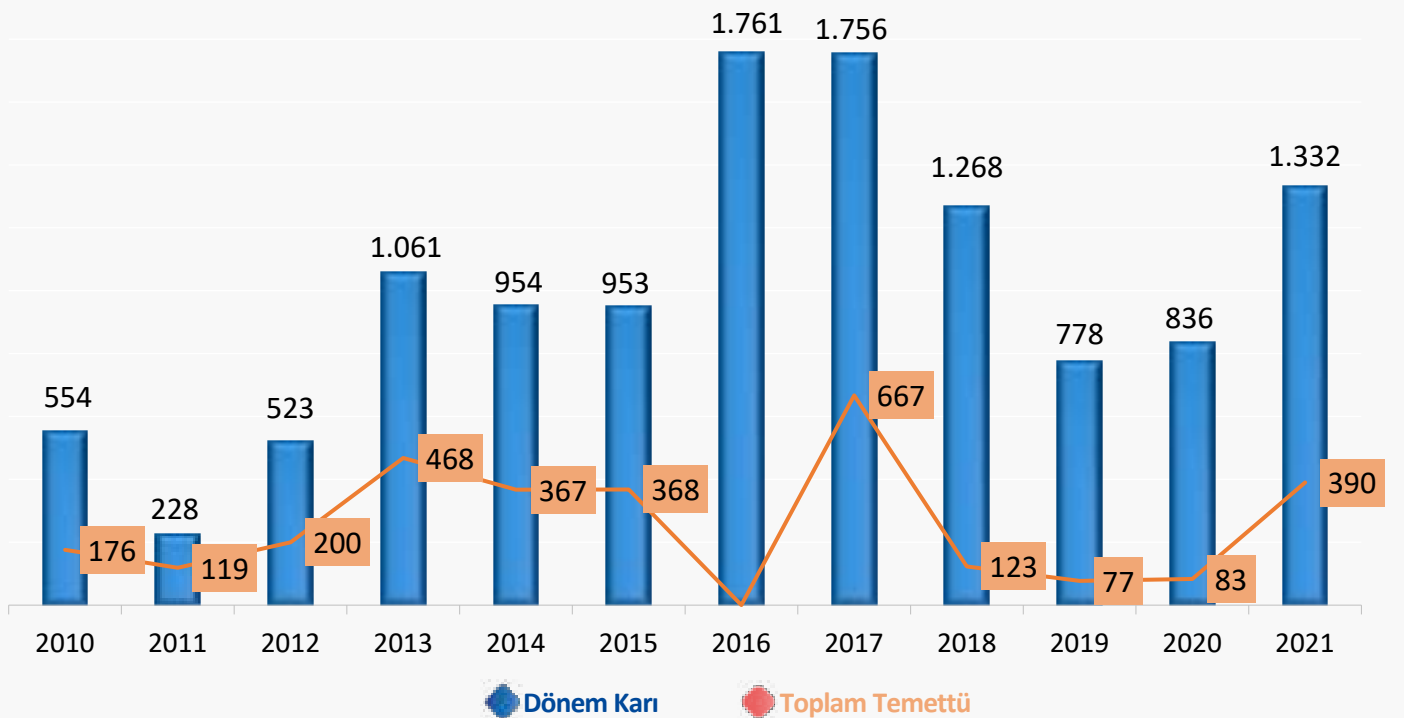
Sürdürülebilir; Yüksek karlılık

Yıllık FAVÖK (Milyon TL)



Likidite Oranları	Finansal Yapı Oranları	Faaliyet Oranları	Karlılık Oranları
Cari Oran	Finansal Kaldıraç Oranı	Aktif Devir Hızı	Öz Kaynak Karlılığı
1,666	0,609	0,173	0,163
Nakit Oran	Borçlanma Oranı	Öz Kaynak Devir Hızı	Aktif Karlılık
0,241	1,557	0,442	0,064
Asit - Test Oranı	Öz Kaynaklar Aktif	Net Çalışma Sermayesi Devir Hızı	Satış Karlılığı
0,521	0,391	0,482	0,369
	Finansman Oranı		Brüt Kar Marjı
	0,642		0,571
			Faaliyet Kar Marjı
			0,406

◆ Dönem Karı ve Temettü Gelişimi



Adımlarımızı gelecek için atıyoruz.

Bugünün çocukları, gençleri yarın daha iyi yaşam alanlarına sahip olsun diye çalışmalarımızı önceden planlıyoruz.

**Yaşanabilir ve nitelikli yaşam alanları için
her geçen gün daha fazla çalışıyoruz.**

69
yıldır



2022 Yılı Satış ve Karlılık Hedefi

İlk Çeyrek	Satış Değeri 3,19 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 101,4 bin m2
İkinci Çeyrek	Satış Değeri 6,02 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 212,5 bin m2
Üçüncü Çeyrek	Satış Değeri 7,47 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 259,9 bin m2
Dördüncü Çeyrek	Satış Değeri 10,67 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 398,8 bin m2
Toplam Ön Satış Hedefi	Satış Değeri 27,35 Milyar TL	Brüt Satılabilir Alan 972,8 bin m2
2022 Kar Hedefi	Net Kar 1,44 Milyar TL	

2022 Yılı İhale Planlaması

	GELİR PAYLAŞIMI MODELİ	Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	ÇANKAYA ÇAYYOLU 2. ETAP	125.000.000	170.440.000	1,36
2	TUZLA MERKEZ	425.916.500	2.161.000.000	5,07
3	KÖY 4. ETAP	85.087.000	792.610.000	9,32
4	ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 3. ETAP	77.920.000	894.600.000	11,48
5	AVCILAR FİRUZKÖY 1-1	179.688.300	1.790.250.000	9,96
6	AVCILAR FİRUZKÖY 1-2	255.182.000	2.527.350.000	9,90
7	ANTALYA AKSU 1. ETAP	132.063.448	1.515.000.000	11,47
8	AVCILAR FİRUZKÖY 2	288.366.100	1.661.000.000	5,76
9	BİZİM MAHALLE 2-1	251.873.530	2.340.000.000	9,29
10	BİZİM MAHALLE 2-2	432.237.346	2.862.000.000	6,62
11	ÜMRANİYE İNKILAP	300.000.000	1.781.000.000	5,93
12	BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	88.142.697	861.000.000	9,76
13	EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ	1.825.000.000	4.820.000.000	2,64
14	BODRUM TÜRK BÜKÜ	602.681.860	3.496.500.000	5,80
		5.137.263.998	27.672.750.000	5,38

ANAHTAR TESLİM MODELİ

1	İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY (1,2,3 ve 4. ETAPLAR)
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY 1.ETAP 2.KISIM
3	EMLAK KONUT VADİ EVLERİ (2, 3 ve 4. ETAPLAR)
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI 8. ETAP
5	AYAZMA EMLAK KONUTLARI 3. ETAP
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR EMLAK KONUT EVLERİ
7	EMLAK KONUT ÇINARKÖY EVLERİ (3,4,5 ve 6.ETAPLAR)
8	İSTANBUL SARIYER ZEKERİYAKÖY ÇARŞI
9	İSTANBUL ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY
10	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE BİZİM MAHALLE (1/3, 2/1, 2/2, 2/3 ve 2/4. ETAPLAR)

İhale Edilmemiş Arsalar

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	38.433,77	51.295.186	125.871.000
	ANKARA	38.433,77	51.295.186	125.871.000
2	İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	1.046.288,90	171.408.120	1.387.164.947
3	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	6.845,28	12.637	27.120.135
4	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	53.782,59	29.522.077	267.810.818
5	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	105.475,03	160.814.093	993.023.059
6	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	29.915,44	439.756.968	600.000.000
7	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	52.542,66	139.237.890	315.255.600
8	İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	105.071,67	535.962.925	1.595.000.000
9	İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	6.355,08	29.313.841	76.260.960
10	İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	105.463,86	2.400.884.773	3.025.000.000
11	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	13.020,46	28.173.655	70.462.715
12	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	233.496,93	1.192.508.629	3.218.446.200
13	İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.155,89	8.708.510	8.731.010
14	İSTANBUL RUMELİHISARI PARSELLERİ	57.600,00	600.000.000	600.000.000
15	İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	8.823,48	26.191.628	57.790.985
16	İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	391.284,97	826.641.107	2.532.980.838
17	İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	56.605,82	169.445.401	1.850.000.000
18	İSTANBUL ŞİŞLİ PARSELLERİ	6.105,00	350.000.000	350.000.000
	İSTANBUL	2.279.833,06	7.108.582.254	16.975.047.266
19	BALIKESİR PARSELLERİ	3.845,04	13.633.136	13.073.136
20	İZMİR KONAK PARSELLERİ	2.865,59	13.051.102	58.146.140
21	İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	39.916,00	439.076.000	500.000.000
22	İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	2.269,76	10.986.332	11.058.432
23	İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	13.792,09	79.473.310	83.429.079
24	İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998,31	201.393.578	250.000.000
25	DENİZLİ PARSELLERİ	35.603,68	56.081.112	176.128.000
26	KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	9.110,04	52.663	110.000
27	KOCAELİ PARSELLERİ	36.031,69	32.074.455	37.926.970
28	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	767.317,44	2.709.607.379	3.309.194.194
29	MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	17.617,89	79.280.505	150.000.000
30	NEVŞEHİR PARSELLERİ	26,10	9.238	35.500
31	TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923,48	6.152.734	13.477.000
32	ANTALYA AKSU PARSELLERİ	3.505,00	25.411.250	25.411.250
	DİĞER ŞEHİRLER	1.020.822,12	3.666.282.794	4.627.989.700
	TOPLAM	3.339.089	10.826.160.234	21.728.907.966

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Sıra	Şehir / Bölge	Arsa Alanı (m2)	Kayıtlı Maliyet (TL)	Ekspertiz Değeri (TL)
1	İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4.376,14	0,02	20.103.223
2	İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1.500,00	5.490.111,00	18.000.000
3	BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	40.722,50	262.500.000,00	900.000.000
4	İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231,00	27.836.147,48	81.155.000
TOPLAM		62.830	295.826.259	1.019.258.223



**Yüklenici**

TAHİNCİOĞLU - NİDA

Arsa Alanı

103.277

Satış Toplam Geliri

1.072.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

407.588.000 TL

İlerleme Oranı

%92,75

Bağımsız Bölüm

1.142

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı

41.162 m2

Satış Toplam Geliri

589.101.313 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

206.244.369,68 TL

İlerleme Oranı

%90,34

Bağımsız Bölüm

119

Şirket Payı Gelir Oranı

%35,01

Bitiş Tarihi

2023

İDEALİST
C A D D E

Yüklenici

İDEALİST İNŞAAT &
İDEALİST GYO

Arsa Alanı

18.502

Satış Toplam Geliri

122.713.481 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

26.996.965,82 TL

İlerleme Oranı

%79,12

Bağımsız Bölüm

137

Şirket Payı Gelir Oranı

%22,00

Bitiş Tarihi

2023



Yüklenici

EBRULI İNŞAAT

Arsa Alanı

47.168

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%95,56

Bağımsız Bölüm

776

Şirket Payı Gelir Oranı

%38,00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**TAHİNCİOĞLU KÜÇÜKYALI
ORT. GRŞ.**Arsa Alanı**

110.023

Satış Toplam Geliri

4.171.409.859 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.751.992.140,78 TL

İlerleme Oranı

%67,24

Bağımsız Bölüm

2.366

Şirket Payı Gelir Oranı

%42.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

PASİFİK - ÇİFTAY

Arsa Alanı

137.249

Satış Toplam Geliri

7.337.583.939 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.201.275.181,70 TL

İlerleme Oranı

%61,00

Bağımsız Bölüm

3.359

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2025

**Yüklenici**

YILMAZ - FBA

Arsa Alanı

1.075.860

Satış Toplam Geliri

8.966.286.205 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.241.571.551,25 TL

İlerleme Oranı

%46,78

Bağımsız Bölüm

1.400

Şirket Payı Gelir Oranı

%25.00

Bitiş Tarihi

2026

**Yüklenici**TAHİNCIOĞLU İSTİNYE
ORTAK GİRİŞİMİ**Arsa Alanı**

129.242

Satış Toplam Geliri

7.533.856.108 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.849.800.471,19 TL

İlerleme Oranı

%58,17

Bağımsız Bölüm

542

Şirket Payı Gelir Oranı

%51.10

Bitiş Tarihi

2024

ELORA
İZMİR

Yüklenici

Arsa Alanı

Satış Toplam Geliri

Asgari Şirket Payı Geliri

TEKNİK YAPI & HALK GYO

46.086

3.238.577.374 TL

1.133.502.080,90 TL

İlerleme Oranı

Bağımsız Bölüm

Şirket Payı Gelir Oranı

Bitiş Tarihi

%33,44

1.195

%35.00

2023



NİŞANTAŞI KORU



Yüklenici

Arsa Alanı

Satış Toplam Geliri

Asgari Şirket Payı Geliri

DAP

20.679

3.297.322.134 TL

1.318.928.853,60 TL

İlerleme Oranı

Bağımsız Bölüm

Şirket Payı Gelir Oranı

Bitiş Tarihi

%60,65

161

%40.00

2025

**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

155.368

Satış Toplam Geliri

1.537.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

491.840.000 TL

İlerleme Oranı

%94,71

Bağımsız Bölüm

987

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

PEKİNTAŞ & BURAKCAN

Arsa Alanı

67.620

Satış Toplam Geliri

3.020.180.262,92 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

996.659.486,76 TL

İlerleme Oranı

%41,39

Bağımsız Bölüm

1.104

Şirket Payı Gelir Oranı

%33.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

39.032

Satış Toplam Geliri

800.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

256.000.000 TL

İlerleme Oranı

%95,03

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%32.00

Bitiş Tarihi

2023

**Yüklenici**İNTEK KONUT & SOM PLUS &
NURGRUP & HAK TİCARET**Arsa Alanı**

63.474

Satış Toplam Geliri

1.690.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

625.300.000 TL

İlerleme Oranı

%54,42

Bağımsız Bölüm

519

Şirket Payı Gelir Oranı

%37.00

Bitiş Tarihi

2023

BAĞIYAKASI



Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

108.221

Satış Toplam Geliri

5.701.192.225 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.998.518.470,98 TL

İlerleme Oranı

%20,93

Bağımsız Bölüm

-

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.03

Bitiş Tarihi

2025

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir. (Kartal Esentepe)

BARBAROS
48

Yüklenici

FUZUL & FUZUL

Arsa Alanı

3.357

Satış Toplam Geliri

461.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

230.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

51

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2024

YENİ LEVENT
**Yüklenici**

DAP

Arsa Alanı

53.600

Satış Toplam Geliri

9.481.200.441 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

3.792.480.176,40 TL

İlerleme Oranı

%33,50

Bağımsız Bölüm

448

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2024

KAYABAŞI
8. ETAP
İSTANBUL - BAŞAKŞEHİR - KAYABAŞI - 8. ETAP**Yüklenici**

EBRULİ

Arsa Alanı

30.056

Satış Toplam Geliri

1.850.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

703.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

420

Şirket Payı Gelir Oranı

%38.00

Bitiş Tarihi

2025

NEXT LEVEL
İSTANBUL

Yüklenici

PASİFİK - LEVENT

Arsa Alanı

17.194

Satış Toplam Geliri

2.650.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.192.500.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%45.00

Bitiş Tarihi

2025

ANKARA ÇAYYOLU
2. ETAP

Yüklenici

TEKFEM

Arsa Alanı

37.932

Satış Toplam Geliri

426.100.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

170.440.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

50

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

TUZLA
MERKEZ

Yüklenici

CEVAHİR – HB GRUP

Arsa Alanı

50.561

Satış Toplam Geliri

6.174.285.714 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.161.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

500

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

KÖY
4. ETAP

Yüklenici

YILDIZLAR

Arsa Alanı

14.798

Satış Toplam Geliri

2.264.600.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

792.610.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

104

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2025

ATAŞEHİR
KÜÇÜKBAKKALKÖY

Yüklenici

DAP

Arsa Alanı

13.111

Satış Toplam Geliri

2.236.500.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

894.600.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

71

Şirket Payı Gelir Oranı

%40.00

Bitiş Tarihi

2025

ANTALYA
AKSU

Yüklenici

İZKA

Arsa Alanı

64.108

Satış Toplam Geliri

5.050.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.515.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

1.640

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

AVCILAR FİRUZKÖY

1-1



Yüklenici

DAĞ

Arsa Alanı

74.368

Satış Toplam Geliri

5.115.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.790.250.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

562

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

GÖLYAKA
İSTANBUL

Yüklenici

ÖZ ERKA - YİĞİT

Arsa Alanı

94.585

Satış Toplam Geliri

7.221.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

2.527.350.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

533

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

MAJÖR GÖLYAKA



Yüklenici

CEVAHİR - HB

Arsa Alanı

187.576

Satış Toplam Geliri

4.745.714.286 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.661.000.000,10 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

617

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2026

BİZİM MAHALLE
2-1 2-2

Yüklenici

ÖZAK

Arsa Alanı

102.344

Satış Toplam Geliri

17.340.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

5.202.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

1.350

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

* 2 ayrı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir.

ÜMRANIYE
İNKILAP

Yüklenici

KİLER – BİSKON

Arsa Alanı

23.379

Satış Toplam Geliri

3.562.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

1.781.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

250

Şirket Payı Gelir Oranı

%50.00

Bitiş Tarihi

2026

NEZİHPARK
BAHÇEKENT

Yüklenici

AYDIR

Arsa Alanı

67.294

Satış Toplam Geliri

2.870.000.000 TL

Asgari Şirket Payı Geliri

861.000.000 TL

İlerleme Oranı

%0.0

Bağımsız Bölüm

632

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2026

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan
1 NİDAPARK KAYAŞEHİR	107.950.125	72.189.317	1.142	1.139	92,75
2 CER İSTANBUL	25.971.513	11.323.271	119	104	90,34
3 EBRULİ ISPARTAKULE	266.782.304	238.621.688	776	776	95,56
4 İDEALİSTKORU/İDEALİST CADDE	15.451.281	9.432.404	137	103	79,12
5 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	1.009.633.477	674.077.229	2.366	2.105	67,24
6 MERKEZ ANKARA	1.467.415.844	1.145.718.005	3.359	2.419	61
7 NİDAPARK İSTİNYE	2.794.511.917	2.226.876.420	543	402	58,17
8 NİŞANTAŞI KORU	1.318.928.853	673.293.012	161	132	60,65
9 ORMANKÖY	277.645.684	58.554.277	987	976	94,71
2023	7.284.290.998	5.110.085.623	5.050	3.929	68,63
10 ALLSANCAK	199.331.897	191.786.625	1.104	659	41,39
11 EVORA İZMİR	226.700.416	226.635.770	1.195	586	33,44
12 DÜŞLER VADİSİ	274.649.781	136.520.173	1.400	696	46,78
13 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	565.708.910	362.086.108	503	221	54,42
14 AVRASYA KONUTLARI	256.000.000	113.761.926	500	500	95,03
2024	1.522.391.004	1.030.790.602	4.702	2.662	54,21
15 BEŞİKTAŞ DİKİLİTAŞ	230.500.000	162.080.779	-	Satışta değil	0
16 BEŞİKTAŞ ORTAKÖY	1.192.500.000	930.105.117	-	Satışta değil	0
17 YENİ LEVENT	3.792.480.176	3.356.216.099	950	384	33,5
18 BATI YAKASI 1. ETAP	1.088.518.471	878.273.875	675	191	20,93
19 BATI YAKASI 2. ETAP	910.000.000	585.679.784	-	Satışta değil	0
20 KAYABAŞI 8. ETAP	703.000.000	500.147.031	-	Satışta değil	0
21 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP	170.440.000	85.717.500	-	Satışta değil	0
22 TUZLA MERKEZ	2.160.999.750	1.760.849.878	-	Satışta değil	0
23 KÖY 4. ETAP	792.610.000	743.056.344	-	Satışta değil	0
24 ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	894.600.000	832.018.257	-	Satışta değil	0
25 AVCILAR FİRUZKÖY 1-1	1.790.250.000	1.644.396.175	-	Satışta değil	0
26 AVCILAR FİRUZKÖY 1-2	2.527.350.000	2.368.835.713	-	Satışta değil	0
27 ANTALYA AKSU	1.515.000.000	1.380.295.283	-	Satışta değil	0
28 AVCILAR FİRUZKÖY 2	1.661.000.000	1.504.896.701	-	Satışta değil	0
29 BİZİM MAHALLE 2-1	2.340.000.000	2.136.935.947	-	Satışta değil	0
30 BİZİM MAHALLE 2-2	2.862.000.000	2.513.524.050	-	Satışta değil	0
31 ÜMRANİYE İNKILAP	1.781.000.000	1.474.976.917	-	Satışta değil	0
32 BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	861.000.000	810.822.675	-	Satışta değil	0
2025	27.273.248.397	11.994.963.426	1.696	575	27,22
TOPLAM	36.079.930.398	29.809.704.349	16.004	11.393	58,77

69
yıldır

Mutluluğunuzu büyütüyoruz.

*Bizim için mutluluk; bir çocuğun gülümsemesi,
onların neşe içinde eğlenmesi, bir ailenin huzuru...*

**69 yıldır mutluluğa böyle bakıyor,
daha çok ailemizi mutlu etmek için var gücümüzle çalışıyoruz.**





Yüklenici	Arsa Alanı	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti ve Hakediş Ödemesi
ÖZYAZICI	49.419 m2	511.506.857,72 TL	894.457.032 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	İlerleme Oranı	
2023	783	%94,89	



Yüklenici	Arsa Alanı	Güncel Sözleşme Bedeli	Arsa Maliyeti ve Hakediş Ödemesi
İLK YAPI - GÜRTAŞ	29.937 m2	858.956.692 TL	247.770.380 TL
Bitiş Tarihi	Bağımsız Bölüm	İlerleme Oranı	
2023	401	%26,73	

EMLAK KONUT
VADİ EVLERİ



Yüklenici

AHES & MİSEK

Arsa Alanı

94.553

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

740.788.582,25 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

186.337.275 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

552

İlerleme Oranı

%33,30

EMLAK KONUT
Florya Evleri



Yüklenici

MUSTAFA EKŞİ

Arsa Alanı

45.940

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

340.301.001,45 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

1.005.769.220 TL

Bitiş Tarihi

2023

Bağımsız Bölüm

256

İlerleme Oranı

%93,02



Yüklenici

MUHTELİF

Arsa Alanı

122.572

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.230.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

1.837.927.888 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

1.948

İlerleme Oranı

%32,25



Yüklenici

MESA MESKEN

Arsa Alanı

71.443,03

**Güncel Sözleşme
Bedeli**

1.150.000.000 TL

**Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi**

870.569.700 TL

Bitiş Tarihi

2024

Bağımsız Bölüm

141

İlerleme Oranı

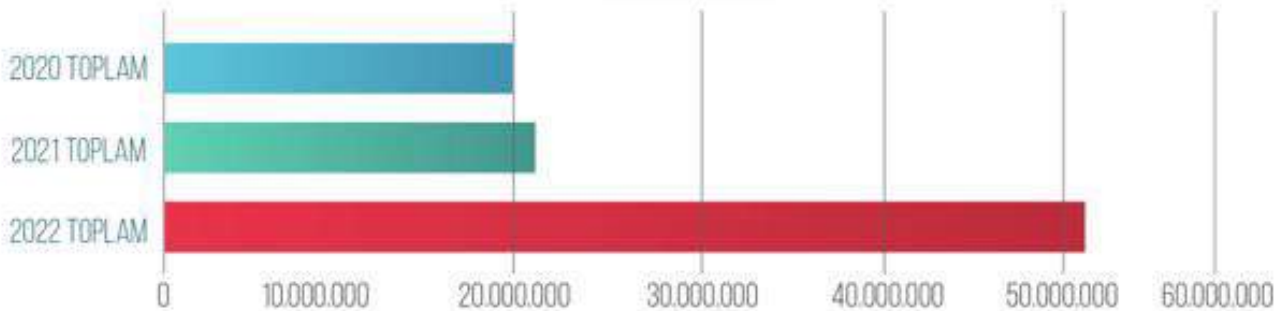
%29,72

Proje İsmi		Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)	Toplam Bölüm Sayısı	Satılan B.B. (2022)
1	Ankara Saraçoğlu	615.141.158	456	-
2	Emlak Konut Florya Evleri	1.165.220.512	256	239
3	Bizim Mahalle 1-2	767.115.996	783	670
4	Bizim Mahalle 1-3	247.770.380	401	388
5	Bizim Mahalle 1-4	237.484.053	336	327
6	Ümraniye Kentsel Dönüşüm	281.525.652	-	-
7	Emlak Konut Vadi Evleri 1-1	186.337.275	552	521
8	Emlak Konut Vadi Evleri 1-2	186.177.025	390	354
9	Köy 3	679.019.374	285	285
10	Çekmeköy Çınarköy 1. Etap	870.569.700	141	109
11	Çekmeköy Çınarköy Altyapı ve Satış Ofisi	26.148.462	-	-
12	Çekmeköy Çınarköy 2. Etap	553.495.984	489	367
13	Çekmeköy Çınarköy 3-1	247.959.635	255	1
14	Çekmeköy Çınarköy 3-2	147.233.678	173	96
15	Çekmeköy Çınarköy 3-3	243.768.972	226	10
16	Çekmeköy Çınarköy 3-4	246.290.449	338	1
17	Çekmeköy Çınarköy 4-1	136.810.412	164	65
18	Çekmeköy Çınarköy 4-2	108.041.753	123	10
19	Çekmeköy Çınarköy 4-3	116.174.455	-	-
20	İstanbul Kayabaşı Emlak Konutları	46.707.163	-	-
21	Avcılar Firuzköy 5. Etap	214.911.161	-	-
22	Denizli Merkezefendi İkmal İşİ	346.586.892	-	-
23	Balıkesir Altıeylül	176.465.582	-	-
24	Avcılar Firuzköy Altyapı Yapım İşİ	111.704.142	-	-
25	Çekmeköy Çınarköy Satış Ofisi Tamamlama İşİ	38.152.550	-	-
TOPLAM		8.066.794.461	5.368	3.443

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

KİRALANAN VE KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	2022 KİRA GETİRİSİ (TL)
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	10.293.127
EMLAK KONUT İSPARTAKULE EVLERİ	205.779
ESENLER EMLAK KONUTLARI	99.858
DUMANKAYA MİKS	124.715
AĞAOĞLU MASLAK 1453	3.650.787
SARPHAN FİNANS PARK	4.094.621
BÜYÜKYALI AVM	15.834.117
İSTMARİNA AVM	10.220.979
MUHTELİF ARSALAR	6.774.559
	51.298.542



1980 yılında kurulan EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş.'nin ana faaliyet alanlarını proje yönetimi, gayrimenkul pazarlaması ve kiralaması, müşavirlik hizmetleri, arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline dayanan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş.'nin 65.000.000

adet hissesinin tamamı projeler geliştirme oluşturmaktadır. EPP, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 288.000.000 TL'ye satın alınmıştır. 2019 yılı içinde sermaye artırımına gidilmiş olup, Şirket sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.



2022 Yılı 4. Çeyrek Müşavirlik Hizmetleri

Tamamlanma Oranı

TOKİ 36. Paket Uygulamaları İstanbul ve Mücavir illeri	TOKİ 5.438 Konut Uygulamaları İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce, Balıkesir, Bursa, Tekirdağ, Kırklareli	TOKİ 3.202 Konut Uygulamaları İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Düzce, Balıkesir, Bursa, Tekirdağ, Kırklareli	TMSF Ataşehir Modern Projesi İstanbul %100 TMSF Ataşehir Modern 2.Kısım Projesi %29,62	KOZA ALTIN Okul İnşaatları İstanbul %100 KASERİA Okul İnşaatları İstanbul %31,82
%20,82	%94,36	%94,28	%29,62	%31,82

EKGYO A.Ş. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Müşavirlik/Danışmanlık İşi	%60,90
EKGYO A.Ş. Sultanbeyli Kentsel Dönüşüm Projesi Müşavirlik/Danışmanlık İşi	%42,42

BENİM KENTİM YALOVA PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri (KDV Hariç): 379.653.099,04 TL
Satış Adeti: 364 adet bağımsız birim

İGDOT PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri (KDV Hariç): 884.683.907,42 TL
Satış Adeti : 1.123 adet bağımsız birim

DOĞA PARKI EVLERİ PROJESİ

Gerçekleşen Satış Değeri (KDV Hariç): 22.269.927,81 TL
Satış Adeti: 16 adet bağımsız birim

ARSA PORTFÖYÜ

452.967,91 m²

TOPLAM MÜŞAVİRLİK HİZMET ALANI

9,2 Milyon m²

YATIRIM PROJELERİ

2016 yılında Arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle başlatılmış, % 26.34 ilerleme seviyesinde tasfiye edilmiştir. Yeni ihale 'Anahtar Modeli' ile yapılmış olup, ilerleme yüzdesi **%100'dür**.

BİTİŞ TARİHİ: 30.06.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM: 412

- Proje kapsamında bulunan 403 adet bağımsız bölümden, 2022 yıl sonu itibariyle ödemeleri tamamlanmış olan 185 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemleri tamamlanmıştır.

- Stokta 5 Adet Dükkan ve 1 Adet Sosyal Tesis yer almaktadır.

Rami Kuru Gıda Halinin taşınması kapsamında yapılmış hal dükkanlarından oluşmaktadır. proje kapsamında, cami, umumi depo, yönetim binası, banka bloğu ve uzay sistem sokak kapamaları yer almakta olup, ilerleme yüzdesi **%100'dür**.

BİTİŞ TARİHİ: 15.01.2021

BAĞIMSIZ BÖLÜM: 1.124

- 1449 Ada 1 Parsel (8 Banka ve 1 Yönetim Binası olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm), 1449 Ada 2 Parsel (Ticaret Bloğu- 29 adet bağımsız bölüm), 1455 Ada 2 Parsel (401 adet bağımsız bölüm), 1455 Ada 3 Parsel (2 Restoran, 2 Hizmet Dükkanı ve 1 Umumi Depo olmak üzere toplam 5 bağımsız bölüm) ve 1455 Ada 5 Parselde (680 adet bağımsız bölüm) yer alan toplam 1124 adet bağımsız bölüm için Cins Değişikliği ve Kat Mülkiyeti tesis işlemleri tamamlanmıştır.

- Ödemeleri tamamlanan dükkan sahiplerinin tapu devir işlemlerine 2021 Eylül ayında başlanmış olup, 2022 yıl sonu itibariyle 939 adet bağımsız bölümün tapu devir işlemi tamamlanmış ve tapu senetleri müşterilere teslim edilmiştir.

Benim Kentim Yalova Projesi / Yalova Armutlu



Başakşehir Gıda Toptancı Hali Sitesi



ARSALAR

• 30.03.2021 tarihinde onaylanarak 01.04.2021-01.05.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan imar planları; Tarım ve Orman Bakanlığı'nın kamu yararı kararı alması halinde Bakanlıkça kesinleştirilecektir.

• Parseller, Sapanca İlçesi kapsamında yapılan 22/A Kadastro uygulaması sonucu 16.09.2022 tarihinde tescil olmuştur.

ARSA ALANI: 120.052,88 m²

Sapanca / Arifiye Arsaları



Gelişme Konut Alanı
E=0.75, Yençok=Serbest

Ticaret+Konut Alanı
E=0.75, Yençok=Zemin+4 Kat.

ARSA ALANI: 139.655,61 m²

İstanbul Başakşehir Şahintepe Arsaları (Batı Resneli)



İstanbul Başakşehir Kayabaşı Arsaları (Doğu Resneli)



Gelişme Konut Alanı E=0.75, Yençok=5 Kat

ARSA ALANI: 8.402,51 m²

ARSALAR

- Şirketimiz ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında 26.08.2022 tarihinde imzalanmış olan Gayrimenkul Satış Protokolü kapsamında, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi'nde bulunan ve TOKİ tarafından hazırlanacak İmar Planı Tadilatı ve İmar Uygulaması sonucu oluşacak **yaklaşık 55.000,00 m² yüzölçüme sahip Arsa** Şirketimizce satın alınmıştır.

- Protokol kapsamında satın aldığımız Arsanın da içerisinde bulunduğu ve Plan Tadilatına konu olan, 15.03.2021 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanmış olan İzmir ili, Aliğa ilçesi, Gemi Söküm Bölgesi Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarına; bölgede yer alan bir Gemi Söküm Firması tarafından açılan dava sonucunda ilgili İdare Mahkemesi tarafından Yürütmeyi Durdurma Kararı verilmiştir.

- İdare Mahkemesi tarafından verilen Yürütmeyi Durdurma Kararı sonrası, TOKİ tarafından söz konusu alana ilişkin yeni imar planı yapılması kararı alınmıştır. Sürecin hızlandırılması için protokol kapsamında satın aldığımız parseli de kapsayan bölgede Şirketimizce 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklif dosyaları hazırlanmış olup, ilgili planlar Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiştir. Söz konusu planlar Bakanlık tarafından kurum görüşüne sunulmuştur.

İzmir Aliğa Arsası



KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

KAHRAMANMARAŞ YUSUFLAR MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

•Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Yusufklar Mahallesi sınırları içerisinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, 22.05.2013 tarih ve 2013/4830 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilen yaklaşık 24 hektarlık alanda, 11 hektarlık kısım Proje Alanı olarak belirlenmiştir.

•Söz konusu Riskli Alana ilişkin Kentsel Tasarım Projesi çalışmalarına başlanmış olup, Taslak Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyaları 02.12.2022 tarih ve E.3259 sayılı yazı ile Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne teslim edilmiştir.

•Kentsel tasarım projesi hazırlanıp, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü ile paylaşılmıştır.

Onikişubat İlçesi Yusufklar Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



KAHRAMANMARAŞ İSMET PAŞA MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

•Konsept projeleri hazırlanmış olup ilgili belediyesi ve bakanlık ile görüşmeleri yapılmaktadır. Proje süreci devam etmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi İsmet Paşa Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



Proje rezerv konut amaçlı olup 18 dönüm alandan ve 286 adet konut ve 2 adet ticari bölüm olmak üzere toplam 288 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Proje ruhsatı alınmış, yüklenim ihalesi sonuçlanmış olup inşaat faaliyetlerine başlanmıştır.

Fiziki İlerleme: %42,42

Emlak Konut Mimar Sinan Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi



46 dönüm alandan oluşan projede 262 hak sahibi olup, hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri devam etmektedir. Proje ile hedeflenen riskli yapıların tasfiyesi ve yerinde dönüşüm modeliyle kentsel dönüşümün sağlanmasıdır.

•Bölgedeki avan proje çalışmaları tamamlanmış olup, hak sahipleri görüşmeleri olumlu sonuçlanmadığından tüm çalışmalar süresiz askıya alınmıştır.

Sultanbeyli İlçesi Hasanpaşa Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi



•Mimari avan proje çalışmaları tamamlanarak uygulama projeleri hazırlanma aşamasına geçildi. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğünün yapacağı hak sahipleri görüşmesi doğrultusunda çıkan kararlara göre, proje çalışmalarına devam edilecektir.

Bağcılar İlçesi Demirkapı Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi





EMLAK KONUT ASANSÖR SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (EKA)

Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın öncülüğünde, ülkemizin kentleşme çalışmalarına liderlik ederek sektörüne pek çok yenilik getiren uygulamaların mimarı Emlak Konut GYO'nun iştiraki olarak çalışmalarımıza hızla devam ediyoruz.

Konuttan kamu binalarına, otellerden hastanelere kadar sürdürülebilir, yenilikçi, çevreye ve insana değer katan bir anlayışla her türlü asansör, yürüyen merdiven, yürüyen yol, bantlı konveyörler gibi ürünlerin imalatı, satışı, pazarlaması, montajı, bakımı, onarımı ve servis hizmetlerini sağlarken bu ürün ve hizmetlerin ihracatının yapılmasını hedefliyoruz.

Sektördeki en büyük Ar-Ge merkezine sahip olarak ve ayrıca yüksek yerlilik oranlı tedarik zinciri yaklaşımı ile yıllık yaklaşık ~\$200m ithal ürün satışı olan yurt içi pazarda ithal ikamesi ile yerli üretime katkı sağlıyoruz.

Küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek, yerli ve millî bir dünya markası olma hedefinin sorumluluğuyla, konfor, güvenlik ve enerji verimliliği sağlayan ürün ve çözümleriyle hayata değer katıyoruz.





Planlı, Nitelikli,
Çağdaş, Şehirlik
Anlayış



Huzurlu ve
Güvenli
Yuva Sıcaklığı



Çevreye Duyarlı,
Doğaya Uyumlu
Projeler

Vizyonumuz

- ❖ Yenilikçi teknolojileri, estetik tasarımlarla bir araya getirerek sektöre yön vermek.
- ❖ Küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet eden; tüm dünyada ürün ve hizmetlerimizin kalitesini ön plana çıkaran yerli, milli bir dünya markası olmak.

Misyonumuz

- ❖ Sürekli büyüyen ve gelişen şehirlerin ihtiyaçlarını anlayarak; insan odaklı, akıllı ürün ve hizmetlerimizle müşterilerimizin tüm beklentilerini karşılamak.
- ❖ Ar-Ge gücümüz ve yüksek altyapılı teknolojilerimizle fark yaratan ürün ve süreçler geliştirmek.
- ❖ Sağlık, emniyet ve çevreye duyarlı bir şekilde, yaşama sürdürülebilir katkı sağlamak.



2022 Son çeyreğinde başlamış olduğumuz satışlarımız ile **9 proje** ve **211 ünite** satışı yapılmış olup yerli ve milli markalaşmaya verdiğimiz hassasiyetle değerlerimizi koruyor, başarımızı her geçen gün daha yukarı taşıma inancımızla, çalışmalarımıza devam ediyoruz.





Üretim Tesis

- ❖ Toplam arazi: 70.000 m2
- ❖ Toplam kapalı alan: 17.000 m2
- ❖ Endüstri 4.0 teknolojileri ile üretim
- ❖ Mevcutta %75 yerlilik oranı.
- ❖ 2024 için %100 yerlilik oranı hedefi.
- ❖ Üretim Kapasitesi:
İnsan ve Yangın Asansörü: 5.000 adet/yıl,
- ❖ Yüksek teknoloji ve tam otomasyonlu robotik altyapısıyla kurulmuş; İnsan, çevre ve teknoloji odaklı operasyonların yürütüldüğü tesisimizde iş sağlığı ve güvenliği konusundaki hassasiyetimizi üst seviyede tutuyor, tüm ürünlerimizi %100 geri dönüştürülebilir, çevre dostu malzemelerden üretiyoruz.



Mühendislik ve Ar-Ge Merkezimizde elektronik ve mekanik test laboratuvarı ve 42 metre yüksekliğinde asansör test kulemiz bulunuyor.

Asansör test kulemizde, farklı özelliklerde olan 4 asansörün eş zamanlı olarak tüm güvenlik, konfor ve performans testleri gerçekleştiriliyor.



Enerji Tasarrufu **Sürdürülebilirlik**

Emlak Konut Asansör olarak her türlü üretim ve tüketim faaliyetimizde yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını çevremize ve geleceğimize saygının vazgeçilmez bir gereksinimi olarak görüyoruz.

Üretim tesisimizde 15 bin metrekare çatı alanı üzerine kurulu 2 MW Güneş Enerjisi Santrali ile kendi enerjimizi ürettiyor, yeşil üretim uygulama örneklerimizle sektörümüze katkı sağlıyor, farkındalık yaratıyoruz.

EMLAK KONUT ASANSÖR - SEGMENTLER

Hedef Pazar

EKA S1

- Az katlı konut, yurt, iş merkezi



EKA S2

- Orta Segment konut, rezidans, ofis ve altyapı (Hastane, havalimanı, metro) projeleri



EKA S3 EKA S3+

- Çok katlı (+40) ofis, ağır yük, gökdelen projeleri

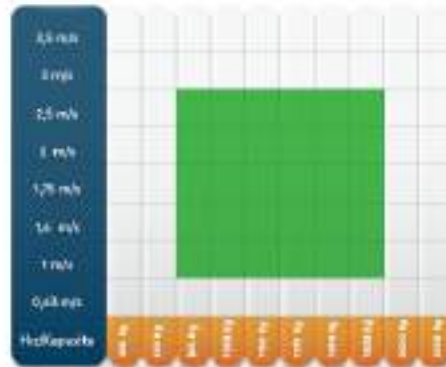
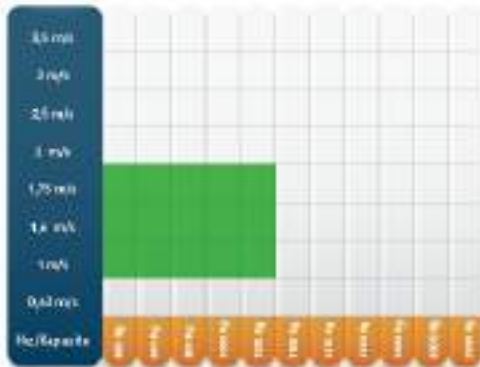


EKA S1

Asansör Tipi	MM (maksimum katmanlık)
Kapasite (kg)	450 / ... / 1000
Kat Sayısı	4 / ... / 16
Hız (m/s)	1,0 / 1,6 / 1,75
Seyir (m/s²)	≤ 45
(1,6 - 1,75 m/s²)	≤ 75
(2,5 m/s²)	-
Maks. Durak Sayısı	25
Genişlik (mm)	1 / 2 (1800)
Şişme Yarıçapı	Yatay Yarıçap (mm)
Kabin Yüksekliği (C18 mm)	2300 / ... / 2400
Kapı Yüksekliği (D18 mm)	2300 / ... / 2300
Kapı Geniřlięi (D18 mm)	700 / ... / 1100
Değerlendirme Kriterleri	Comfort – Silence – Performance

EKA S2

Asansör Tipi	MM (maksimum katmanlık)
Kapasite (kg)	810 / ... / 1600
Kat Sayısı	10 / ... / 25
Hız (m/s)	1,0 / 1,6 / 1,75 / 2 / 3,3
Seyir (m/s²)	≤ 45
(1,6 - 1,75 m/s²)	≤ 75
(2,5 m/s²)	≤ 100
Maks. Durak Sayısı	45
Genişlik (mm)	1 / 2 (1800)
Şişme Yarıçapı	Katman Yarıçapı (mm)
Kabin Yüksekliği (C18 mm)	2300 / ... / 2400
Kapı Yüksekliği (D18 mm)	2300 / ... / 2300
Kapı Geniřlięi (D18 mm)	900 / ... / 1000
Değerlendirme Kriterleri	Comfort – Silence – Performance



EKA S2+ ve EKA S3 üzerinde Ar-Ge çalışmaları dizayn safhasında olup, projelerin prototip, test ve sertifikasyon süreçlerinin tamamlanmasıyla kısa süre içinde sonuçlandırılması hedeflenmektedir.

MODELLER – OKUT KEŞFET



MODELLER – OKUT KEŞFET





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



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



ÖNSÖZ

Emlak Konut GYO olarak sürdürülebilirlik ve ilgili alanlardaki performansımızı geliştirmek önemli operasyonel önceliklerimiz arasında yer alıyor. Bu kapsamdaki çalışmalarımıza 2022 yılı içerisinde de devam etmiş bulunmaktayız.

Sürdürülebilirlik Komitesi olarak belirlediğimiz Sürdürülebilirlik önceliklerimiz doğrultusunda anahtar performans göstergelerimizi belirleyerek performansımızı belirlemek adına ilk adımları 2022 yılında atmış bulunuyoruz. Bu kapsamda okumakta olduğunuz bu raporda bu öncelikli konulara yönelik 2022 yılı performansımızın kısa bir özetini siz paydaşlarımızın görüşüne sunmaktan büyük mutluluk duyuyoruz.

2022 yılında anahtar performans göstergelerimizi daha verimli bir şekilde ölçebilmek ve bu alanlarda kendimizi geliştirebilmek adına saha ziyaretleri, çalıştaylar ve toplantılar gerçekleştirdik. 2023 yılı içerisinde bu alanlardaki etkimizi ve performansımızı verimli bir şekilde ölçecek sistemleri hayata geçirmeyi planlıyoruz.

Sürdürülebilirlik bilincinin değer zincirimiz boyunca pekişmesi ve yaygınlaşmasına yönelik uygulamaları da hayata geçirmeyi planlıyoruz. Bu kapsamda Yönetim Kurulumuzun da desteği ile faaliyetleri devam ettiren komitemiz öncelikli sürdürülebilirlik konularına yönelik performansımızı iyileştirmek için paydaşlarımızdan geribildirim alabileceğimiz iletişim kanallarını da aktif olarak hayata geçirmeye devam edecektir. Sürdürülebilirlik performansımızı geliştirecek önemli bir konu ise gerek ulusal gerekse uluslararası standartları takip ederek gerekliliklerini hayata geçirmektir. Bu kapsamdaki gündemi aktif olarak takip ediyor ve iyi uygulamaları değerlendirerek kurumumuz bünyesinde hayata geçirmeye gayret gösteriyoruz.

Sürdürülebilirliğin uzun soluklu çabaların oluşturduğu bir bütün olduğunun farkındalığıyla şirketimizde bu temelleri sağlam bir şekilde oluşturmak için gösterdiğimiz çabayı sürekli kılmak en önemli amacımızdır. Bu yolculukta bize destek olan tüm paydaşlarımıza verdikleri destek için teşekkürlerimizi sunarız.

Emlak Konut GYO
Sürdürülebilirlik Komitesi

RAPOR HAKKINDA

Bu rapor, GRI Standartları: "Temel" seçeneğine uygun olarak hazırlanmıştır. Rapor içeriğinin temelini oluşturan öncelikli konular, raporlama ilkelerine uygun olarak gerçekleştirilen süreçler sonucunda elde edilmiştir. Raporun kapsamını, 1 Ocak 2022-31 Aralık 2022 tarihleri arasında Emlak GYO A.Ş. bünyesinde gerçekleştirilen faaliyetler oluşturmaktadır.

Raporumuzu kurumsal [web sitemizin](#) sürdürülebilirlik sekmesinden ulaşabilirsiniz.



EMLAK KONUT'TA YÖNETİŞİM

Emlak Konut olarak kurumsal yönetim anlayışının sürekli geliştirilmesi amacıyla "Eşitlik", "Şeffaflık", "Hesap Verebilirlik" ve "Sorumluluk" prensiplerini operasyonlarımızın tümü için temel ilkeler olarak benimsiyoruz. Bu doğrultuda Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim İlkeleri" ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul ediyoruz. Bu ilkeler ışığında temel amacımız paydaşlarımız için yarattığımız katma değeri artırarak operasyonlarımızın sürdürülebilirliğini devam ettirmektir.

Emlak Konut'un en yüksek yönetim yapısı Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulumu 3 üyesi bağımsız üye olmak üzere 7 üyeden oluşmaktadır. Genel Müdürümüz aynı zamanda İcra Yönetim Kurulu Üyesi olarak hizmet vermektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan, "Sürdürülebilirlik Komitesi", "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite", "Aday Gösterme Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca, "Ücretlendirme Komitesi" ile "Aday Gösterme Komitesi" nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları Hakkında ayrıntılı bilgi almak için:



<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kurumsal-yonetim-komitesi>

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Mevzuatı, Borsa İstanbul Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmekte, mevzuattaki değişikliklerin takibiyle birlikte, değişikliklerle getirilen yeni yükümlülüklerle uyum sağlanması için gerekli yapılar oluşturulmaktadır.

Halka açık, borsada faaliyet gören bir Şirket olması nedeniyle kamuoyuna açıklanması gereken, içsel bilgi ve ticari sır özelliği taşımayan verileri, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin bilgisine sunmaktadır. Bu doğrultuda bilgilendirme politikası amacıyla kullanılan yöntem ve araçlar; Özel durum açıklamaları, periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Finansal Tablolar ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu, 3'er aylık raporlar, Yıllık Faaliyet Raporları, kurumsal web sitesi, yatırımcı ve analist toplantıları, basın bültenleri ve basın toplantılarıdır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Kişisel veriler, Şirket tarafından yapılacak olan tapu işlemleri, noterlik işlemleri, abonelik işlemleri gibi işlemlerin yapılması maksadıyla, açık rıza alınarak işlenmektedir.

İŞ ETİĞİ

Etik politikamız Emlak Konut faaliyetlerinin tüm süreçlerinde işimizi nasıl yapmamız gerektiğine yönelik temel taşlarından biridir. Bu kapsamdaki ilkelerimiz iş yapışımızın ve iş ilişkilerimizin en önemli yol göstericisi durumundadır. Tüm çalışanlarımızdan etik ilkelerimiz kapsamında hareket etmesini bekler ve bu etik ilkeleri yükseltici örnek davranışları hayata geçirmelerini bekleriz. Sahip olduğumuz bu değerler bütününe iş ilişkimiz olan tüm paydaşlarımız tarafından da Kabul edilmesini bekleriz.

Etik Değerlerimiz

- » T.C. Anayasasına ve Kanunlara bağlılık,
- » İnsana ve insan haklarına saygı,
- » Güvenilirlik,
- » Tarafsızlık,
- » Şeffaflık,
- » Hesap Verebilirlik,
- » Ulaşılabilirlik,
- » İş Ahlakı,
- » Bilimsellik ve Yenilikçilik,
- » Çevreye Duyarlılık,
- » Müşteri Memnuniyeti,
- » Kişisel Verilerin Mahremiyeti,
- » Sosyal Sorumluluk



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine tabi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şeklinde faaliyet gösteren ve %51 hissesi halka açık bir özel hukuk tüzel kişisidir. Herhangi bir gayrimenkul satın alırken veya portföyünde bulunan gayrimenkulleri ihale veya satış suretiyle değerlendirirken tamamen özel hukuk hükümlerine ve kendi iç yönetmelik/düzenlemelerine göre hareket etmektedir.

Bu doğrultuda, "Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği", "Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Yönetmeliği", "Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği", "Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği", "İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği", "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" ve "Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği" tanzim edilmiş olup, tüm Şirket

faaliyetlerinin, etkinlik, verimlilik, karlılık ve kalite sağlanarak, profesyonel yönetim anlayışı içerisinde sevk ve idaresi sağlanmaktadır. Yönetmeliklerin uygulanmasında açıklık, rekabet, eşit muamele, güvenilirlik, gizlilik, kamuoyu denetimi, etkinlik, verimlilik ve ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanması esas alınmaktadır.

Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmesini teminen "Denetimden Sorumlu Komite" oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite, Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamanın yanı sıra, her türlü iç veya bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından sorumludur.

RİSK YÖNETİMİ

Şirketimizin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate

alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında en yetkili yapışirketimiz Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetim Komitesidir. Komite doğrudan Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi hakkında ayrıntılı bilgi için



<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/riskin-erken-saptanmasi-ve-risk-yonetimi-komitesi>

PAYDAŞLARIMIZ

Paydaşlarımız gerek sürdürülebilirlik ana konularımızın belirlenmesinde, gerekse bu konulara yönelik performansımızı geliştirmek için en önemli kaynağımızdır. Paydaşlarımızın

geribildirimleri sürdürülebilirlik performansımızı daha ileri noktalara taşımak için özel önem taşımaktadır. Bu anlayışla Emlak Konut olarak paydaşlarımızla iletişim metodlarımızı geliştirerek iletişim sıklığımızı artıracak uygulamaları hayata geçiriyoruz.

Paydaş Grubu	İletişim Metodu	İletişim Sıklığı
Çalışanlar	Emlak Konut Bizz İtranet Portalı - Toplantılar	Günlük
Müşteriler	Çağrı Merkezi -Kurumsal İnternet Sitesi Bireysel Müracaatlar	İhtiyaç oluşması durumunda
Hissedarlar	Bilgilendirme Toplantıları - Mail	Düzenli olarak aylık
Toplum	Sosyal Sorumluluk Projeleri - Toplantılar	İhtiyaç oluşması durumunda

EMLAK KONUT'TA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Emlak Konut iş yapış biçiminin önemli bir unsurudur. Şirketimizde sürdürülebilirlik hem ilgili çalışmaların tek bir çatı altından daha verimli bir şekilde yönetilmesi hem de uyum gösterdiğimiz SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki çalışmaların yürütülmesi için bir Sürdürülebilirlik Komitesi ve bu komiteye bağlı olarak çalışan bir çalışma grubu oluşturulmuştur. Komite doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaktadır.

Sürdürülebilirlik Komitesi hakkında ayrıntılı bilgiye sahip olmak için:



<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi>

Sürdürülebilirlik Komitemizin görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

1. Şirketimizin sosyal, çevresel ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerini oluşturmak, bunları, uygulamaları, çalışma esaslarını ve yönetim sistemlerini yürütmek, izlemek, denetlemek, düzenli olarak gözden geçirmek ve olası riskleri göz önünde bulundurarak bunları yönlendirmek ve gerektiğinde yeniden düzenleyerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak,
2. Sürdürülebilirlik konusunda ulusal ve uluslararası gelişmeleri takip etmek,
3. Sürdürülebilirliğin şirketimiz yapısına entegre edilmesi amacıyla çalışmalar yürütmek ve bu doğrultuda projeler geliştirmek,
4. Belirli aralıklarla, ilgili yönetici ve/veya personelle beraber şirketimizin çevre politikası ve uygulamalarını gözden geçirmek, alınan kararlar ve süreçle ilgili Yönetim Kurulu'na bilgi vermek,
5. İklim kriziyle mücadele kapsamında, şirketimizin faaliyetlerindeki karbon salınımını azaltmaya yönelik projeler geliştirmek ve düşük karbonlu ekonomiye geçişi desteklemek,
6. Sürdürülebilirlik uygulamalarındaki performans ölçütlerini belirlemek ve değerlendirmek,
7. Sürdürülebilirlik stratejisi, politikası, hedefleri ve uygulamaları için paydaş katılımını sağlamak,
8. Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nu yetkilendirmek ve yönlendirmektir.

Tüm bu görev ve sorumluluklar kapsamında aktif paydaş katılımı uygulamalarını da hayata geçirmeyi hedefleyen komitemiz ve çalışma grubumuz 2021 yılında sürdürülebilirlik stratejisinin ve bu doğrultuda kısa-orta-uzun vade hedeflerin, ilgili temel anahtar göstergelerin belirlenmesi ve bu kapsamdaki performansın raporlanması ile ilgili çalışmalarına devam etmektedir. Bu kapsamda 2021 yılı içerisinde bulunduğumuz sektörün ve ilgili olabilecek tüm kıyas uygulamaları gözden geçirerek oluşturduğu konu evrenini iç ve dış paydaşların görüşlerinin de dahil edildiği şekilde yaptığı çalışmalar sonucunda sürdürülebilirlik önceliklerini belirlemiştir. Bu bahsedilen çalışma sonucunda ortaya çıkan öncelikli sürdürülebilirlik konularımız şu şekildedir:

- » Çevresel Ayak İzinin Azaltılması
- » Sürdürülebilir Yapılar
- » Kurumsal Yönetişim
- » Çalışan Gelişimi ve Memnuniyeti
- » İSG
- » Dijitalleşme
- » Müşteri Memnuniyeti ve Refahı
- » Toplumsal Gelişime Katkı

Sürdürülebilirlik yönetimi uygulamalarımız ile paydaşlarımız için yarattığımız katma değeri gün geçtikçe artırma amacındayız. Bu yolculukta en önemli yol göstericimiz şirketimiz kurumsal yönetim uygulamaları başta olmak üzere, şirket stratejimiz ve sürdürülebilirlik yönetimi uygulamalarıdır.

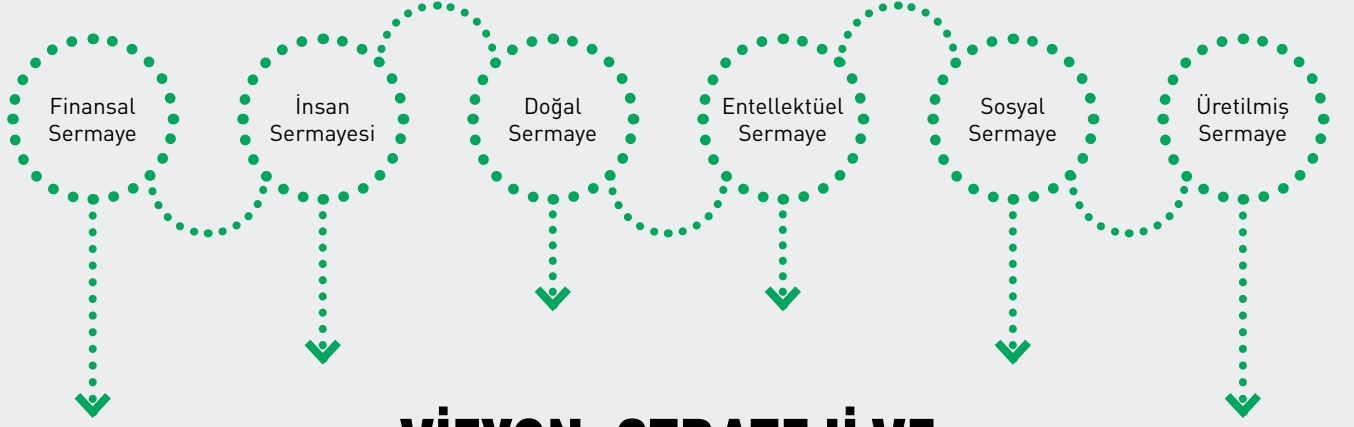
ÇSY politikalarına ilişkin, yönetmelik, prosedürler vb. iç düzenlemeler hazırlanmış ve Şirket içinde duyurulmuştur. YKK ile oluşturulan ÇSY politikaları kamuya açıklanmıştır. Bununla birlikte yıl boyunca elde edilen gelişmeler Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Kilit performans göstergelerinin belirlenmesi ve elde edilen sonuçların doğrulanmasına yönelik çalışmalar ÇSY Çalışma grubu çalışmaları kapsamında devam etmektedir.

Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.



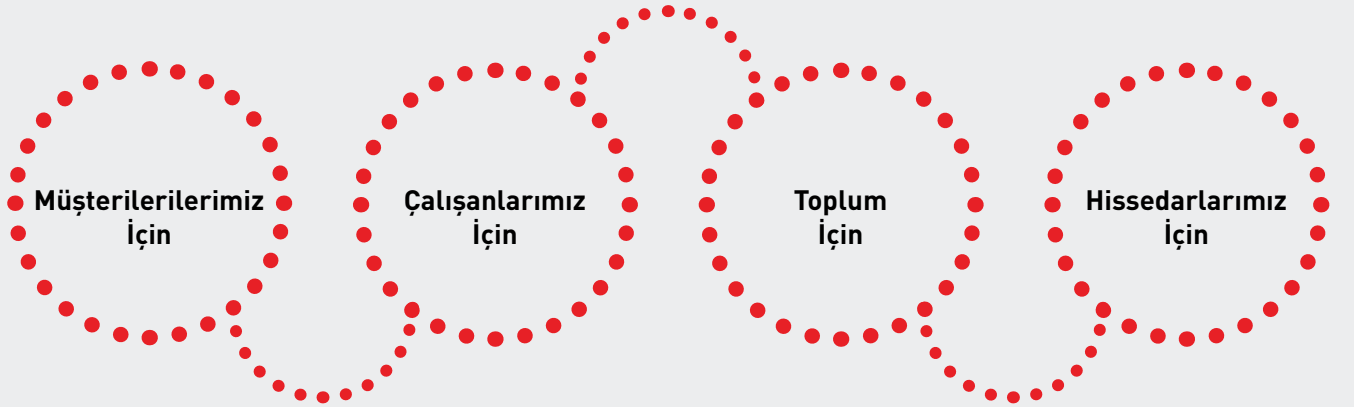
DEĞER YARATMA MODELİMİZ



VİZYON, STRATEJİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ



YARATILAN DEĞER



ÇIKTILAR

 Yaklaşık 15.000 Çalışan	 4 Milyar TL Temettü	 Türkiye'nin 1. EMEA'nın 11. En büyük GYO'su	 6 sağlık tesisi, 32 cami 5 kreş, 45 okul, 5 millet bahçesi
---	---	---	--



ÇEVRESEL AYAKİZİMİZ

Operasyonlarımızı çevreye saygılı bir şekilde ve çevresel ayakizimizi asgari seviyelerde tutmaya çalışarak yönetmekteyiz. Üzerimize düşen bu sorumluluğun farkındalığıyla çevre performansımızı iyileştirmek için yenilikçi uygulamaları hayata geçirmek için azami çaba göstermekteyiz. Çağımızın en önemli risklerinden biri olan iklim

değişikliği ile mücadele konusunda sektörümüze özel verileri göz önünde bulundurarak gerekli verimlilik çalışmalarını uyguluyoruz. Bu anlayışla hem süreçlerimizi daha çevreci hale getirmeye çalışıyor hem de doğal kaynakları daha az tüketen ve yenilenebilir hale getirmeye katkı sağlayan yerleşim birimleri hayata geçiriyoruz.

2022 YILI SONRASI HEDEFLERİMİZ

1. Şartname, mahal listesi vb. teknik dokümanlarımızın Yeşil Mutabakat ve Paris İklim Anlaşması'nın getireceği yenilikler, değişiklikler ve dolaylı yaptırımlar ile gözden geçirilerek uyumlu hale getirilmesi
2. Projelerimizin yapım aşamasında inşaat alanından şantiye yönetim ofislerine ve işçi kamplarına kadar tüm bölgeyi içeren mobilizasyon planlarının, şantiye kirliliğinin şantiye sınırları dışına taşınmamasını öngören çevresel yönetim planlarının, atıkların ayrıştırılması ve döngüsel ekonomiye kazandırılması gibi süreçleri içeren atık yönetimi planlarının sürdürülebilirlik prensiplerine uygun şekilde yeşil bina sertifika kılavuzlarına uygun hale getirilmesi,
3. Nitelikli konutlarımızı yenilenebilir enerji sistemleri içerecek şekilde EKB-A Sınıfına uygun tasarlayıp neredeyse sıfır enerjili bina (NSEB) sınıfında üreterek Yeşil Mutabakat ve Paris İklim Anlaşması'nda belirtilen sera gazı emisyon hedeflerine uyumla hale getirmek
4. Tüm projelerimizde asgari olarak EKB-B Belgesi almak ve teknik ve finansal fizibilitesinin uygun olduğu yerlerde yenilenebilir enerji sistemleri tesis etmek,
5. Yapılaşmış tüm parsellerde Sıfır Atık Yönetmeliğine uygun olarak biriktirme ekipmanlarının yerleri belirlenerek, sıfır atık sistemi kurulması.

Sürdürülebilirlik performansımızı geliştirmeye yönelik olarak, Türk Standartları Enstitüsü (TSE) tarafından belgelendirilen TS EN ISO 14001:2015 – Çevre Yönetim Sistemleri, TS ISO 10002:2018 Müşteri Memnuniyeti Yönetim

Sistemi ve TS ISO 45001:2018 – İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi standartlarını almak, şirketimize uyarlamak ve uygulamak için çalışmalara başlanmıştır.

SU YÖNETİMİ

Doğal kaynakların verimli kullanılması önemi gün geçtikçe artan bir husustur. Bu kapsamda gerek projelerimizde gerekse hizmet bi namızdaki uygulamalarımızla suyun verimli kullanılmasına yönelik projeleri hayata geçiriyoruz.

Hizmet Binamızda, yağmur suyu, yağmur suyu kanallarının gri su depolarında toplanarak arıtım

işleminde geçirilmekte ve fiziki şartlar uyarınca depolanmaktadır. Yağmur suyu binada bulunan tüm rezervuarlarda kullanılarak değerlendirilmektedir. 2016 yılından itibaren uygulanan proje kapsamında yıllık yaklaşık 300 ton su tasarrufu gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamanın yanı sıra suyun verimli kullanımına yönelik olarak tüm hizmet binamızda sensörlü bataryalar kullanılmaktadır.



2023 YILI SONUNA KADAR HEDEFİMİZ;

- » Binalarda Klima yoğunlaşma suları dahil, Gri Su niteliğindeki tüm atık suları istisnasız toplayıp arıtarak rezervuarlarda, fazlasını ortak alan temizliği ve bahçe sulamasında kullanarak, şebeke suyu kullanımından %10 ilave tasarruf,
- » Peyzaj planlamasında belirli oranda hiç su istemeyen veya asgari derecede su isteyen yerel veya uyum sağlamış bitki örtüsü kullanarak biyoçeşitliliği korumak ve su tasarrufu,
- » Çatı alanı ve parseldeki sert zeminlere düşen yağmur sularının yönetmelik gereği toplanması gereken miktarın en az 2 katı Yağmur suyu Hasadı depo ve sitemleri kurarak yağışlı mevsimlerde rezervuarlarda ve ortak alan temizliğinde, kurak geçen zamanlarda ise Peyzaj alan sulamaları için kullanarak şebeke suyundan %10 ilave tasarruf sağlayarak,

Toplamda şebeke suyuna olan ihtiyacı %50 azaltıp, suyun daha verimli kullanıldığı, israfın önlenildiği binalar üreterek su kaynaklarının sürdürülebilir yönetimine katkı sağlamaktır.

2023 YILI MART SONU İTİBARI İLE

1.559.220 M³ GRİ SU ARITIMI,
22.780.200 TL'YE

DENK GELEN SU TASARRUFU YAPMAMIZI SAĞLAMIŞTIR.

YAĞ AYIRICI SİSTEMLERİ İLE SU KİRLİLİĞİ ÖNLEME

Operasyonlarımız kapsamında 2014-2023 yılları arasında tamamlanmış 51.147 Konutta kullanılan yağ ayırıcı sistemler ile 141 ton

atık yağın biodizel kullanımına uygun hale getirilmesini sağlayarak yıllık 157 milyon suyun kirlenmesinin önüne geçtik.

ENERJİ YÖNETİMİ

İklim değişikliğiyle mücadelede enerji kullanımında verimliliğin önemi gün geçtikçe artmaktadır. Bu doğrultuda Emlak Konut olarak

2011 Yılında Yayınlanan Yönetmeliğe istinaden günümüze kadar tüm projelerimizde Enerji Kimlik Belgesi alınmaktadır. 2020 itibariyle yapılacak projelerimizde ise Enerji Kimlik Belgesini A Sınıfı alınması planlanarak enerji verimliliği maksimum binalar hedeflenmiştir.

HEDEFİMİZ;

- » İnşaatlarımızda kullanılan en az 10 malzeme veya ürünü Avrupa Birliği Yeşil Mutabakatı kapsamında çevreye duyarlı, sera gazı etkisi azaltılmış ve EPD sertifikalı hale getirmek için üreticilerle iş birliği yapıp AR-GE çalışmaları başlatıp destekleyerek,
- » İnşaatlarımızda kullanılan en az 20 adet malzeme veya ürünü "Çevresel Ürün Beyanı (EPD)" belgeleri olan çevre dostu logolu veya sertifikalı ürünlerden veya İnşaat Malzeme Bütçesinin (mekanik, elektrik hariç) en az %20'sini "Çevresel Ürün Beyanı (EPD) olan yapı malzemelerinden tercih ederek,
- » Projelerimizin tasarım aşamasından inşaatına kadar olan süreçte çalışmalarımızı yürüttüğümüz Proje Müelliflerimiz ve İnşaat Yapım Yüklenicilerimizin kadrolarında Yeşil Bina Uzmanı bulundurulması veya hizmet alınması zorunluluğu getirerek,
- » Konut binalarımızın elektrik enerjisi talebinin en az %10'unu yenilenebilir enerji kaynaklarından üreterek,
- » Konut otoparklarında otopark sayısının %5'i oranında yaptığımız elektrikli araç şarj ünitelerini en az %10 oranında tesis etmek ve tüm elektrik ve data altyapısını bu kapasiteye göre planlayarak,

Enerji tasarrufunu artırıp, EPD (Çevresel Ürün Beyanı) Belgeli Ürünler kullanıp, Yenilenebilir Enerji Kullanım Payını artırarak, Sera Gazı Etkisi düşük daha Çevreci ve Yeşil Binalar inşa etmektir.

Günümüze kadar inşaatını tamamlamış olduğumuz Projelerimizde Enerji Verimli Elektrik ve Mekanik sistemler (Yoğuşmalı Kazanlar, Frekans kontrollü pompalar, LED Aydınlatma Armatürleri, Otomasyon Sistemleri vb.) ve kurduğumuz Çatı GES Sistemleri ile mevzuat ve yönetmeliklerin üstünde %20 daha tasarruflu binalar ürettik. Böylece yıllık 18.900 ton karbondioksitin doğaya salımını önledik.

2023 Yılı mart sonuna kadar enerji verimliliği uygulamaları ile yaklaşık 14.980 Konutun bir yılda tükettiği elektrik enerjisini tasarruf edeceğimiz öngörüsü ile ülke ekonomisine yıllık 47.188.890 TL kazandırmayı hedefliyoruz.

2023 Yılı mart sonunda kadar güneş enerjisi santrallerimiz ile yıllık yaklaşık 4740 konutun tüketeceği elektrik enerjisi üreterek ülke ekonomisine 14.928.340 TL kazandırmayı hedefliyoruz.

2023 Yılı mart sonuna kadar 100.220.000 Litre fosil akaryakıtın kullanılmasının ve 301.000 Ton karbondioksitin doğaya salımının önüne geçerek elektrik şarj istasyonlarını altyapısı ile birlikte kuruyoruz.



Yıllık **14.980** konutun tükettiği elektrik enerjisini tasarruf ediyoruz.



GES santrallerimiz ile yıllık **5.000** konutun tüketeceği enerjiyi üretiyoruz.



Enerji verimliliği projeleriyle yıllık **10.000.000 TL**'yi ülke ekonomisine kazandırıyoruz



Elektrikli araç şarj istasyonları ile her yıl **408 Ton** akaryakıtın yakılmasını ve **2.433 Ton** Karbondioksitin doğaya salımını engelliyoruz.

Binalarda Enerji Kimlik Belgesi:

“5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu” ve buna bağlı olarak çıkartılan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” ne göre, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına, enerji israfının önlenmesine ve çevrenin korunmasını sağlamak için, asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir. Çekmeköy projesinin bu kapsamda ön raporları hazırlanmış olup, Avcılar Firuzköy projesinin tasarımı yine bu kapsamda yapılmaktadır.

LEED Sertifikası:

Enerjide ve çevresel tasarımda liderlik anlamına gelen çevre dostu bina sertifikasyon sistemidir. 1998 yılından itibaren uygulanmaya başlanan ve Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen LEED sertifika sistemi, tüm dünyada kabul görmektedir. İstanbul Maslak 1453, Andromeda Gold, Metropol İstanbul ve İstanbul Finans Merkezi projeleri LEED sertifikasına sahiptir.



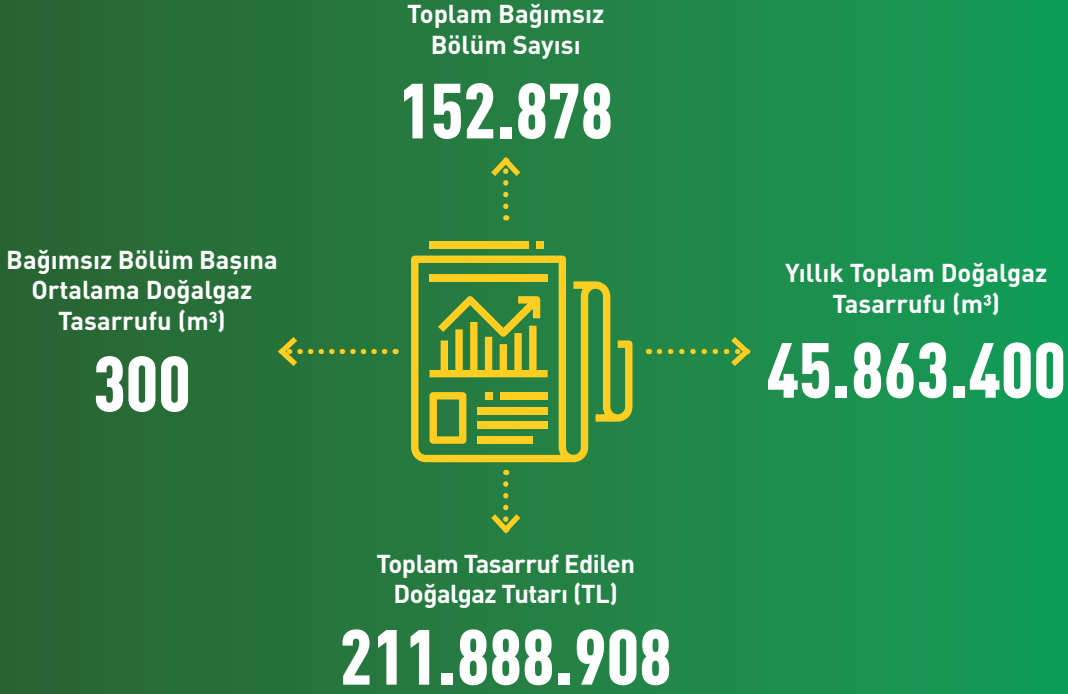
EMİSYON YÖNETİMİ

İklim değişikliğinin halihazırda ve yakın gelecekte insanlığı tehdit eden en önemli risk konumundadır. Bu doğrultuda iş dünyası olarak tüm operasyonlarda iklim değişikliği riskleri aktif olarak takip edilmeli ve bu doğrultuda riskler minimize edilmektedir. Ülkemizde de bu yöndeki çabalar gün geçtikçe artmaktadır. Biz de Emlak Konut olarak bu konuda tam yasal uyum göstererek performansımızı üst seviyelere taşıma amacındayız.

Bu anlayışın bir sonucu olarak yürürlükte olan ilgili yönetmelikler, standartlar, fen ve sanat kurallarına uygun olarak 2014 ile 2021 yılları arasında 60.000 bağımsız bölüm üretilerek bu binalarda ısı ve ses yalıtımı gerçekleştirildi.

Bağımsız Bölüm Başına İGDAŞ' ın Verilerine Göre 10 yıllık doğalgaz tüketimin en fazla olduğu Ekim ile Nisan ayları arasında 12 aylık periyotta yıllık bazda yakıt (Isınma – Sıcak Su) için 300 m³ Tasarruf Sağlandığı Belirlenmektedir.

Binalarda Isı Yalıtımı Yapılmasının Yıllık Bazda Ekonomiye Katkısı



2023 Yılı mart sonu itibari ile 152.878 Bağımsız bölüm için bölüm başına ortalama 300 m³/yıl doğalgaz tüketimi tasarruf edildiği kabul edilerek toplam doğalgaz tasarruf miktarının 45.863.400 m³/

yıl olacağını öngörüyoruz. Sağlanacak bu tasarruf ile ülke ekonomisine yıllık bazda 211.888.908 TL katkıda bulunmayı hedefliyoruz.

ATIK YÖNETİMİ

Şirketimiz atık yönetimi çalışmalarımız kapsamında 2019 ocak ayından beri Sıfır Atık projesine destek sağlamaktadır. Sıfır Atık Projesi kapsamında açığa çıkan tehlikeli – tehlikesiz atıklar ayrıştırılarak otoparkta bulunan geçici depolama alanımızda toplanmaktadır. Depolanan atıklar ilgili belediye tarafından belirli zaman aralıklarında teslim alınmaktadır. Ayrıca yemekhanemizde oluşan organik atıklarımız ayrıştırılarak geçici depolama alanımızda bulunan Kompost Makinasında kompost oluşturulmaktadır. Oluşturulan kompost ürün bahçe peyzajlarımızda kullanılmaktadır.



Yapılan bu çalışmalarımız sonucunda 06.10.2020 tarihinde Şirketimiz Sıfır Atık Belgesi almıştır. Tüm Projelerimizde Çöp Odası, Çöp Şutu, Atık Ayrıştırma Sistemleri vb. Atık Yönetimi konularında altyapı oluşturmakta ve Site Yönetimlerine teslim etmekteyiz.

2023 YILI SONUNA KADAR HEDEFİMİZ;

- » Yapımı devam eden ve başlanacak tüm Projelerimizde Sıfır Atık Sistemlerini kurmak,
- » Yapımı tamamlanmış ve teslimi tamamlanan 50 Projemizde Sıfır Atık Sistemi kurulmasını sağlayarak öncülük etmek,
- » Şantiye çalışmaları sürecinde ortaya çıkan;

Geri dönüştürülebilir atıkların (ambalaj, metal, cam vb.) dönüşümünün sağlanması ile,

Organik atıklardan (yemekhane atıkları, vb.) kompostlanarak gübre elde edilmesini, teknik şartname ve yüklenici sözleşmelerimizde zorunlu tutup ve takibini yaparak,

Şantiyelerimizde ve Üreteceğimiz Binalarda çevreye duyarlı Atık Yönetimi Sistemleri kurarak, Döngüsel Ekonomiye katkıda bulunmaktadır.

2019'dan Bu Yana



38.198

Kg Kağıt



11.764

Kg Cam



6.570

Kg Plastik



1.094

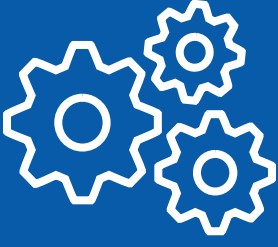
Kg Metal

Atık Toplanmış Olup, Toplam **57.626 Ton Değerlendirilebilir Atık** Toplanmıştır.

Sadece Şirket Binamızda kurduğumuz SIFIR ATIK SİSTEMİ ile 2021 yılı boyunca;

- » Metal ve cam geri dönüşümünden **6,3 ton hammadde tasarrufu** sağlanmış,
- » Atık kağıtların ayrıştırılması ile **210 ağacın kesilmesi** önlenmiş,
- » Atık plastiklerin geri kazandırılması ile yaklaşık **4.000 litre petrol tüketimi** önlenerek,

2.440 kg Sera Gazı Emisyonunun Doğaya salımı önlenmiştir.



ÇALIŞMA HAYATI

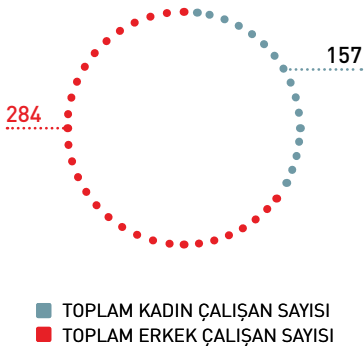
Çalışanlarımız elde ettiğimiz ve gelecekte elde edeceğimiz başarıların mimarıdır. Bu kapsamda çalışanlarımıza huzur ve güven içinde çalışacakları bir çalışma ortamı sağlamak, onların gelişimine ve yetkinliklerine katkıda bulunacak olanakları sağlamak birincil sorumluluklarımız arasındadır. Bu doğrultuda çalışanlarımızın temel haklarının eksiksiz olarak sağlanmasına özen gösteririz. Ayrımcılığın hiçbir türüne izin vermeyiz. Çalışanlarımızın ücretlendirilmesinde yaş, cinsiyet vb. gibi ayrımcılık unsuru olabilecek hiçbir husus söz konusu değildir.

Çalışanlarımıza sağladığımız haklar özel sağlık sigortası, performans primi, ikramiye, doğum

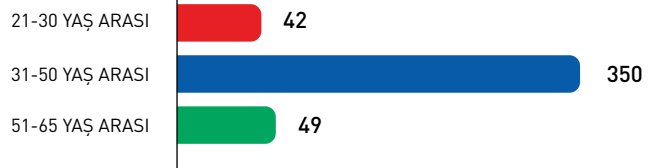
yardımları, ölüm yardımı, evlilik yardımı, yüksek lisans/ doktora eğitim/ yabancı dil yardımı, oyun odası, spor salonu, bay/bayan kuaför, diyetisyen, işyeri hekimliği, servis, yol yardımı, yemekhane, yemek kartı uygulamalarını kapsamaktadır.

Operasyonlarımız kapsamında zorla, zorunlu, çocuk işçiliğe kesinlikle izin vermeyiz. Sahip olduğumuz bu ilkelerin değer zincirimizde de Kabul görmesini bekler, iş ilişkilerimizde bu unsurları dikkate alırız. Bu kapsamda tedarikçilerimizin şirketimizle yapılan sözleşme kapsamında sigortasız işçi çalıştırmasına, çocuk işçi çalıştırmasına ve kötü şartlarda işçi çalıştırmasına izin verilmemektedir.

Cinsiyete Göre
Çalışan Sayısı



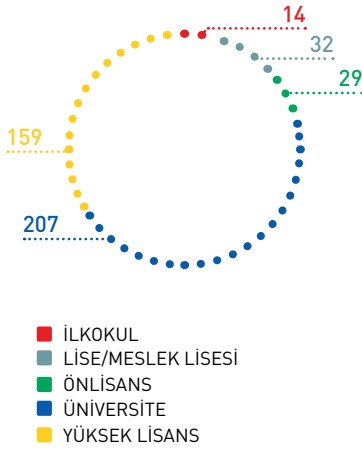
Yaş Gruplarına Göre
Çalışan Sayısı



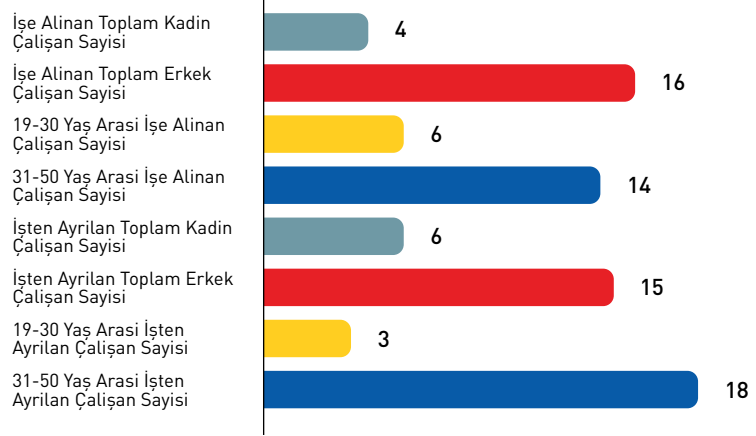
İş Akdine Göre
Çalışan Sayısı



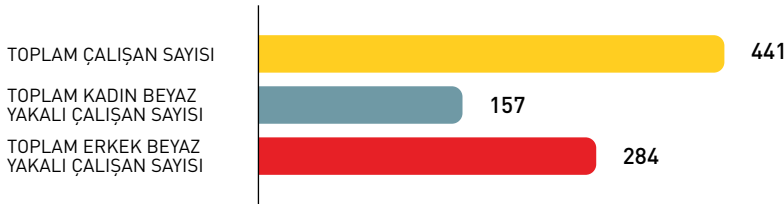
Eğitim Durumuna Göre Çalışan Sayısı



Yaşa ve Cinsiyete Göre İşe Alınan/İşten Ayrılan Çalışanlar



Mavi Yaka - Beyaz Yaka Çalışan Sayıları



ÇALIŞAN EĞİTİMİ VE GELİŞİMİ

Çalışanlarımızın kendilerini geliştirebilecekleri bir çalışma ortamı yaratmaya özen gösteriyoruz. Çalışanlarımızın güven içinde ve emniyetle çalışabilecekleri bir ortam yaratmak önemli amaçlarımızdan biridir. Bu anlayışı eğitim ve gelişim yaklaşımımızda da uygulayarak tüm çalışanlarımıza 8 saatlik İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi sağlayarak bu konudaki farkındalık ve bilgi seviyesini en üst seviyelerde tutmayı amaçlıyoruz. Bu anlayışımızı ilk yardım eğitimleri ve acil durumlara yönelik gerekli eğitimlerle güncelleyerek yaygınlaştırıyoruz.

2022 yılı içerisinde çalışanlarımıza eğitim olanakları sağladığımız konular şu şekildedir:

- » İş Hukuku Uygulamaları, Sosyal Güvenlik Sistemleri, Personel Özlük ve Bordro, Fesih Süreçleri Eğitimi
- » M-FILES Eğitimi
- » Bilgi Güvenliği Eğitimi
- » İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi
- » İlk Yardım Eğitimi

Bu eğitimler kapsamında raporlama döneminde çalışanlarımıza toplamda 6,454 kişi*saat eğitim sağlanmıştır.

ÇALIŞAN MEMNUNİYETİ

Çalışan memnuniyeti işimizin sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından özel önem taşımaktadır. Bu nedenle çalışanlarımızın memnuniyetlerini periyodik olarak ölçümleyip öne sürdükleri önerilerini değerlendiriyoruz. Çalışan Memnuniyet/Bağlılık

Anketi üzerinden açık uçlu sorularla geri bildirim aldığımız ve Kurumsal İtranet portalı üzerinden aldığımız çalışan öneri sistemimiz bulunmaktadır. Raporlama döneminde çalışan bağlılık/memnuniyet anketi 400 çalışana elektronik anket formu yöntemi ile uygulanmıştır. Çoktan seçmeli ve açık uçlu cevaplama yöntemi uygulanmıştır. 215 çalışan ankete katılmış katılım oranı %53,75 olarak gerçekleşmiştir.

İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ

Çalışanlarımızın güvenli bir şekilde çalışmaları, operasyonlarımızın yürütülmesi sırasında çeşitli nedenlerden kaynaklanan sağlığa zarar verebilecek koşulların önlenmesi amacıyla sistemli ve bilimsel çalışmalar hayata geçiriyoruz.

Tüm lokasyonlarımızda düzenlenen saha kontrolü sayesinde olası tehlike veya uygunsuzlukları proaktif olarak tespit eder, düzeltici ve önleyici aksiyonlar alırız. İş sağlığı ve güvenliği yaklaşımımızın

kültürümüzün bir parçası haline gelmesi için, çalışanların eğitimini, çalışma ortamının etkinliğini, kaynakların verimli yönetimini, süreçlerin sürekli iyileştirilmesini, olası risk ve fırsatların analiz edilmesini önemseriz. Alt işverenlerin çalışanları için emniyetli bir çalışma ortamı sağlamak amacıyla Müteahhit ve Ziyaretçi SEÇ Prosedürü uygulatırız. Tehlike ve risklerin değerlendirilmesi ve gerekli kontrol ve tedbirlerin tamamlanması için ise Risk Değerlendirme Prosedürünü uygulatırız. Genel müdürlüğümüzde 4'ü çalışan temsilcisi olmak üzere 11 üyeden oluşan bir İş Sağlığı ve Güvenliği Komitesi bulunmaktadır.

İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ ANLAYIŞIMIZIN TEMEL ÖĞELERİ ŞU ŞEKİLEDİR:

- » İşyerlerinde iş gücü ve iş günü kayıplı kaza oluşmasını önlemek,
- » Sıfır kaza hedefini sağlamak
- » Gereken işyerlerinde çalışanların kişisel koruyucu donanımları kullanma oranının %100 olmasını sağlamak

- » Ekipmanlardan kaynaklanacak iş sağlığı ve güvenliği risklerinin ortadan kaldırılmasına yönelik planlı ve zamanında bakım yapılmasını sağlamak,
- » İşyerlerinde potansiyel risklerin oluşmasını önlemek.



İş güvenliği uygulamaları ve başarılı yönetimi, paydaşlarımızı, çalışanlarımızı ve varlıklarımızı korumada önemli bir rol oynar. Bu nedenle, uygulanan ve ilgili çalışmaları kapsayacak programlar ile denetimler gerçekleştiriyoruz. İş güvenliği yönetimi; İş Davranış Kurallarımızın, risk yönetimimizin ve iç kontrollerimizin ayrılmaz bir parçasıdır. Gerçekleştirdiğimiz denetim ve kontrollere ek olarak çalışanlarımızın iş sağlığı ve güvenliği konularındaki farkındalığını ve bilinç seviyelerini artırmak için iş sağlığı ve güvenliği eğitimleri düzenliyoruz. Bu kapsamda her çalışanımıza 8 saatlik temel iş sağlığı ve güvenliği eğitimi 8 saat olarak verilmektedir. Bu eğitimlere ek olarak 3 yılda bir güncelleme eğitimleri verilmektedir.

Şirketimiz bünyesinde acil durum planı yapılmakta, Belirli periyotlarla ve gerekli hallerde güncellenmekte, acil durum ekipleri güncel olarak oluşturulmakta, gerekli eğitimler verilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında; faaliyette olan bütün iş sahalarında

bütünleşik ölçümleri ve gözetimleri sürdürmektedir. Tüm kazaları, meslek hastalıklarını, çevresel zararları ve uygunsuzlukları önleyen etkin bir denetim yürütmek, sürekli iyileştirme ve gelişim sağlamak konusunda azami çaba göstermektedir. İlgili tüm yasal mevzuata ve uygulanabilir diğer standartlara uyum için, iş sağlığı ve güvenliği riskleri proaktif bir biçimde yönetilmektedir. Bu konuda ölçülebilir tüm İSG hedefleri düzenli olarak gözlemlenecek ve tüm paydaşlarla Sürdürülebilirlik Çalışmaları kapsamında şeffaf bir şekilde paylaşılacaktır.

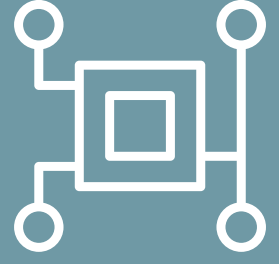
2022 yılında devam etmekte olan şantiyelerimizdeki fiili çalışma saati 93.217 saat olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki İSG göstergeleri şu şekilde gerçekleşmiştir:

Kaza sıklık oranı: 1.490

Kaza ağırlık oranı: 3,7

İş kazası sayısı: 1.032

İş günü kaybı: 2.275



DİJİTALLEŞME

Dijitalleşmenin getirdiği faydaları günlük operasyonlarımızda aktif bir şekilde kullanarak süreçlerimizi daha verimli hale getiriyor ve önemli tasarruflar elde ediyoruz.

2020 yılı Kasım ayı itibarı ile yeni Doküman Yönetim Sistemine (M-Files) geçilerek Şirket genelinde basılı doküman dolaşımı minimuma indirilmiştir. Ayrıca müdürlükler tarafından kendilerine gelen ve giden her evrağın kopyası alınırken bu tarihten itibaren (2020 Kasım) dijital ortamda tutulmaya başlanmış, sadece ihtiyaç duyulduğunda çıktısı alınıp kullanılabilir duruma getirilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin büyümesine bağlı olarak kullanılan kağıt miktarı her yıl ortalama % 15 oranında artış göstermiştir. M-Files Doküman yönetim sistemine geçildikten sonra Şirketin büyümesi devam ettiği halde kâğıt sarfiyatında bir artış gözlenmemiştir. Bu da yıllık % 15 civarında (150 paket A4 kağıt) bir tasarruf yapıldığına işaret etmektedir. 2020 ve 2021 yılları için A4 kâğıt kullanımının yıllık 1.000 paket ile aynı miktarda olduğu rakamlarla teyit edilmiştir. DYS (M-Files) kullanımı ile birlikte; Şirket müdürlüklerinde asli görevi evrak takibi olan 15 personelin görev yeri veya görev tanımı değiştirilmiştir. 2020 - 2021 dönemleri için ihtiyaç duyulan personel istihdamın bir bölümü (15 kişi) bu şekilde karşılanmıştır. Şirket içi evrak dolaşımını yürüten muhaberat biriminde, personel sayısı 1/3 oranında azaltılmış ve burada çalışan personelin ihtiyacı olan diğer birimlerde

görevlendirilmesi sağlanmıştır. 2020 2021 dönemleri için ihtiyaç duyulan personel istihdamın bir bölümü (3 kişi) bu şekilde karşılanmıştır.

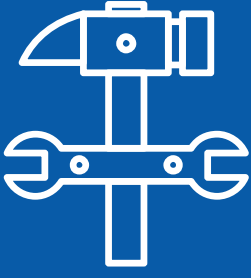
Şirket genelinde çıktı alınan yazıcı baskı adetleri analiz edildiğinde; son 1 yıllık dönemde, 2021 yılına kıyasla baskı adetlerinde sadece % 5'lik artış görülmüştür. Bu artışın, şirketin büyümesine bağlı olarak personel ve yazıcı sayılarının artmasından kaynakladığı hesaplanmaktadır. Bu kağıt tasarrufu, yazıcı sarf malzemeleri ve yazıcıların tükettiği elektrik miktarına da etki etmektedir.

Şirket genelinde kullanılan 500 adet bilgisayarın yarıya yakını dizüstü, diğer yarısı ise masaüstü modellerden oluşmaktadır. Yapılan ayarlamalar neticesinde açık olduğu halde kullanılmayan veya mesai bitiminde unutulup kapatılmayan bilgisayarlar belli bir süre sonunda enerji tasarrufu moduna geçmekte ve elektrik tüketimini düşürmektedir. Benzer tasarruf yöntemleri için irili ufaklı 55 'e yakın yazıcı ve fotokopi makinasına da ayarlama yapılmıştır. Bilgisayarlar kilit ekranı moduna geçtiğinde çevre hassasiyetini vurgulayan görsellerle personeli bilgilendirilmektedir.

MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ

Müşteri memnuniyetini sağlamak hizmetlerimizin sürdürülebilirliği açısından özel önem taşımaktadır. Müşterilerimizden aldığımız geribildirimler kapsamında hizmetlerimizi ve süreçlerimizi sürekli olarak iyileştirmeyi amaçlıyoruz. Bu anlayışla farklı

iletişim metodları ile müterilerimizin memnuniyet seviyelerini ölçümlemek için çaba sarfediyoruz. Müşterilerimize, kendileriyle akdedilen sözleşmeler kapsamında ürün ve hizmet verilmekte ve "Müşteri Memnuniyetinin Ölçülmesi ve Değerlendirilmesi Prosedürü" çerçevesinde anket yapılmaktadır. Ayrıca, "Çağrı Merkezi" hizmetiyle müşteri şikayet, talep ve önerileri alınarak değerlendirilmektedir.



TOPLUMSAL GELİŞİME KATKI

Ülkemizin ve toplumumuzun gelişimine katkıda bulunmak temel sürdürülebilirlik önceliklerimiz arasındadır. Toplumumuzun ihtiyaçları doğrultusunda toplum refahını artırmaya yönelik projeleri hayata geçiriyoruz.

MİLLET BAHÇELERİ

Emlak Konut olarak yapımı tamamlanan ilk millet bahçeleriyle İstanbul'a değer katıyoruz. Şehirlerin nefes aldığı millet bahçeleri ile 7'den 70'e herkesi yeşil ile buluşturuyoruz.

360.000 Metrekarelik Eşsiz Yaşam Alanı - Başakşehir Millet Bahçesi

Doğal ekosistemi barındıran biyolojik göleti, koku ve tematik bahçesi, 6 km'lik yürüyüş ve bisiklet yolu, her yaştan İstanbulluyu bir araya getiren sosyal tesisleriyle; İstanbul'un yeşille buluştuğu bir şehir parkı. Başakşehir Millet Bahçesi, sosyal ve kültürel alanlarıyla İstanbul'un ilk millet bahçelerinden biri. Projede, birçok kültür sanat faaliyetine ev sahipliği yapacak olan, 42 bin metrekarelik etkinlik çayırının yanı sıra, Millet Kiraathanesi, 15.600 m2 biyolojik gölet, koku bahçeleri, kamelyalar ve 24 ayrı türde, toplam 5.570 ağaç bulunuyor.



Yeşille Mavinin Şehrin Merkezindeki Kusursuz Uyumu - Hoşdere Millet Bahçesi



Sürdürülebilirlik esasıyla hayata geçirilen Hoşdere Millet Bahçesi; 142 bin m2 alanda kurulu, 3 tarafı sularla çevrili 4 bin kişilik camiisi, 75 bin m2 yeşil alanı, 7.400 m2 biyolojik göleti, enerji üreten güneş panelleri ve şarj istasyonu, bisiklet ve yürüyüş yolları, piknik alanları, tematik ve koku bahçeleri ile Başakşehir'in ikinci doğa, etkinlik ve huzur noktası. Milletimizin sosyal buluşma merkezlerinden biri olan Hoşdere Millet Bahçesi, kendi kaynağını üretiyor; doğadan aldığını doğaya incelikle sunuyor.

Küçükçekmece'nin Sağlıklı Yaşam Alanı - Halkalı Millet Bahçesi

98 bin m2 büyüklüğündeki Halkalı Millet Bahçesi; spor, eğlence ve oyun alanları ile doğanın tüm güzelliğini bir arada sunuyor. 40 bin metrekare koru alanı, 1.600 metre bisiklet yolu, yaklaşık 4 bin metre yürüyüş yolu, uçurtma çayırı ve macera parklarının yanı sıra; 4 bin 483 ağacı da bünyesinde barındıran Halkalı Millet Bahçesi, 7'den 70'e Küçükçekmece'li'nin buluşma noktası konumunda.



Doğası Görsel Bir Şölen! - Ayazma Millet Bahçesi



41 bin m2 alan; yani yaklaşık 6 futbol sahası büyüklüğünde, 31 bin metrekaresi yeşil alan olarak korunan, spor, piknik ve oyun alanları ile zenginleşen, seyir terasları ile doyumsuz bir görsel şölen sunan Ayazma Millet Bahçesi; doğal vadi görünümüne zarar verilmeden bir şehir parkından fazlasını sunuyor.

MİLLET BAHÇESİ BİTKİLERİ

Sosyal ve kültürel alanlarda İstanbulluların bir araya geldiği Millet bahçeleri bünyelerinde endemik türde ağaçların da bulunduğu bahçeler. Endemik türlerin yanı sıra çokça türde ağaç, otsu bitki ve çalılar Millet Bahçelerinde ziyaretçileri ile buluşuyor.

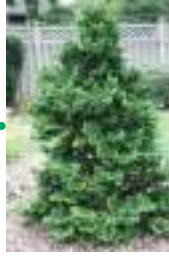
AĞAÇLAR



Picea excelsa



Cupressocyparis leylandii 'Spiral'



Chamaecyparis obtusa 'Bonsai'



Abies nordmanniana



Picea pungens ball



Cupressus arizonica 'Tige'



Ilex bonzai

ÇALILAR



Abelia grandiflora



Euonymus japonica



Chrysanthemum jasuda



Pittosporum tobira



Rosa meilland



Buxus sempervirens ball



Chaenomeles japonica



Cornus alba 'Sibirica'



Cortaderia selloana



Gaura Lindheimeri



Salvia



Rosa rugosa



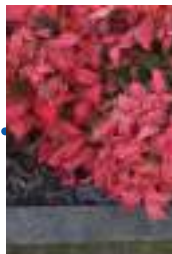
Mahonia media



Ilex x altaclerensis lawsoniana



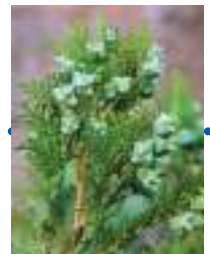
Nandina domestica



Nandina domestica 'Fire Power'



Thuja occidentalis 'Danica'



Thuja occidentalis

OTSU BITKİLER



Agapathus africanus



Carex bronze



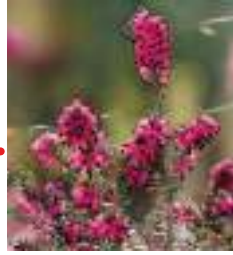
Carex elata



Yucca filamentosa



Agapathus africanus



Erica carnea



Euryops pectinatus



Lavandula angustifolia



Stipa tenuissima



Thymus vulgaris



Rosmarinus officinalis

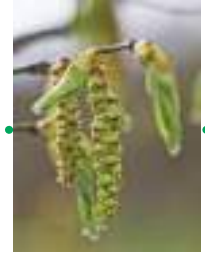


Santolina chamaecyparissus

YAPRAKLI AĞAÇLAR



Acer saccharum



Carpinus betulus



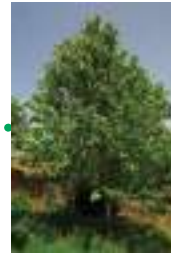
Acer platanoides 'Crimson King'



Fraxinus excelsior



Prunus serrulata
'Kanzan'



Platanus acerifolia



Liriodendron tulipifera



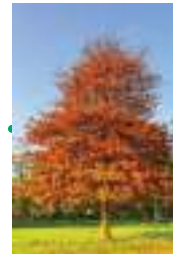
Tilia pallida



Catalpa bignonioides



Quercus robur



Quercus palustris



Quercus suber



Magnolia grandiflora
'Tige'



Platanus acerifolia hispanica



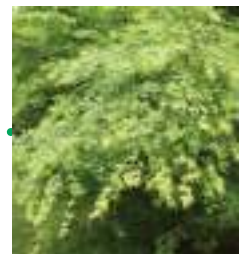
Rhus glabra



Magnolia grandiflora
'Pyramidalis'



Acer palmatum
'Dissectum' 'Pyramidalis'



Acer palmatum

Emlak Konut Bizim Mahalle- ATA SPORLARI MERKEZİ

Geleneksel Türk Sporları okçuluk, cirit, güreş gibi imkanların yanında basketbol, tenis, voleybol, boks, squash, tekvando ve yüzme gibi olimpiik sporlara da ev sahipliği yapacak Ata Sporları merkezi, 7'den 77'ye her yaştan insanımıza hitap edecek şekilde tasarlandı. Aktif bir yaşamı desteklemek amacıyla, 25.147 m² alan üzerine kurulan bu merkez, 98.000 m² büyüklüğündeki Halkalı Millet Bahçesi'ne komşu konumda yer almaktadır.



Emlak Konut Bizim Mahalle- KÜLLİYE

Tasarım kararları kentsel tasarım projesi ile alınan, çevresine ve bölgede geliştirilmesi planlanan projenin ihtiyacına uygun şekilde tasarlanmış Emlak Konut Bizim Mahalle Dini Tesis ve Külliye Projesi, 21.205 m² alan üzerinde hayat bulacak. Mimarisinde tarihi şehir surlarından esinlenilmiş bu projede cami ana fonksiyonu yanında kütüphane, müze, aşevi, çay bahçesi, hanımlara ve gençlere yönelik alanlar birlikte kurgulanmıştır.



Emlak Konut Spor Kulübümüz ile genç sporculara hem yön vermek hem de Türk sporuna katkıda bulunmayı amaçlıyoruz. Kulübümüz Emlak Konut GYO A.Ş. sponsorluğunda 2017 yılında sosyal sorumluluk projesi kapsamında Emlak Konut Spor Kulübü Derneği olarak kurulmuştur. Kuruluş yılından itibaren tescillenen marka ve logosu ile Türk Sporuna hizmet etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin en büyük sosyal sorumluluk projesi olarak çıkılan yolda amacımız sadece başarılı sporcular yetiştirmek değil; aynı zamanda insani yönü kuvvetli, topluma faydalı, özgüvenli ve Türk kimliğini dünyanın her alanında en iyi şekilde temsil edebilecek genç sporcular yetiştirmektir. Bu hedef doğrultusunda basketbol branşında faaliyetlerine başlayan kulübümüz bünyesinde kız ve erkek altyapımızda 9 ila 18 yaş aralıklarında toplam 15 takım ve 224 lisanslı sporcunun yanı sıra Türkiye Kadınlar Basketbol 1. Ligi'nde mücadele eden Kadın Basketbol A takımımız bulunmaktadır.

Spor Kulübümüz antrenman ve faaliyetlerini Bayrampaşa ilçesinde bulunan iki spor salonunda gerçekleştirmektedir. Kurulduktan sonra faaliyette bulunulan tüm sportif ve sosyal alanlar altyapı sporcularımıza profesyonel bir disiplin sağlayacak şekilde revize edilmiştir. Böylelikle sporcu ve personellerimizin diğer başarılı ülkeler altyapılarıyla yarışabilecek seviyeye gelmesi hedeflenmiştir. Kulübümüz kuruluş yılımızdan bu yana özellikle kızlarda her jenerasyonda milli takımlarda, yerel liglerde ve Türkiye Şampiyonaları'nda boy göstermiştir.

Misyon ve vizyonumuzun ana konusu olan altyapıdan sporcu yetiştirerek milli takımlar seviyesinde sporculara sahip olma hedefiyle çıkılan yolda kulübümüz 2019-2020 sezonunda Altyapı

Milli Takımlarına kızlar kategorisinde toplamda 15 sporcu ile en fazla sporcu gönderen kulüp olmuştur. Aynı zamanda Erkek Altyapı Milli Takımlarına da 1 erkek sporcu göndererek her iki kategoride milli takımlara oyuncu gönderen ender kulüpler içerisinde yer almıştır. Kulübümüz altyapılarda 2018 yılında aldığı ilk ulusal çapta başarılarının ardından; devamında gelen sezonlarda ülke basketboluna en çok katkı sağlayan kulüplerden biri olmuştur. Pandemi döneminden önce sonlanan U16 Kızlar A Ligi'nde namağlup İstanbul Şampiyonluğu yaşayan takımımız; aynı jenerasyonla bir üst ligde mücadele etmesine rağmen U18 Kızlar A Ligi'ni de 3. olarak bitirerek altyapı kız kategorisinin en başarılı takımları arasında gösterilmektedir. Kadrosundaki sporcuların yarısından fazlası Milli Sporcu olma özelliği taşıyan takımımız 2021 yılında ilk defa düzenlenecek düzenlenen olan Garanti BBVA sponsorluğundaki Kızlar Basketbol Gençler Ligi'nde yer almıştır.

Kulübümüzün altyapıdan yetiştirdiği oyuncuların desteği ile 2018 yılında kurulan Kadın Basketbol A Takımımız ise 2018 yılında mücadele ettiği Kadınlar Bölgesel Basketbol Ligi'nden sezon sonunda bir üst lig olan Türkiye Kadınlar Basketbol 1. Ligi'ne yükselmiştir. A Takımımız 2019-2020 sezonunda 6 altyapı oyuncusunun yer aldığı ve üst lige çıkmayı hedefleyen kadrosu ile pandemi dolayısıyla yarım kalan sezon sıralamasını ilk 2 içerisinde tamamlamıştır. Devam eden 2020-2021 sezonunda altyapımızdan A takıma dahil edilen 2004 doğumlu 4 sporcu ile sezona başlayan A takımımız; mevcut tecrübesi ve güçlü planlaması ile sezon başlangıcında tüm sezon takımları arasında düzenlenen Kadınlar Federasyon Kupasını Lider bitirerek 2020-2021 Sezonu Kadınlar Federasyon Kupasını kazanmıştır.



EMLAK KONUT GYO A.Ş. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ				UYUM DURUMU			AÇIKLAMA	KAMUYA AÇIKLANAN BİLGİLERE İLİŞKİN RAPOR BİLGİSİ /BAĞLANTI
				EVET	HAYIR	KİSMEN	İLGİSİZ	
A. Genel İlkeler								
A1. Strateji, Politika ve Hedefler								
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	✓					Riskler ve fırsatlar belirlendi (Risk Belirleme ve Değerlendirme Prosedürüne göre (PRSD 35) Şirket Kapsamına/Faaliyetine ilişkin Riskler Tablosu (TB. 14)). ÇSY politikaları oluşturuldu (Personel, Ücret, Kalite, Müşteri Memnuniyeti, Bilgi Güvenliği, Bağış ve Yardım, Sosyal Sorumluluk Politikaları.).	Sürdürülebilirlik Yönetimi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	✓						
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.			✓			5 yılda bir stratejik plan oluşturulmaktadır. Belirlenen kısa dönem sürdürülebilirlik hedefleri ilgili bölümlerde paylaşılmıştır.	
A2. Uygulama/izleme								
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	✓						https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	✓						
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			✓			Uygulama ve eylem planı kamuya açıklanacaktır. Belirlenen KPG'ler ile performans verilerinin elde edilmesini takiben ilgili açıklama yapılacaktır.	
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			✓			KPG'ler belirlenmiş ve ölçümlenmeye başlanmıştır. Veriler önümüzdeki dönemden itibaren açıklanmaya başlanacaktır.	https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			✓			KPG'ler kapsamında belirlenecek olup önümüzdeki raporlama dönemi itibarıyla paylaşılacaktır.	
A3. Raporlama								
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	✓						https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	✓						
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açıklan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.	✓						
								https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/faaliyet-raporlari Müdahil Olunan Davalar- Bağımsız Denetim Raporları dipnot 12 karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler
A4. Doğrulama								
A4.1	Ortaklığın ÇSY kilit performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafca doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.			✓			ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. Elde edilen performans göstergelerinin ölçülmesini takiben doğrulanmış verilerin paylaşımı yapılacaktır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
A4. Çevresel İlkeler								
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmemtedir) ve programlarını kamuya açıklanmıştır.			✓			ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. Operasyonlar ISO 14001 hedefine uygun bir şekilde yürütülmekte olup belgeleri edinilmesi ile birlikte kamuya açıklanacaktır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi s. https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	✓						
B3	A2.1'de verilmiştir.							
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.	✓						https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/ucretlendirme-politikasi
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			✓			ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. İlgili kısa dönemli hedefler raporun ilgili bölümlerinde paylaşılmıştır.	Sürdürülebilirlik Yönetimi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
B6	A2.4'te verilmiştir.							
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			✓			ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. Doğrudan şirkete yönelik uygulamalar raporun ilgili bölümlerinde paylaşılmıştır.	
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olupun olumadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.			✓			Sıfır Atık vb. çevresel konularda STK, dernek ve belediye gibi kuruluşlarla çalışmalara müteakip açıklanabilir.	
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.			✓			ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. Belirlenecek baz yılı ile birlikte çevresel etkinin daha karşılaştırılabilir bir şekilde paylaşımı hedeflenmektedir.	
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yılı ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	✓					ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. Belirlenecek baz yılı ile birlikte çevresel etkinin daha karşılaştırılabilir bir şekilde paylaşımı hedeflenmektedir.	
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	✓					KPG'lerinin belirlenmesi raporlama dönemi içerisinde tamamlanmıştır. Ölçümleme çalışmalarını önümüzdeki raporlama dönemi ile hayata geçecektir olup bu kapsamdaki artış azalışına miktarlarda kamuya açıklanacaktır.	
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.			✓			Kısa dönemli hedefler raporun ilgili bölümlerinde paylaşmış olup, uzun dönemli hedefleri belirlemek için ÇSY çalışma grubu faaliyetlerine devam etmektedir.	
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	✓						
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			✓			KPG'lerinin belirlenmesi raporlama dönemi içerisinde tamamlanmıştır. Bu doğrultuda etkilerin azaltılmasına yönelik çalışmalar ÇSY çalışma grubu tarafından ayrıntılı olarak belirlenecektir.	
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.			✓			KPG'lerinin belirlenmesi raporlama dönemi içerisinde tamamlanmıştır. Bu doğrultuda etkilerin azaltılmasına yönelik çalışmalar ÇSY çalışma grubu tarafından ayrıntılı olarak belirlenecektir.	
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.	✓						Sürdürülebilirlik Yönetimi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	✓						
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.			✓			GES santralleri ile üretilen yenilenebilir enerji miktarı paylaşılmaktadır.	
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektrığe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.			✓			Raporlama kapsamında "Enerji Yönetimi" ve "Emisyon Yönetimi" başlıklarında yenilenebilir enerji kullanımı ve emisyon azaltımı konusundaki çalışmaların konsolide sonuçlarına ve proje bilgilerine yer verilmektedir.	
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.			✓			ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. GES antralleri ile üretilen enerji miktarı rapor kapsamında paylaşılmaktadır.	
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			✓			ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. 2014 yılından bu yana yapılan projelerdeki enerji verimliliği uygulamaları ile elde edilen enerji tasarrufu, salını ölenen CO2 emisyonu miktarı "Enerji Yönetimi" başlığında paylaşılmıştır.	
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.			✓			Sözleşme gereği her projemizde suyun geri dönüştürülmesi (gri su-klozet hariç) bloklardaki atık suyun bahçe sulamada kullanılması gerekmektedir. Ayrıca bazı sözleşmelerde yağmur suyunun toplanarak yine bahçe sulamada kullanılması mevcuttur. Her iki durumu da bundan sonra her sözleşmeye koyarak, uygulamasını zorunlu tutulması hedeflenmektedir.	
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.					✓	Raporlama döneminde karbon fiyatlama sistemine ve karbon ticaretine dâhil olunmamıştır.	
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.					✓	Karbon fiyatlama sistemine ve karbon ticaretine dâhil olunmamıştır.	
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.					✓	Raporlama döneminde karbon fiyatlama sistemine ve karbon ticaretine dâhil olunmamıştır.	
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.					✓	ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır. İlgili performans sürdürülebilirlik raporları aracılığı ile kamu ile paylaşılmaktadır.	
C. Sosyal İlkeler								
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları								
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.			✓				https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözétilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, altelei sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	✓					İnsan Kaynakları Politikası ve Ücretlendirme Politikalarında verilmiştir.	
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	✓						
C1.4	Ayrımcılık, eşitsizlik, insan hakları ihallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	✓						
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	✓					Personel ve Ücret Politikası'nda açıklanmıştır.	https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/uczetlendirme-politikasi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/insan-kaynaklari-politikasi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kurumsal-yonetim-komitesi
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyuşmazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.	✓					Görev, Yetki ve Sorumluluklar ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği (GYSPDYÖN 01) ile belirlendi ve şirket içinde duyuruldu.	
	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	✓						
C1.6	İş kazaları ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	✓					Sözleşmelerde mevcut halinden daha somut ve caydırıcı durum getirmek için ilgili maddelerin tadil edilmesi gerekir. İş Sağlığı ve Güvenliği temel öğeleri faaliyet raporunda paylaşılmaktadır.	
	İş kazalarını önleme ve sağlığını korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	✓						
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	✓					İlgili çalışmalar yapılmaktadır.	
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.				✓		ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır.	
C1.9								
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	✓						Sürdürülebilirlik Yönetimi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler								
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümlere ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	✓					Müşteri Memnuniyeti Politikası düzenlendi ve kamuya açıklandı.	Sürdürülebilirlik Yönetimi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında kamuya açıklanmıştır.	✓						
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				✓		ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.				✓		ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerden bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	✓					ÇSY çalışma grubu ilgili madde hususunda çalışmalarına başlamıştır.	
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri								
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	✓						Sürdürülebilirlik Yönetimi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-raporu
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	✓						

Dönem İçi Gelişmeler

- Evora İzmir, Beykoz Riva, Nişantaşı Koru, Cer İstanbul, Ebruli İspartakule, Merkez Ankara, Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye, Yeni Levent ve Allsancak projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur.
- Ankara Çankaya Çayyolu 2. Etap, İstanbul Tuzla Merkez , İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy 4. Etap, İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi 3. Etap, İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım, İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım, Antalya Aksu, İstanbul Avcılar Firuzköy 2. Etap, İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 1. Kısım, İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 2. Etap 2. Kısım, İstanbul Ümraniye İnkılap ve İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihaleleri gerçekleştirilmiş, ihalelerde toplam 27.672.750.000 TL asgari Emlak Konut payı elde edilmiştir.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü/ Milli Emlak Genel Müdürlüğü) mülkiyet ve tasarrufundaki muhtelif taşınmazların, toplam 7.681.049.994 TL (KDV Hariç) bedel üzerinden Şirketimizce satın alınmasına ilişkin; Şirketimiz ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı / Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) arasında protokoller imzalanmıştır.
- Muhtelif bankalardan 2022 yılında 3.795.200.000 TL kredi kullanılmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılında toplam 2.144.250.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.
- Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2022 yılı ilk çeyreğinde toplam 2.060.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.
- 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 7 Nisan 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Ertan KELEŞ, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Mustafa Levent SUNGUR , Yönetim Kurulu Üyeliklerine Hakan GEDİKLİ, Hakan AKBULUT, Bağımsız Üyeliklere ise Burak DEMİRALP, Sinan AKSU ve Muhterem İNCE seçilmiştir.
- Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi sn. Muhterem İnce, 29.06.2022 tarihi itibarı ile Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliklerinden ve görev aldığı tüm komitelerden istifa etmiştir. 01.08.2022 tarihinde münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine Sn. İsmail ÇATAKLI atanmıştır.

•Şirketimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, inşaat ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, ana faaliyet konusu asansör sistemleri olan, küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek, yerli milli bir dünya markası oluşturmak amacıyla şirket iştirakimiz olarak kurulan Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Konya Üretim Tesisi açılışı 30.01.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Murat Kurum, Sanayi ve Teknoloji Bakanımız Sayın Mustafa Varank ve Yönetim Kurulu üyelerimizin katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Sektördeki en büyük Ar-Ge merkezine sahip olan şirkete ait üretim tesisinde yüksek yerlilik oranı ile üretime ve tesisten sahaya sevkiyatlara başlanmış olup tesis, elektrik tüketiminin tamamını çatı GES sisteminden karşılamakta ve Sıfır Atık Belgesi'ne sahiptir.

•Kahramanmaraş Pazarcık ilçesi ve aynı gün Kahramanmaraş Elbistan ilçesi merkezli olarak gerçekleşen depremler nedeniyle, Şirketimiz ve iştiraklerimiz EPP ve EKA ile bağlantılı şantiyelerde kullanılan 300 iş makinası, 400 personel ve 978 bin ekipman ve insani yardım malzemeleri arama kurtarma, enkaz kaldırma ve geçici barınma çalışmalarına destek olmak amacıyla depremden etkilenen bölgelere ilk günden itibaren sevk edilmiş durumdadır.

•Yönetim Kurulumuzun 15.02.2023 tarih ve 9-018 sayılı kararıyla Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın, 09.02.2023 tarih ve 8/174 sayılı kararı çerçevesinde; 06.02.2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş olan ve onbir ili (Kahramanmaraş, Kilis, Hatay, Osmaniye, Adıyaman, Gaziantep, Şanlıurfa, Diyarbakır, Malatya, Adana ve Elazığ) etkileyen depremler nedeniyle; 2023 yılı için tespit edilecek bağış bütçesinden karşılanmak üzere; T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın (AFAD) başlattığı yardım kampanyasına 1.000.000.000 TL nakdi veya aynı bağış yapılmasına ve 2023 yılı bağış bütçesinin, yapılan bu bağışı da kapsayacak şekilde belirlenmesine, yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerine bilgi verilmesine ve pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir.

•Şirketimiz mülkiyetindeki; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Florya Mahallesi'nde yer alan 292/220 Ada/Parsel sayılı taşınmaz KDV dahil 1.171.800.000 TL bedelle satılmıştır.

•16.01.2023, 17.02.2023, 23.02.2023 ve 03.03.2023 tarihlerinde Şirketimiz tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 156.280.291 paya ve geri alınan payların şirket sermayesine oranı %4,11 seviyesine ulaşmıştır.

Emlak Konut, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne ve uygulamalarına uyum sağlamayı ana yönetim esası olarak kabul etmiştir.

Kurumsal yönetim anlayışının sürekli geliştirilmesi amaçlanarak, "Eşitlik", "Şeffaflık", "Hesap Verebilirlik" ve "Sorumluluk" prensipleri ilke edinilmiştir. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Yönetim Kurulu'nun etkin çalışması için "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi" bulundurulmasına önem verilmektedir. Mevzuatın gerektirdiği nitelik ve niceliklere sahip Sn. Muhterem İNCE, Sn. Sinan AKSU ve Sn. Burak DEMİRALP Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedirler.

Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan, "Sürdürülebilirlik Komitesi" "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca, "Ücretlendirme Komitesi" ile "Aday Gösterme Komitesi"nin görevlerini de yerine getirmektedir.

Yönetim Kurulu ve komitelerle ilgili detaylı açıklamalar Bölüm IV'te belirtilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.6.2 numaralı maddesinde belirlenen işlemler uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 07.04.2022 tarihli Olağan Genel Kurul'da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde ve Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde bulunan zorunlu tüm ilkelere uyulmaktadır. Zorunlu olmayan ilkelerin büyük çoğunluğuna uyum sağlanmakla birlikte, bunlara tam uyumun sağlanması hususunda çalışmalar sürdürülmektedir. Ayrıca, tam olarak uyum sağlanamayan zorunlu olmayan ilkeler sebebiyle herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Zorunlu olmayıp henüz tam uyum sağlanamayan ilkeler aşağıda belirtilmiştir. Bunların gerekçelerine ve ilave açıklamalara ilke bazında raporun ilgili kısımlarında yer verilmektedir.

1.4.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklığın TOKİ iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu

üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

1.5.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Azınlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük orana sahip olanlara tanınmamış olup, azınlığa tanınan haklar genel uygulamalar çerçevesinde sağlanmaktadır.

3.1.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Çalışanların tazmini kapsamında 4857 sayılı İş Kanunu'nda bulunmakta olan hükümler dikkate alınmaktadır. Ortaklık eşit, adil, tarafsızlık ilkeleri çerçevesinde bir tazminat politikasının oluşturulması kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

4.2.8. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ve/veya Ortaklıkta sebep olacakları zarar 5 milyon \$ bedelle sigortalanmıştır.

4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklık, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için %25' ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirleme kapsamında çalışmalarına devam etmektedir.

4.3.10. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte, komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunmasıyla birlikte, denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.

4.5.5. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmaları dikkate alınarak, bir Yönetim Kurulu üyesinin birden fazla komitede yer alması hususunun kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmaması nedeniyle mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

4.6.5. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Genel Kurul' da ve finansal tablo dipnotlarında sunulduğu üzere, üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar, genel uygulamalara paralel şekilde açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum kapsamında ek bir düzenlemeye gerek olmaması sebebiyle, 2022 yılında Esas Sözleşme' de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Hissedarlara, Yüklenicilere ve ilgili üçüncü taraflara ait bilgilerin gizliliğini sağlamak amacıyla, 2017 yılında "Bilgi Güvenliği Politikası" oluşturulmuş ve Türkçe / İngilizce olarak kurumsal web sayfasında yayınlanmıştır. Bilgi güvenliği politikasına ayrıca bu raporun "Politikalar" kısmında yer verilmiştir.

Hem işleyiş hem de yönetsel açıdan dönem içinde gerekli olması üzerine, Kurumsal Yönetim İlkeleri de dikkate alınarak, Emlak Konut'a ait "Görev, Yetki ve Sorumluluk ile Personel ve Disiplin Yönetmeliği", "Mal Alım ve Kiralama İşleri Yönetmeliği", "Hizmet Alım İşleri Yönetmeliği", "İnşaat Yapım İşleri İhale ve Sözleşme Yönetmeliği", "Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" ve Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği'nde revizeler yapılmıştır.

Şirketin 2022 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmakta olup, rapora aşağıda yer alan QR kod üzerinden de ulaşılabilmektedir.



Ertan KELEŞ

**YÖNETİM
KURULU BAŞKANI
İCRACI**



Ertan KELEŞ 1976 yılında doğdu. 1998 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. 1998-2000 yılları arasında Aset Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde, 2001-2002 yılları arasında Dky Telekomünikasyon İnşaat. A.Ş. bünyesinde Şantiye Mühendisliği yaptı. 2002-2004 yılları arasında Aset Dekar İş Ortaklığı'nda Proje Müdürlüğü, 2004-2005 yılları arasında Yalova Hazır Beton Ltd. Şti. bünyesinde ve 2002-2005 yılları arasında Turkuaz Kablo Taah. İnşaat. Tic. A.Ş., Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2005-2014 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Beltur A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürlük görevlerini icra etmiştir. 2014-2016 yılları arasında Reform Dış Ticaret Ltd. Şti.'ne danışmanlık yapmış. 2014-2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinde bulunmuş, 2018 yılından itibaren şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini icra etmektedir.

Mustafa Levent SENGUR

**YÖNETİM KURULU
BAŞKAN VEKİLİ
İCRACI OLMAYAN**



Mustafa Levent Sengur 1981 Trabzon doğumludur. İnşaat Mühendisliği Lisans Eğitimini Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlayan Sengur, 2003 yılında İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. Meslek hayatında yurtdışında ve yurt içinde çeşitli firmalarda çalıştıktan sonra, 2006 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığında uzman olarak çalışmaya başlamıştır. Sırasıyla Statik, Zemin Araştırma ve Altyapı Şube Müdürlüğü görevlerinden sonra Mayıs 2009 ile Aralık 2018 arasında Toplu Konut Projeleri ve Araştırma Dairesi Başkanı olarak atanan Sengur, Aralık 2018 tarihinden beri Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Çok iyi derecede İngilizce, az seviyede ise Farsça ve Almanca bilmektedir. Mustafa Levent Sengur evli olup, 3 çocuk babasıdır.

Hakan GEDİKLİ

**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ
GENEL MÜDÜR
İCRACI**



1994 yılında Zonguldak Mehmet Çelikel Lisesi'nden, 2000 yılında da Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünden mezun oldu. 2000 – 2006 yılları arasında Sultanbeyli Belediyesi'nde çeşitli kademelerde görev yaptı. 2006 – 2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'nde, sırasıyla, Etüd Proje Müdürü, Emlak ve Planlama Müdürü, Emlak ve Planlama Daire Başkanı ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Yüksek lisansını Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm alanında tamamlayan Gedikli, gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır ve 2018 yılından itibaren Emlak Konut Spor Kulübü Başkanı olarak görev yapmaktadır. 16.07.2018 tarihinden itibaren de Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.

Hakan AKBULUT

**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ
İCRACI OLMAYAN**



Hakan AKBULUT, 1966 yılında Ardahan'da doğdu. Uludağ Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden 1988 yılında mezun oldu. Yüksek Lisans eğitimini Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm bölümünde 2018 yılında tamamladı. Uzun yıllar özel sektörde muhasebe ve finans alanlarında faaliyetlerde bulunan AKBULUT, 2003 yılında Emlak Konut GYO AŞ'de Finansman ve Portföy Müdürü olarak çalışmaya başladı. Emlak Konut GYO AŞ'de sırasıyla 2003-2010 döneminde Finansman ve Portföy Müdürü, 2010-2019 Nisan ayına kadar mali alanda Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüttü. Yöneticilik, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Mali Mevzuat ve Muhasebe Uygulamaları, Ulusal ve Uluslararası Bankacılık İlişkileri ve Uluslararası Yatırım Fonlarıyla ilişkiler tecrübelerine sahip olan AKBULUT, kamu ve özel sektörde edindiği tecrübeyle 29 Nisan 2019 tarihinde TOKİ Başkan Yardımcılığı görevine atandı. Meslek alanında, Mali Müşavirlik, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Kurumsal Yönetim ve Sermaye Piyasası Kurulu İleri Düzey Belgelerine sahip olan AKBULUT, iyi derecede İngilizce, orta seviyede ise Arapça bilmektedir. Hakan AKBULUT, evli olup, 3 çocuk babasıdır.

İsmail ÇATAKLI

**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ**
İCRACI OLMAYAN
BAĞIMSIZ



1974 yılında Çankırı/Yapraklı'da doğdu.1996 yılında İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun oldu. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Siyaset Bilimi Anabilim Dalı'nda yüksek lisansını tamamladı. 1996 yılında Çankırı Kaymakam Adayı olarak göreve başladı. Afyon-Çobanlar Kaymakam Vekili (1998), sırasıyla Nevşehir-Acıgöl (2000-2001), Bingöl-Kığı (2001-2003), Diyarbakır-Çermik (2003-2005) ve Sivas-Şarkışla (2005-2009) Kaymakamı olarak görev yaptı. 2009 yılında Mülkiye Müfettişi, 2010 yılında Mülkiye Başmüfettişi oldu. 27.02.2014 tarihinde Mülkiye Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görevlendirildi. 1 Haziran 2016 tarihinde Kilis Valisi olarak atandı. 28.06.2017 tarihinde İçişleri Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı olarak atandı. 07.08.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile İçişleri Bakanlığı Bakan Yardımcısı olarak atandı. İngilizce bilen ÇATAKLI, evli ve iki çocuk babasıdır.

Sinan AKSU

**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ**
İCRACI OLMAYAN
BAĞIMSIZ



Ankara Tevfik İleri İmam Hatip Lisesi'ni bitiren Aksu, 2002 yılında Gazi Üniversitesi Tarih Bölümü'nden mezun olmuştur. 2003 yılında kamudaki meslek hayatına TBMM'de başlayan Aksu, sırasıyla Milletvekili Danışmanlığı, Çevre Şehircilik Bakanlığı ve Aile Sosyal Politikalar Bakanlığı Özel Kalem Müdürlüğü, Gençlik ve Spor Bakanlığı Gençlik Hizmetleri Genel Müdür Yardımcılığı, Başbakan Müşavirliği ve 20 Şubat 2014 tarihinden itibaren Gençlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 30 Mart 2015 tarihinde GSB Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürü olarak atanan Aksu 20.07.2018 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü görevini yürütürken gençliğin hizmetindeki projelerde yer alan Aksu, 2016 yılında düzenlenen Hizmetkar Liderlik Zirvesi'nde yılın hizmetkar bürokrati seçilmiştir. 20.07.2018 tarihinde yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Gençlik ve Spor Bakanlığı Bakan Yardımcılığı görevine atanmıştır. Türkiye Basketbol Federasyonu'nun 2016 yılında yapılan Olağan Genel Kurulunda Denetleme Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Kamu yararına birçok vakıf ve demekte mütevellî heyeti başkanlığı, yönetim kurulu üyeliği yapan Aksu evli ve bir çocuk babasıdır.

Burak DEMİRALP

**YÖNETİM
KURULU ÜYESİ**
İCRACI OLMAYAN
BAĞIMSIZ



1986 yılında Ankara'da doğmuştur. Lisans eğitimini İşletme bölümünde tamamlamış, yüksek lisansını 2018 yılında yine İşletme (MBA) anabilim dalında yapmıştır. Profesyonel meslek hayatına 2004 yılında Başbakanlık'ta başlamış, 2018 yılına kadar Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği, Başbakanlık Müşaviri, Başbakan Müşaviri ve Başbakan Özel Kalem Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüştür. Farklı kurum ve kuruluşlarda yönetim kurulu üyeliği geçmişi de bulunan Burak DEMİRALP, 2018 yılında Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçiş ile birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na Özel Kalem Müdürü olarak atanmış olup halen bu görevine devam etmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Ortaklık yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer.

Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş., Yönetim Kurulu içerisinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu olarak 3 Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi bulunmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ilgili mevzuatta bulunan "bağımsızlık" kriterlerini taşımaktadır.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin aday gösterilerek yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde Yönetim Kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu Genel Kurul toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu üyeleri Genel Kurul tarafın-dan her zaman görevden alınabilir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Burak DEMİRALP'e ait bağımsızlık beyanı 03 Aralık 2021 Tarih, No: 52150 sayılı onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Ankara 12. Noteri tarafından Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İsmail Çataklı'ya ait bağımsızlık beyanı 1 Temmuz 2022 Tarih, No: 39428 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sinan Aksu'ya ait bağımsızlık beyanı 15 Mart 2021 Tarih, No: 12304 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

Bağımsızlığa ilişkin beyanlar kurumsal web sitesi "Yatırımcı İlişkileri" Genel Kurul bilgileri altında ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum raporunda tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi (İsmail ÇATAKLI, Burak DEMİRALP ve Sinan AKSU) bağımsız üye aday olarak göstermiş, komite İsmail ÇATAKLI'nın bağımsızlık kriterlerini taşıdığına ilişkin raporunu 01.07.2022 tarihinde hazırlamış, Yönetim Kurulu'nun

onayına sunmuş ve 01.07.2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Komite Sinan AKSU'nun bağımsızlık kriterlerini taşıdığına dair raporunu 19.03.2021 tarihinde hazırlamış, Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş ve 19.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Komite Burak DEMİRALP'in bağımsızlık kriterlerini taşıdığına dair raporu 29.11.2021 tarihinde hazırlamış ve aynı tarihte Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlgili dönem içerisinde bağımsız üyelerin bağımsızlıklarını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır. 29.06.2022 tarihinde Muhterem İNCE'nin istifa etmesi nedeniyle boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine, Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'nın olumlu görüş bildirmesiyle, şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi çerçevesinde, Yönetim Kurulumuzun 01.07.2022 tarih ve 39-98 kararı ile İsmail ÇATAKLI'nın ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyeleri Ortaklık işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyesinin başka bir Ortaklıkta yönetici ya da Yönetim Kurulu üyesi olması veya başka bir Ortaklık'a danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin Ortaklıktaki görevini aksatmaması esastır. Üyelerin Ortaklık dışında başka görev veya görevler alması SPK Tebliğleri' ne ve TTK' nın hükümlerine bağlanmış veya sınırlandırılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Ortaklık dışında almış olabilecekleri görevlere ve işlemlere ilişkin sınırlandırmalar Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 22'de şu şekilde ifade edilmiştir:

Ortaklıkta yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, Ortaklık veya Ortaklığın bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlem yapabilmesi ve rekabet edebilmesi için Genel Kurul tarafından önceden onay verilmeli ve söz konusu işlemler hakkında Genel Kurul'da bilgi verilmelidir.

Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Ücretlendirme Politikası kurumsal

internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır.

7 Nisan 2022 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi 15 Mart 2022 tarihinde KAP' da yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile ücretlendirme esasları ve kriterleri ile ilgili bilgi ortakların incelemesine sunulmuştur. Söz konusu husus 07.04.2022 tarihinde yapılan Genel Kurul'da 11 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili tüm dokümanlar kurumsal internet sitesinde de bulunmaktadır. Ayrıca Ortaklık Esas Sözleşmesi 16.Maddesinde "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri" ile ilgili esaslar açıklanmıştır. Ortaklık Esas Sözleşmesi kurumsal internet sitesinde menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

Finansal tablo dipnotlarında ve bağımsız denetim raporlarında; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplam rakam belirtilerek üst yönetim bazında kamuya açıklanmaktadır.2022 yılı içinde Ortaklık, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi' ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

Yönetime Sağlanan Faydalar	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	15.000	12.500

Yönetim kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta ve üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 14 ile yazılı hale getirilmiştir. Yönetim Kurulu, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Ortaklık sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanı'na talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulu'nu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerektirdiği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.

Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu üyeleri, genel müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler.

Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Üyeler her toplantıya katılmaya ve toplantılarda görüş bildirmeye özen göstermektedir.

Yönetim Kurulu kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

01.01.2022- 31.12.2022 tarihleri arasında 206 Yönetim Kurulu kararı alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların tamamına Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. 2022 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmakta Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti göstermekte ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltile sorular ve farklı görüş açıklanan

konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Dönem içerisinde bu türde bir muhalefet ve farklı görüş beyan edilmemiştir. Ortaklık organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir.

Yönetim Kurulu'nda alınan kararlar saklanıp gerekli görüldüğünde ilgili makamlara sunulmaktadır.

Ortaklığın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Söz konusu onayın sağlanamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul'un onayına sunulur. Bu esaslara göre alınmayan Yönetim Kurulu kararları geçerli sayılmaz. Dönem içerisinde Yönetim Kurulunda bağımsız üyelerin oy çoğunluğunun gerektirdiği bir karar oluşmamıştır.

Ortaklık Esas Sözleşmesi 19. Maddesi ile "Yönetim Kurulu üyesi, kendisinin Ortaklık dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve Ortaklık dışı menfaatiyle Ortaklık menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden Yönetim Kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan Yönetim Kurulu üyeleri bu sebeple Ortaklığın uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler." denilerek bu hususa ilişkin sınırlandırma getirilmiştir.

Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır.

Yönetim Kurulu üyeleri ve Ortaklık üst yönetiminde bulunan kişiler, görevleri esnasındaki kusurları ile Ortaklıkta sebep olabilecekleri zarar 5 Milyon ABD Doları tutarında bir bedelle sigorta ettirilmiştir.

Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır.

2022 yılı içerisinde Şirket aleyhine açılan davalar ve karşılıkları, 31.12.2022 tarihinde sona eren yıla ait Bağımsız Denetçi Raporu'ndan 14 numaralı dipnotunda yer

almaktadır.

Şirket'in yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına yol açabilecek herhangi bir husus söz konusu olmamıştır.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 17'de belirtildiği üzere; "Komitelerin oluşturma kararlarında görev ve çalışma alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve kamuya açıklanacaktır. Ortaklığımız, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ile zorunlu hale getirilen düzenlemelere paralel olarak Esas Sözleşme'nin tadili ardından yapılan Yönetim Kurulu toplantısı ile ilgili tebliğde belirtilen komiteleri oluşturmuştur. Mevzuat ve düzenlemelerde meydana gelen zorunluluklar takip edilmiş olup komitelerle ilgili gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Emlak Konu GYO A.Ş bünyesinde; "Kurumsal Yönetim Komitesi", "Denetimden Sorumlu Komite", "Sürdürülebilirlik Komitesi" ve "Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi" faaliyetlerini sürdürmektedir.

Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine "Ücretlendirme Komitesi" ve "Aday Gösterme Komitesi" görevlerini de yerine getirmektedir.

Komiteler; Emlak Konut GYO AŞ'nin iç düzenlemeleriyle ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanan çalışma esaslarına göre hareket etmektedirler. Mevcut koşullar dâhilinde Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından üstlenilmesi, Ortaklık bünyesinde bağımsız üye sayısının 3 olması, icracı üyelerin komitelerde görev almaması zaruriyeti (Kurumsal Yönetim Komitesi hariç), Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tümünün bağımsız üyelerden oluşması ve komite başkanlarının bağımsız üyelerden seçilmesi gerekçeleriyle bir Yönetim Kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.

Komitelerin görev, çalışma esasları, görev alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu

tarafından belirlenmiş ve üyelerle ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP'ta açıklanmıştır. Komitelerin başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğindedir. Ortaklık bünyesinde İcra Başkanı olarak görevlendirilmiş, bu mevki için ataması yapılmış şahıs bulunmamaktadır. Genel Müdür komitelerin hiçbirinde görev almamaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmakta ve komiteler gerekli gördükleri kişiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilirler, komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Ortaklık tarafından karşılanabilir.

Komiteler yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirmekte ve kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmalar hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ortaklıkta Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı ilişkileri bölümü ile yakın iş birliği içerisinde çalışır.

Kurumsal Yönetim Komitesi çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesinin 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kurumsal-yonetim-komitesi>

Komite, Ortaklık Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite, her yıl olağan Genel Kurul toplantısından sonra yapılacak ilk Yönetim Kurulu toplantısında tekrar belirlenir. Böylece Komite'nin çalışma süresi Yönetim Kurulu'nun çalışma süresi ile paralel olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi'nin aşağıda sıralanan görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Ada Gösterme Komitesi'nin çalışma esasları ve

üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesinin 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kurumsal-yonetim-komitesi>

a. Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu husus-ta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak.

b. Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur. 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 18.03.2022 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için Adayın Belirlenmesi
- 01.07.2022 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için Adayın Belirlenmesi
- 09.03.2022: 2022 Yılı Yönetim Kurulu Üyelerine Ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Verilecek Ücretler Hk.

Ücretlendirme Komitesi;

Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Ücretlendirme Komitesi görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Ücretlendirme Komitesi çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesinin 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kurumsal-yonetim-komitesi>

a. Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Ortaklığın uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler ve bunların gözetimini yapar.

b. Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

2022 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 27.01.2022: 2022 Yılı 1. Dönem Personel Ücretleri hk.
- 19.07.2022: 2022 Yılı 2. Dönem Personel Ücretleri hk

Denetimden Sorumlu Komite

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapan Komite'nin amacı, Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 17.maddesine uyumlu bir şekilde; Ortaklığın muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Ortaklığın iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/denetimden-sorumlu-komite>

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek sağlanmakla birlikte komitelerin ihtiyaç gördüklerinde denetim/ muhasebe ve finans konularında bağımsız uzman görüşlerinden faydalanma imkanı bulunmasıyla birlikte denetimden sorumlu komite üyeleri içerisinde denetim/muhasebe ve finans konularında 5 yıllık tecrübeye sahip üyemiz bulunmamaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanmaktadır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Denetimden Sorumlu Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda (Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu içerisinde) açıklamalar yapılmaktadır. Denetim-den Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Bu kapsamda, Denetimden Sorumlu Komite ilgili hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu'na 4 defa yazılı bildirimde bulunmuştur.

2022 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 09.03.2022: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 09.05.2022: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 17.08.2022: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı
- 07.11.2022: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

Emlak Konut GYO A.Ş., temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve sürekli iyileştirmek için çalışmalarına devam etmektedir. Ortaklık risk yönetimini kurumsal hale getirmek ve etkin risk yönetimi ile sürdürülebilir bir büyüme sağlamak için toplam risk yönetimi sistemini uygulamaya çalışmaktadır. Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi 2012 yılında oluşturulmuş olup, Ortaklık yönetim ve karar mekanizmasında etkin bir rol üstlenmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş' nin, içinde bulunduğu sektöre ilişkin ve kendi bünyesinde barındırdığı, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizlikler kısaca şu şekilde özetlenebilir:

Şirket faaliyetleri dikkate alındığında, iş modelinin temeli, Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, üretilen gayrimenkullerin pazarlanması ve satışının yapılması esasına dayanmaktadır. Ancak, Şirket'in projelerden elde edeceği kâr büyük ölçüde, iyi nitelikte ve cazip arsa tedarikine ve satışlardan elde edilen gelirlere bağlıdır. Projeler için uygun Risk Yönetimi Komitesi; mevzuat ve iç düzenlemelere paralel olarak kurumsal risk yönetimi esasları çerçevesinde hareket ederek yükümlülüklerini yerine getirir.

Emlak Konut GYO A.Ş tarafından hazırlanan 'Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Çalışma Esaslarının' ilgili maddesinde komite amaç ve esasları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir. Ortaklığın varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel finansal ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Ortaklık kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmakta ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışma esasları ve üyeleri hakkında bilgiler ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesinin 'Kurumsal Yönetim Bilgileri'

bölümünde mevcuttur.

<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/riskin-erken-saptanmasi-ve-risk-yonetimi-komitesi>

2022 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 18.01.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 24.02.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 25.03.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 19.04.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 23.05.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 29.06.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 19.07.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 24.08.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 28.09.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 18.10.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 21.11.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 24.12.2022: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Şirket'in çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi ile uygulamaların yürütülmesi, izlenmesi ve denetlenmesine ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na raporlama yapılması amacıyla 09.02.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Sürdürülebilirlik Komitesi oluşturulmuştur.

05.02.2021 tarihli ilk kararıyla; faaliyetlerin yerine getirilmesinde kapsamlı ve devamlılığı olan çalışmaların yapılacağı göz önünde bulundurularak, komiteye bağlı olarak çalışacak olan, Yöneticilerden ve konusunda tecrübeli personellerden «Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu» oluşturulmuştur.

Komitenin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık internet sitesi 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur. <https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/surdurulebilirlik-komitesi>

2022 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Komitesi, 5 kere toplanmış ve şirket adına KPI'lar belirlenip bunun takibini yapacak alt gruplar belirlenmiştir.

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu

1	Ercan ALİOĞLU	Başkan	Genel Müdür Yrd.
2	Hicran ÇAKMAK	Üye	Genel Müdür Yrd.
3	Rasim Faruk KADIOĞLU	Üye	Genel Müdür Danışmanı
4	Emriye Fundagül ŞENGÖÇGEL	Üye	1 Nolu Proje Müdürü
5	İbrahim OFLAZ	Üye	Tesisat Proje Müdürü
6	Enver TURAN	Üye	1 Nolu Uygulama Müdürü
7	Mustafa BUĞA	Üye	Yatırım İlişkileri Müdürü
8	Nilgün BEZEK	Üye	Kalite Yönetim Temsilcisi
9	Seda BAYRAKTAR AKGÜL	Üye	Müş. A. / Hukuk Müşavirliği
10	Betül DEMİREL	Üye	Teknik Uzman / 2 Nolu Proje Md.
11	Hilal KOCA	Üye	Teknik Uzman Yrd. / Çevre Müh. / Tesisat Proje Md.
12	Yahya KÖSE	Üye	Teknik Personel / Çevre Müh. / Tesisat Proje Md.
13	Melike Ece KARAKUŞ	Üye	Teknik Personel / Enerji Sistemleri Müh. / Tesisat Proje Md.
14	Mustafa KÖKSAL	Üye – Sekreter	Teknik Uzman / Üretim Sistemleri Ve End. Müh. / Yatırımcı İlişkileri Md.

Komite Üyeleri

Burak DEMİRALP	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Üyesi Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi
İsmail ÇATAKLI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Başkanı Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı (Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)
Sinan AKSU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Ertan KELEŞ	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı) Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanı Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Mustafa Levent SUNGUR	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komite Başkanı Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi
Hakan AKBULUT	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi)

**T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN II-17.1 SAYILI
“KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ” ÇERÇEVESİNDE DÜZENLENEN
“BAĞIMSIZLIK BEYANI”**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ‘ de (“Şirket”) üstleneceğim bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevine ilişkin olarak,

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” hükümleri,
- Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
- İlgili sair mevzuat hükümleri,

çerçevesinde “bağımsız yönetim kurulu üyesi” nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket’in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu’na beyan ederim.

II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” ne göre bağımsız üye olarak nitelendirilebilmek adına gerekli özelliklerin hepsini taşıdığımı, buna göre;

a)Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hisimların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b)Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c)Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç)Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d)31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) ‘na göre Türkiye’ de yerleşmiş sayıldığımı,

e)Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f)Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g)Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ)Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.

Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna iletceğimi beyan ve kabul ederim. 25.06.2020

Burak DEMİRALP

İsmail ÇATAKLI

Sinan AKSU

Aslı İmzalıdır

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 Karın Dağıtımı:

Şirket kar dağıtımı hususunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirketçe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır.

Birinci tertip kanuni yedek akçe

- Kalanın %5'i Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 1. fıkrası uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci temettü

- Kalandan, SPK'ca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

İkinci temettü

- Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519.Maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.
- Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve

işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

- Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir denilmektedir.

Şirketimiz, ulusal ve küresel ekonomik şartlardaki herhangi bir olumsuzluğu, gündemdeki projelerin ve fonların durumları gibi hususları da dikkate alarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Genel Kurul'un onayına sunulan kar payı dağıtım teklifi uyarınca, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının %30'unu nakit veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtılabilir.

Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Ortaklık inşaat faaliyetlerinde doğaya duyarlı, temiz enerji kaynaklarına dayalı projelerin üretilip model olarak ortaya çıkması için yüklenicilerle iş birliği içerisinde çalışmaktadır. Enerji tasarrufunun etkin sağlanması durumunda ortaya çıkacak çevresel ve ekonomik etkilere gerekli hassasiyet gösterilmekte olup, proje ve çalışma alanlarında tasarrufa yönelik önlemler alınmaktadır. Yapılan tüm faaliyetlerde kamu çıkarları da gözetilmekte, gerek yenilenebilir enerji, çevreye duyarlılık konularında gerekse projelerin bunlara uygunluğu konusunda azami çaba sarf edilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., 29/06/2001 tarihinde kabul edilerek 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren ve 2/11/2011 tarihinde 4708 no'lu Kanun Hükmünde Kararname ile son hali oluşturulan Yapı Denetimi Hakkında Kanun çerçevesinde tüm yapı ve imalat işlerini sürdürmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş., en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem verdiğinden yaptığı tüm işlerde çevreye, insana, doğaya duyarlı olmayı kendisine prensip edinmiştir. Bu bağlamda 'Kalite Politikası' oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir. Kalite Politikası' nda sürdürülebilir ve toplumsal değerle katkıda bulunan işletme yönetimi anlayışı vurgulanmaktadır.

Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş.

logosunun temelini oluşturmuştur. Emlak Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını, yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sosyal sorumluluk çalışmaları, sürdürülebilirlik ve toplumsal değer yaratma anlayışı çerçevesinde planlanmaktadır. Kamunun ihtiyaç duyduğu modern, sağlıklı yapı ve bölgeler inşa edilmekle birlikte aynı zamanda bu planlamalara kamu yararına kullanılacak bağımsız bölümler yapılarak halkımızın hizmetine sunulmaktadır. Bunun en tipik örnekleri yapılan okul ve camilerdir.

Bağış ve Yardım Politikası

Şirket, insanı, çevreyi ve kamu hassasiyetini ön planda tutan sosyal sorumluluk anlayışıyla, Sermaye Piyasası Kanunu ile Esas Sözleşmesinin 6. maddesi çerçevesinde bağış ve yardım yapabilir.

Bağış ve yardım, Şirketin kendi amaç ve konusunu aksatmayacak bir şekilde, Kamu Kurum ve Kuruluşları' na, topluma ve çevreye faydalı Vakıf, Dernek vb. Sivil Toplum Kuruluşlarına, afet yardım komiteleri ile afet bölgelerine ve ihtiyaç sahibi kişilere nakdi veya aynı olarak veya mevzuatın izin verdiği diğer usullerle yapılabilir.

Bir hesap dönemi içerisinde yapılacak bağış ve yardımın üst sınırı, Yönetim Kurulu' nun önerisi ile o yılın olağan Genel Kurul toplantısında karara bağlanarak belirlenir. Genel Kurulca belirlenen sınırı aşan tutarda bağış yapılamaz.

Nakdi olmayan bağışların nakdi değeri tespit edilerek, Genel Kurul tarafından belirlenen bağış limitinden düşülür.

Yapılan bağış ve yardım tutarı, Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesince hesaplanan dağıtılabilir kar matrahına eklenir ve ilgili dönem içerisinde pay sahiplerinin bilgisine takip eden Genel Kurul' da sunulur.

Yapılacak bağış ve yardımların, Sermaye Piyasası Kanunu' nun örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine uyumsuzluk göstermemesi zorunludur.

Yönetim Kurulu kararıyla yapılacak bağış ve ödemeler, Sermaye Piyasası Kurulu' nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri doğrultusunda kamuya duyurulur.

Bağış Ve Yardımlar

2022 Yılında Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 49.877.137,61 TL bağış yapılmıştır.

Sponsorluklar

- MIPIM 2022 Gayrimenkul Fuarı Katılımı Hk.- 3.02.2022
- 7. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi Sponsorluk - 13.05.2022
- RE 360 Gayrimenkulün Büyük Buluşması Konferansına Sponsorluk - 9.06.2022
- MÜSİAD EXPO 2022 Fuarı Gümüş Sponsorluk - 19.08.2022
- GYODER 17. Gayrimenkul Zirvesi Sponsorluk- 19.10.2022
- Türkiye'nin Yeşil Binalar ve Şehirler Zirvesi 22 - 27.10.2022
- Yapı Bazaar Yapı İnşaat Gayrimenkul ve Dekarasyon Zirvesi Sponsorluk - 27.10.2022
- 10. Gayrimenkul Liderler Zirvesi Sponsorluk - 23.11.2022

Ücretlendirme Politikası

Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde oluşturulan "Ücret Komitesi", Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Yönetim Kurulu Üyeleri ücretleri, "Ücret Komitesi" önerisine istinaden Yönetim Kurulu tarafından, ilgili faaliyet dönemine ait Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin incelenmesine sunulur ve onaylanır.

Yönetim Kurulu Üyelerine, Olağan Genel Kurul Toplantısında belirlenen aylık net ücret ile aylık net ücret tutarında yılda 4 defa ikramiye verilir.

Mali yıl sonunda, Yönetim Kurulu Üyelerine yapılan ödemelerden dolayı oluşacak gelir vergisi tutarı Şirket tarafından ödenir (birden fazla işverenden alınan ücretler).

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlendirilmesinde kar payı, pay opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz. Bu üyelerin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde olması gerekmektedir.

Ücret Komitesi, Yöneticilere verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli

hedefleri ve Yöneticilerin üstlenmiş oldukları görev, yetki ve sorumlulukları dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu'na öneri olarak sunar.

Genel Müdür, personele verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri, eğitim durumu, yetenek, tecrübe, uzmanlık, yabancı dil bilme vb. kriterleri dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu'na öneri olarak sunar.

Yönetici ücretleri "Ücret Komitesi" önerisine, personel ücretleri de Genel Müdürün önerisine istinaden, Yönetim Kurulu kararı ile her yılın Ocak ve Temmuz aylarında artırılır. Yönetici ve personele aylık net ücretlerine ek olarak, Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen sayıda ve tutarda ikramiye verilir. Yönetici ve personele, Şirket iç düzenlemeleri çerçevesinde Genel Müdürün takdirıyla performans primi, maddi ödül vb. verilebilir. Yönetici ve personele, ulaşım, yemek, evlilik, doğum, ölüm, sağlık vb. sosyal hizmet ve yardımlarda bulunulur.

İnsan Kaynakları Politikası

Ortaklığın İnsan Kaynakları Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. 2022 yılı içerisinde söz konusu politikada bir güncelleme yapılmamıştır. Ortaklık Organizasyon El Kitabı'nda Ortaklığın tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın Ortaklık bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur.

Ortaklık İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü daha iyi bir hizmetin temin edilebilmesi amacı ile 2015 yılından itibaren İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı statüsünde hizmet

vermeye başlamıştır. Söz konusu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynakları bölümünün sorumluluğunu üstlenmektedir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması amaçlanmıştır.

Ortaklık, çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için tüm önlemler alınmıştır.

Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2022 yılı içerisinde

herhangi bir şikayet alınmamıştır.

Şirketin Personel Politikasının temelini oluşturan ilkeler aşağıda belirtilmiştir.

- 1-Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- 2-Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkanı sağlamak,
- 3-Personelin kişiliğine saygı duymak, tüm hak ve menfaatleri gözetmek,
- 4-Çalışma istek ve arzusunu geliştirici bir iş ortamı, iyi beşeri münasebetler tesisini sağlamak,
- 5-Personeli başarılı olmaya yönlendirmek, eğitim, bilgi ve yeteneğine göre eşdeğer imkanlar sağlamak, başarılı olanları ödüllendirmek,
- 6-Boşalan yönetim kadrolarına öncelikli şirket bünyesi içinden eleman yetiştirmek ve atamak,
- 7-Gereğinden fazla personel istihdam etmemek, personelin bilgi ve becerisine uygun görevde azami verimle çalışmasını sağlamak,
- 8-Bütçe imkanları ölçüsünde, personelin sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal hizmet ve yardımlardan bütün personeli faydalandırmak suretiyle şirkette çalışmayı cazip hale getirmek,
- 9-Kadro imkanları dahilinde yetenekli ve başarılı personele yüklebilme imkanı ve iş güvenliği sağlamak,
- 10-Personeli ilgilendiren konuları personele zamanında iletmek, görüş ve önerilerinin idareye kolaylıkla bildirmelerini sağlamak amacıyla haberleşme usul ve imkanlarını geliştirmek,
- 11-Etkin bir eğitim plan ve program ile tüm personele kendisini geliştirme (kariyer yapma) imkanı sağlamak.
- 12-Her kademedeki personelin moral ve motivasyonunu en üst düzeyde tutmak.
- 13-Personelin maddi ve manevi haklarını korumak ve geliştirmek.
- 14-Personelin çalışma isteklerini geliştirici bir iş ortamı meydana getirmek ve iyi bir beşeri ilişkiler kurulmasında çaba göstermek.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

A. Amaç ve Kapsam

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (EKGYO), "Bilgilendirme Politikası" ile geçmiş performansının yanı sıra gelecekle ilgili plan ve beklentileri ile strateji, hedef ve vizyonuna ilişkin olarak, pay sahiplerinin, yatırımcıların ve menfaat sahiplerinin, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Borsa İstanbul Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuatın getirdiği düzenlemeler uyarınca, zamanında, tam, doğru ve etkin bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

Bilgilendirme politikası, Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticiler ve çalışanlar tarafından bilinen "İçsel Bilgi" ve "Ticari Sır" özelliği taşımayan faaliyetlere ilişkin her türlü bilgi, belge, elektronik kayıt ve veriden oluşan, yasal olarak açıklanmasında sakınca bulunmayan bilgileri kapsamaktadır.

B. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

EkGYO, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38 ve 39. maddelerinde belirtilen periyodik tablo ve raporlara ilişkin belirtilen süre ve esaslar çerçevesinde bilgilendirme politikası amacıyla aşağıdaki yöntem ve araçları kullanmaktadır.

- Özel durum açıklamaları
- Periyodik olarak Borsa İstanbul'a iletilen Finansal Tablolar ve Dipnotları, Bağımsız Denetim Raporu
- 3'er aylık Raporlar
- Yıllık Faaliyet Raporları
- Kurumsal web-sitesi
- (<http://www.emlakkonut.com.tr>)
- Yatırımcı ve Analist Toplantıları
- Basın bültenleri
- Basın toplantıları

EkGYO internet sitesi erişimi www.emlakkonut.com.tr/ adresinden sağlanmaktadır. EkGYO esas sözleşmesinin son hali, periyodik finansal tablo ve raporlar, izahnameler, halka arz sirkülerleri ve genel kurul toplantı gündemleri internet sitesinde yer almaktadır.

Ortaklık ve yönetim yapısının son durumlarını yansıtabilmek için internet sitesi sürekli güncellenecektir. Şirket, internet sitesi yolu ile ulaşan her türlü bilgi talebini ivedilikle cevaplandıracaktır. EkGYO tarafından kamuyu bilgilendirmek amacıyla ve/veya EkGYO'nun kurumsal iletişim faaliyeti kapsamında hazırlanacak

bültenler, uzmanlık gerektiren konularda destek alınarak, EkGYO'nun Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü tarafından hazırlanır.

I. Basının Bilgilendirilmesi

EkGYO tarafından, devam eden projeleri, orta ve uzun vadeli stratejileri gibi faaliyetlerini doğru-dan ilgilendiren konularda bilgilendirme amaçlı olarak özel durum açıklamalarının içeriğine bağlı kalınarak toplantılar düzenlenir, basın bültenleri hazırlanır. Toplantılara davet edilecek basın mensupları arasında eşitlik ilkesine sadık kalınır.

EkGYO hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

EkGYO, basın takip prosedürüne göre ulusal veya uluslararası basın-yayın organları veya diğer iletişim kanallarında yer alan haber ve söylentileri takip eder ve ilk kez kamuya duyuru-ulan veya daha önce kamuya duyurulmuş bilgilerden farklı içerikteki haber veya söylentilerin varlığı halinde; bunların Şirket paylarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyip etkilemediğini değerlendirir ve gerekli gördüğü hallerde, sermaye piyasası mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapar.

EkGYO prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Ancak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri dahilinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve/veya Borsa İstanbul'dan doğrulama talebi geldiği takdirde veya yönetim bir cevap verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde bu tür asılsız haberler için açıklama yapılır.

II. Yatırımcıların Bilgilendirilmesi
ve yatırımcı bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ulaşım esasları Yatırımcı ve analistlerin bilgilendirilmesine ilişkin konular EkGYO'nun Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek ve başvuru haftada 10 kişiye ulaştığı takdirde söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Bu tür toplantılarda yapılan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, yapılacak sunum, telekonferans ve konuşma sonrasında EkGYO web-sitesinde yayımlanır. EkGYO yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası konferanslara veya toplantılara

katılabilirler ve bu toplantılarda kullanılan sunumlar da EkGYO internet sitesinde yayımlanır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

C. İçsel Bilgi ve içsel bilginin kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler

İçsel bilgi, EkGYO tarafından ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek somut bir olaya ilişkin, rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği, henüz kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

İçsel bilgiye sahip EkGYO çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan Borsa İstanbul'da açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirileceklerdir.

EkGYO nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşmayacaklardır.

Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna varıldığında, EkGYO tarafından derhal özel durum açıklaması yapılacaktır.

EkGYO, SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde EkGYO veya EkGYO nam veya hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler, iş akdi ile veya başka şekilde kendilerine bağlı çalışan ve içsel bilgilere erişimi olan kişilerin bir listesini hazırlamaktadır ve içsel bilgiye erişimi olan kişilerin ilgili birimler tarafından EkGYO'nun İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne iletilmesi suretiyle listenin hazırlanması ve güncellenmesi işlemi gerçekleştirilmektedir.

EkGYO tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular kapsamına uygun olarak sürekli

olarak güncel tutulacaktır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların bilgisine sunulacaktır. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi EKGYO tarafından sağlanmaktadır.

EKGYO yasal hak ve menfaatlerinin zarar görmesini engellemek amacıyla içsel bilginin açıklanmasını, SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" hükümleri çerçevesinde erteleyebilecektir.

D. Pay Sahipleri ile İletişim ve Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

EKGYO'ya yönelik olarak gelen her tür bilgi talebinin, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve SPK'nın II-15.1 sayılı "Özel Durumlar Tebliği" çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek,

- Yönetim Kurulu Başkanı ve üyeleri,
- Denetim Komitesi Başkan ve üyeleri,
- Genel Müdür,
- Genel Müdür Yrd.,
- Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü

tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılacaktır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir. EKGYO çalışanları, kendilerine yöneltilen soruları Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğüne yönlendirirler.

E. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası EKGYO Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulacak olup, Politika'nın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınmaktadır.

Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

F. İdari sorumluluğu bulunan kişilerin belirlenmesinde kullanılan esaslar İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler, yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu üyesi olmadığı halde, içsel bilgilere doğrudan ya da dolaylı olarak düzenli bir şekilde erişen ve şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişilerdir. EKGYO İdari Sorumluluğu Bulunan Kişileri, Yönetim Kurulu Üyeleri ve EKGYO Üst Yönetimi olarak belirlemiştir.

G. Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılırlar ve öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma olması durumunda bu geleceğe yönelik değerlendirmelerde değişiklikler yapılabilir. Riskler, belirsizlikler ve diğer faktörlerden dolayı gerçekleşen sonuçlar ile geleceğe yönelik değerlendirmelerde beklenen sonuçlar arasında farklılıklar oluşabilir.

Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde yapılacak açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir.



Emlak Konut GYO A.Ş., 2021 yılına ait **Olağan Genel Kurul Toplantısı** 7 Nisan 2022 tarihinde Şirketimiz Genel Müdürlük Binasında, Bakanlık Temsilcisi Mustafa Kenti'nin gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Ortaklık sermayesi olan 3.800.000.000 TL'nin 2.276.736.986,98 TL'sini (%59,9) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir.

Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 21'de belirtildiği üzere Yönetim Kurulu'nun yetkisinde olmak üzere, Genel Kurul toplantıları, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar basın mensupları ve çeşitli menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir.

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ortaklık Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nca yapılmaktadır. TTK'nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü şekilde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1 Mart 2021 tarih ve 10277 sayılı baskısında, Yeni Asır Gazetesi'nin 02.03.2021 tarihli baskısında ve kurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle, ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 15 Mart 2022 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla, aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve KAP'da, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur. Genel Kurul öncesi; Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Bilgilendirme Dokümanı KAP' da ilan edilmiştir. 15 Mart 2022 tarihinde Davet Mektubu, Gündem Maddeleri ve Vekaletname, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ortaklık kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu tüm dokümanlar yayınlanmıştır. 1 Ocak 2021-31 Aralık 2021 dönemine ait Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve içeriğinde bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Denetçi Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu ile Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde ve üç hafta boyunca Ortaklık Merkezi'nde, şubelerinde, kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerinin erişimine sunulmuştur.

Genel Kurul toplantısı, pay sahiplerinin katılımını artırmak amacıyla pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde gerçekleştirilmektedir. Pay sahiplerinin Genel Kurul'a katılımını kolaylaştırmak amacıyla azami özen gösterilmektedir.

Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna azami özen gösterilmiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir. Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir. Ayrıca Genel Kurul' da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy kullanması gerekçesiyle gündeme getirilen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır. Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir.

Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Ortaklık oy haklarının kullanımını zorlayıcı tüm uygulamalardan kaçınmaktadır ve oy haklarının kullanımının kolaylaştırılması için azami özen göstermektedir. Sınır ötesi de dahil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Her hissenin Genel Kurul'da 1 oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu payların yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Ortaklık Genel Kurul'u tarafından seçilir. Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Ortaklık, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 22.Maddesine göre; Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel

Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adı çoğunluğu ile karar alınır. Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 21.maddesine göre; Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun onaylamadığı, ilişkili taraf işlemleri ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarının onaya sunulduğu Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınarak diğer pay sahiplerinin Genel Kurul'da bu tür kararlara katılmaları sağlanır. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adı çoğunluğu ile karar alınır ve bu şekilde bir durumun oluşması halinde konu ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak KAP' da açıklanır.

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme' de azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaklığa bugüne kadar ve 2022 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştıran olmamıştır.

Emlak GYO A.Ş., 06 Ocak 2020 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 2020 yılından itibaren başlamak üzere 5 yıllık strateji planını geliştirmiştir ve 2020 ~ 2024 yılları arasında geçerli olacak bu stratejik plan dahilinde stratejik hedeflerini ve stratejik amaçlarını belirleyerek bu hedeflere ve amaçlara ulaşma konusunda azami özen göstermektedir. 5 yıllık strateji planı tüm üyelerin kabul ettiği bir Yönetim Kurulu toplantısı ile onaylanıp uygulanmaya başlanmıştır.

Süreç içerisinde hedeflere ulaşma konusunda kaydedilen ilerleme değerlendirilmekte ve 5 yıl sonunda elde edilen sonuçlar Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmeye tabi tutulacaktır ve hedeflerden ayrışma durumu söz konusu olduğunda hedefler Yönetim Kurulu tarafından derhal gözden geçirilerek gerekli önlemler alınmakta, düzenleyici faaliyetlerle ilgili çalışmalar başlatılmaktadır.

Yönetim Kurulu, Ortaklığın belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Ortaklığın kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşip ulaşmadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşamaması durumunda gerekçeler yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır.

Ortaklık kısa ve orta vadeli planları ana hedef doğrultusunda oluşturulmuş olup gerek kısa gerekse daha uzun vadede toplam faydanın artırılıp amaçlara ulaşılması konusunda çalışmalarını yapmaktadır.

Planlamadaki kısa vadeli değişiklikler (gerekmesi halinde) yıllık yapılmaktadır. Ana plan olarak belirlenen hedef ise,

- Faaliyetlerin verimliliğinin artırılması ve iş süreçlerinin kısaltılması amacıyla, dijital dönüşümün tam kapsamlı olarak tamamlanmasını sağlamak.
- TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, TS EN ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi ve TS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Kalite Belgelerini almak ve bu yönetim sistemlerine uygun hareket etmek.
- İnşaat sektörünün alt bileşenleri başta olmak üzere, çeşitli alanlarda dünyada bilinen ve kullanılan marka ürünler geliştirmeye yönelik yatırım yapmak.
- Şirketin mevcut aktif büyüklüğünü 1,5 katına çıkarmak.
- Yurtdışı faaliyetler geliştirmek.
- En az 5 ülkede tanıtım, pazarlama ve satış ofisi açmak. Uluslararası firmalarla birlikte arsa üretmek ve gayrimenkul projesi geliştirilmek.
- Dünyadaki sayılı Gayrimenkul Yatırım

- Ortakları arasına girmek ve bu yolla hem ekonomik hem de sosyal faydayı gözeterek ülkemize bir marka yaratmaktır.

Kâr Payı Hakkı

Ortaklığımızın belirli ve tutarlı bir kar dağıtım politikası bulunmaktadır. Bu politika ve buna ilişkin bilgi, 28 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 6. Maddede ortakların bilgisine sunulmuştur. Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin Ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Ortaklıkta kar katılımı konusunda imtiyaz bulunmamaktadır. İlgili hesap dönemi karı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleriyle ile Ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

Kar dağıtım politikası Ortaklık kurumsal internet sitesinde Yatırımcı ilişkileri kısmında "Kurumsal Yönetim Bilgileri" içeriğinde ortakların incelemesine hazır olarak bulunmaktadır. Ayrıca faaliyet raporu içerisinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Kar dağıtım esasları, politikaları ve pay sahiplerine verilen kar payı oranları faaliyet raporlarında bulunmakta ve ilgili süreç KAP' da yapılan açıklamalarla pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Ortaklık, 2010 yılında gerçekleştirdiği 1.halka arzından itibaren 6 mali dönem boyunca aralıksız olarak yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]'ını nakit olarak dağıtmıştır. 2016 yılı net dönem karı ise dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmış ve gerekçesine Genel Kurul'da ilgili gündem maddesinde yer verilmiştir. Takip eden 2017 ve 2018 yılları için mevcut politika uygulanmaya devam edilmiş, 2022 yılında politika net dönem karının %30'unun dağıtılması olarak revize edilip Genel Kurul'da kabul edilerek uygulanmıştır. 2022 yılı içerisinde şirket, 2021 net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan Birinci Temettü tutarı olan 390.260.000 TL kar payı tutarını ortaklarına dağıtmıştır.

Kamuyu Aydınlatma Ve Şeffaflık

Geleceğe yönelik kamuya açıklanmış bilgiler, yapılmış olan çalışmalar sonucu ortaya çıkan öngörüler; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülke ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşünülen varsayımların / gelişmelerin doğrultusunda yapılmaktadır. Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, Ortaklık hedeflerini yeniden değerlendirmekte, daha önce kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların

gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde (gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak KAP platformunu kullanarak açıklamaktadır.

Bilgilendirme Politikasının önemli araçlarından birisi olan 'özel durum açıklamaları konusunda da gerekli hassasiyet gösterilmiş olup; mevzuat ve konunun gerektirdiği açıklamalar tam ve zamanında yapılmıştır.

Ortaklık 14.02.2022 tarihinde 2022 yılı için öngörülen net kar tutarını, satış hedeflerini ve yıl içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan ihale takvimini KAP aracılığıyla tüm menfaat sahiplerine sunmuştur. Bu tahminler ve varsayımlar oluşturulurken, resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal datalar ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası kuruluşların analizleri takip edilmektedir. Ortaklığın yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekare, tutar vb.) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır.

Yerli ve yabancı yatırımcıların, doğru, tutarlı, eşanlı, zamanında bilgilendirilmesi, sermaye piyasası düzenleyicileriyle iletişimin sağlanması, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin ilgili mevzuatlara uygun sürdürülmesi, **Yatırımcı İlişkileri Bölümü**'ne ait her türlü fonksiyonun sürdürülmesi **Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü** tarafından ifa edilmektedir.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 11.1 uyarınca; söz konusu bölüm Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı **Ercan ALİOĞLU**'na doğrudan bağlı olarak çalışmasını sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2022 yılı içerisinde gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerini; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin temel kılavuzluğuyla birlikte **Sermaye Piyasası Kanunu** ve bu Kanun'a dayanarak hazırlanmış tüm tebliğlere uyum içerisinde sürdürmüştür.

- Kamuyu aydınlatma kapsamında; mevcut pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak bilgilendirilmesi sağlanmıştır.
- Türkiye'de ve yurtdışında düzenlenen yatırımcı konferanslara katılım sağlanarak Ortaklığın ve ülkemiz gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda temsili sağlanmıştır.
- Bu kapsamda; 2022 yılı içerisinde 4 farklı Yurtiçi ve yurtdışı konferansa iştirak edilmiş ve toplam 98 yatırımcı, analist ile görüşülmüştür.
- İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere 67 farklı toplantı kapsamında 272 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür.
- Finansal iletişim kapsamında; yerli/ yabancı kurumsal ve bireysel yatırımcıları, mevcut ve potansiyel yatırımcıları ve analistleri bilgilendirmek ve sorularını yanıtlamak amacıyla;

2021 yılı satış ve finansal sonuçlarıyla ilgili olarak düzenlenen telekonferans görüşmelerinde toplam 58 yatırımcı/analist ile Ortaklık gelişmeleri paylaşılmıştır, katılımcılardan gelen sorulara Üst Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından sözlü olarak cevap verilmiştir. Yatırımcıların güncel bilgileri takibinin sağlanması amacıyla Ortaklık internet sitesi ve yatırımcı sunumu düzenli güncellenmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile ilgili içerikler yönetilmiş ve güncel bilgilere sürekli erişim sağlanmakla birlikte Ortaklık tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılan tüm açıklamalar, Türkçe/İngilizce kurumsal internet sitesinde de pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 2022 yılı içerisinde yatırımcılardan bilgi edinme kapsamında yazılı başvuru alınmamıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne çoğu e-posta ve telefonla olmak üzere; analistlerden ve yatırımcılardan Ortaklık faaliyetlerine ilişkin çok sayıda bilgi talebi ulaşmış ve tüm sorulara mevzuatlara uygun şekilde ve kamuya açıklanan bilgiler paralelinde cevap verilmiştir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleriyle gerek kurumsal yönetim ilkelerinin belirlediği şeffaflık ve doğrulukta gerekse de kurum kültürü gereği (ticari sır kavramı hariç) tüm bilgiler paylaşılmaktadır. Bu raporun "9.Ortaklık İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı içeriğinde açıklandığı üzere; (bkz.s.77) pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilgi ve açıklamaya güncel olarak Ortaklık kurumsal internet sitesinde yer verilmektedir.

Ortaklık "Yatırımcı İlişkileri Bölümü"; başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır. Ortaklık Yatırımcı İlişkileri Bölümü tüm menfaat sahiplerinden gelen bilgi taleplerini ve sorularını en kısa zamanda, sözlü veya yazılı olarak cevaplamaktadır.

Ortaklık' a ulaşan sorular ve bilgi talepleri dış yazı ile yazılı olarak cevaplanabildiği gibi elektronik ortamda da yazılı olarak cevaplandırılmaktadır. Ayrıca, bu bilgilendirme kanalı dışında ulaşan talepler doğrultusunda bire bir ve/veya grup toplantıları şeklinde gerek mevcut ve/veya potansiyel yatırımcılarla, gerek analistlerle düzenli olarak görüşmeler yapılmaktadır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yönetilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılmaktadır.

Özel denetçi atanması Emlak Konut GYO A.Ş. Esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2022 yılı içinde Ortaklık' a özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Ortaklık yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

Ercan ALİOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı
ealioglu@emlakkonut.com.tr

Mustafa BUĞA
Yatırımcı İlişkileri Müdürü
mbuga@emlakkonut.com.tr

Aydağül EKMEK
aekekmen@emlakkonut.com.tr
+90 216 579 1595

Mustafa KÖKSAL
mkoksal@emlakkonut.com.tr
+90 216 579 1596

YÖNETİM KURULU

GENEL MÜDÜR

YÖNETİM KURULU
BAŞKAN DANIŞMANLIĞI
Ykr. Bşk. Dns.: Mehmet Enes MUTLU

ÖZEL KALEM MÜDÜRLÜĞÜ

Müdür: Halim ATAS
Müdür Yrd.: Recep DİRİM

GENEL MÜDÜR DANIŞMANLIĞI
Gn. Md. Dns.: Rasim Faruk KADIOĞLU
Gn. Md. Dns.: Sadık SOYLU
Gn. Md. Dns.: Mustafa ASIKKUTLU

STRATEJİ BAŞKANLIĞI
Başkan: Ömer Bilge ALBAYRAK

İFM KOORDİNATÖRLÜĞÜ
Koordinatör: İsmail Hakkı ÖZKURT

UYGULAMA KOORDİNATÖRLÜĞÜ
Koordinatör: Metin TEKİN

PAZARLAMA VE SATIŞ
KOORDİNATÖRLÜĞÜ
Koordinatör: İsmail ÇAKIR

BASIN MÜŞAVİRLİĞİ
Basın Mşs.: İsmail YILMAZ

YÖNETİM SİSTEMLERİ TEMSİLCİLİĞİ
KYT: Nilgün BEZEK

PAZARLAMA VE SATIŞ
DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: Mehmet Akif AYDOĞAN

PAZARLAMA VE SATIŞ
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Tunç Ayberk AÇIK

HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ
1. Hukuk Mşs.: Av. Nurettin ŞAM

Hukuk Mşs.: Av. İsmet KUBİLAY
Hukuk Mşs.: Av. Eyyüp OCAK

GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI
(TEKNİK)
Gn. Md. Yrd.: Hakan İLÇİN

EMLAK PLANLAMA
DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: Serkan DİNDAROĞLU

PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Sefer ÇALUK

EMLAK VE EKSPERTİZ MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Doğukan GÜLTİKEN

KENTSEL YENİLEME MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Bünyamin BAŞ

GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI
(PROJE VE İHALE)
Gn. Md. Yrd.: Hicran ÇARMAK

PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: İlyas Fehim Çelik

1 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Emriye Fundağül
ŞENÇÖZEL

2 NOLU PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Yaşar ALTUN

TESİSAT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: İbrahim OFLAZ

İHALE VE MALİYET
DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: Hasan SAKA

İHALE VE HAKEDİŞ
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Adem HACIHASAN OĞLU

MALİYET VE ANALİZ MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Yusuf ÇULCU

ARGE BAŞKANLIĞI
Başkan: Sinan AYOĞLU

GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI
(MALİ VE İDARİ)
Gn. Md. Yrd.: Ercan ALIOĞLU

MALİ İŞLER
DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: Ali ÇETINKAYA

MUHASEBE VE FİNANSMAN
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Salih ÇETİN

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Mustafa BUĞA

İDARİ İŞLER
DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: Olcay DOĞAN

İDARİ İŞLER VE İNSAN
KAYNAKLARI MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Ali Haydar YILDIRIM

BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Serdar BALA

GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI
(UYGULAMA)
Gn. Md. Yrd. v.: Alim KAPLANER

1 NOLU UYGULAMA
DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: Mecit ALTINER

1 NOLU UYGULAMA
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Emre TURAN

2 NOLU UYGULAMA
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür v.: Erkan KILINÇARSLAN

2 NOLU UYGULAMA
DAİRE BAŞKANLIĞI
Daire Bşk.: Yasir YILMAZ

3 NOLU UYGULAMA
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Aziz Yaşar GÜLER

4 NOLU UYGULAMA
MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Mehmet Cüneyt ÇİFTÇİ

3 NOLU UYGULAMA DAİRE
BAŞKANLIĞI
(KABUL VE TESLİM)
Daire Bşk. v.: Süleyman ASIKKUTLU

KABUL VE TESLİM SONRASI
HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ
Müdür: Ömer YİĞİT

ÖZEL PROJELER
BAŞKANLIĞI
Başkan: Hüseyin KARACA

1 NOLU ÖZEL PROJELER
MÜDÜRLÜĞÜ (UYGULAMA)
Müdür: Şahin KAYACIK

2 NOLU ÖZEL PROJELER
MÜDÜRLÜĞÜ (PROJE)
Müdür: Aslı Şahin AKYOL





Arsa Satışı Gelir Paylaşım Projeleri	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Güncel Şirket Payı Toplam Geliri
EBRULİ ISPARTAKULE	19.916	1.06.2007	28.160.616	266.782.304
DÜŞLER VADİSİ	921.537	29.06.2016	138.129.608	274.649.781
CER İSTANBUL	1.226	30.07.2012	14.648.242	25.971.513
EVORA İZMİR	-	8.11.2016	64.646	226.700.416
ALL SANCAK	-	8.11.2016	7.545.272	199.331.897
MERKEZ ANKARA	15.710	3.04.2014	321.697.839	1.467.415.844
NİDAPARK İSTİNYE	87.699	28.05.2014	567.635.497	2.794.511.917
NİDAPARK KAYAŞEHİR	12.028	3.04.2014	35.760.808	107.950.125
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	16.737	14.06.2011	335.556.248	1.009.633.477
İDEALİST CADDE	7.329	16.08.2017	6.018.877	15.451.281
ORMANKÖY	49.009	29.05.2018	219.091.407	277.645.684
NİŞANTAŞI KORU	13.726	27.04.2018	645.635.841	1.318.928.853
AVRASYA KONUTLARI	39.032	7.02.2020	142.238.074	256.000.000
MEYDAN BAŞAKŞEHİR	63.474	10.02.2020	203.622.802	565.708.910
İSTANBUL BEŞİKTAŞ DİKİLTAŞ	3.357	7.03.2021	68.419.221	230.500.000
BEŞİKTAŞ ORTAKÖY ASKGPI	17.131	29.04.2021	262.394.883	1.192.500.000
YENİ LEVENT	53.046	8.04.2021	436.264.077	3.792.480.176
BATI YAKASI 1. ETAP	38.334	3.09.2021	210.244.596	1.088.518.471
BATI YAKASI 2. ETAP	63.846	22.11.2021	324.320.216	910.000.000
İSTANBUL KAYABAŞI 8. ETAP	30.056	30.11.2021	202.852.969	703.000.000
ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	31.971	10.03.2022	84.722.500	170.440.000
İSTANBUL TUZLA MERKEZ PROJESİ	84.268	17.06.2022	400.149.872	2.160.999.750
KÖY 4. ETAP PROJESİ	18.497	16.06.2022	49.553.656	792.610.000
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	7.492	15.06.2022	62.581.743	894.600.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM	62.469	25.08.2022	145.853.825	1.790.250.000
AVCILAR FİRUZKÖY 1. ETAP 2. KISIM	81.685	2.09.2022	158.514.287	2.527.350.000
ANTALYA AKSU PROJESİ	64.108	8.08.2022	134.704.717	1.515.000.000
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 2.ETAP	60.095	1.10.2022	156.103.299	1.661.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	35.697	5.12.2022	203.064.053	2.340.000.000
BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	56.744	13.12.2022	348.475.950	2.862.000.000
ÜMRANİYE İNKILAP	-	14.11.2022	306.023.083	1.781.000.000
BAŞAKŞEHİR HOŞDERE 7. ETAP	67.294	14.10.2022	50.177.325	861.000.000
TOPLAM	2.023.516		6.270.226.049	36.079.930.398

Anahtar Teslim Götürü Bedelli Projeler	m2	Arsa Maliyeti Hakediş Ödemeleri
ÜMRANIYE KENTSEL DÖNÜŞÜM	25.715	281.525.652
EMLAK KONUT FLORYA EVLERİ	45.941	1.165.220.512
KÖY 3. ETAP	79.216	679.019.374
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 3. KISIM	29.937	247.770.380
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM	49.419	767.115.996
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 2. KISIM	70.752	186.177.025
ANKARA SARAÇOĞLU PROJESİ	-	615.141.158
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM	24.995	237.484.053
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 1. ETAP	137.994	870.569.700
İSTANBUL KAYABAŞI EMLAK KONUTLARI	20.063	46.707.163
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	14.227	346.586.892
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY EVLERİ ALTYAPI YAPIM İŞİ	-	26.148.462
İSTANBUL AVCILAR FİRUZKÖY 5. ETAP	93.793	214.911.161
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 2. ETAP	44.969	553.495.984
BALIKESİR ALTIEYLÜL	46.168	176.465.582
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM	19.981	247.959.635
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 1. KISIM	14.694	136.810.412
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 2. KISIM	10.023	108.041.753
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 4. ETAP 3. KISIM	13.314	116.174.455
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM	14.411	147.233.678
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 3. KISIM	10.793	243.768.972
AVCILAR FİRUZKÖY ALTYAPI YAPIM İŞİ	-	111.704.142
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY SATIŞ OFİSİ TAMAMLAMA İŞİ	10.726	38.152.550
EMLAK KONUT VADİ EVLER 1. ETAP 1. KISIM İKMAL İŞİ	93.803	186.337.275
MERKEZ ANKARA O BLOK YAPIM İŞİ	-	69.982.046
ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY KONUTLARI 3. ETAP 4. KISIM	40.787	246.290.449
TOPLAM	911.719	8.066.794.461

Ekspertiz Rapor Adı	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
ANKARA ÇANKAYA PARSELLERİ	12	38.433,77	3.04.2014 - 12.05.2020 - 06.09.2021	51.295.186	125.871.000
ANTALYA AKSU PARSELLERİ	1	3.505,00	27.08.2021 - 26.07.2022	25.411.250	25.411.250
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	56	1.046.288,90	5.06.2013	171.408.120	1.387.164.947
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	7	6.845,28	29.12.1999 - 04.03.2015 - 14.12.2020	12.637	27.120.135
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR HOŞDERE PARSELLERİ	5	53.782,59	14.06.2011 - 06.10.2011 - 30.07.2012 - 07.08.2012 - 9.03.2022	29.522.077	267.810.818
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	17	105.475,03	01.12.2010 - 07.03.2012 - 25.09.2012 - 01.10.2012 - 05.03.2015	160.814.093	993.023.059
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI PARSELLERİ	1	29.915,44	9.03.2022	439.756.968	600.000.000
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCİK PARSELLERİ	2	52.542,66	27.08.2021	139.237.890	315.255.600
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	9	105.071,67	30.05.2017 - 16.11.2020	535.962.925	1.595.000.000
İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE PARSELLERİ	1	6.355,08	14.06.2011 - 30.07.2012 - 9.03.2022	29.313.841	76.260.960
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	10	105.463,86	9.03.2022	2.400.884.773	3.025.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	9	13.020,46	24.04.2013 - 22.04.2012 - 02.12.2020	28.173.655	70.462.715
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	16	233.496,93	3.04.2014	1.192.508.629	3.218.446.200
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3	1.155,89	28.05.2014	8.708.510	8.731.010
İSTANBUL RUMELİHİSARI PARSELLERİ	1	57.600,00	26.09.2022	600.000.000	600.000.000
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6	8.823,48	30.12.2005 - 05.03.2015 - 01.06.2007 - 27.08.2021 - 3.01.2022	26.191.628,00	57.790.985
İSTANBUL ÜMRANIYE PARSELLERİ	-	-	31.12.2012 - 27.08.2021	-	-
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	22	391.284,97	30.06.2019 - 12.05.2020	826.641.107	2.532.980.838
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	4	56.605,82	12.05.2020	169.445.401	1.850.000.000
İSTANBUL ŞİŞLİ PARSELLERİ	2	6.105,00	26.07.2022	350.000.000	350.000.000
BALIKESİR PARSELLERİ	1	3.845,04	9.03.2022	13.633.136	13.073.136
İZMİR KONAK PARSELLERİ	5	2.865,59	31.05.2000	13.051.102	58.146.140
İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	1	39.916,00	26.07.2022	439.076.000	500.000.000
İZMİR DİKİLİ PARSELLERİ	5	2.269,76	26.07.2022	10.986.332	11.058.432
İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	9	13.792,09	26.07.2022	79.473.310	83.429.079
İZMİR URLA PARSELLERİ	1	52.998,31	26.07.2022	201.393.578	250.000.000
DENİZLİ PARSELLERİ	4	35.603,68	5.03.2015	56.081.112	176.128.000
KASTAMONU CİDE PARSELLERİ	1	9.110,04	06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	52.663	110.000
KOCAELİ PARSELLERİ	28	36.031,69	25.02.2008 - 06.10.2011 - 07.08.2012 - 14.06.2011 - 30.07.2012	32.074.455	37.926.970
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	28	767.317,44	8.03.2022 - 9.03.2022 - 26.07.2022	2.709.607.379	3.309.194.194
MUĞLA MİLAS PARSELLERİ	1	17.617,89	26.07.2022	79.280.505	150.000.000
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2	26,10	3.04.2014	9.238	35.500
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4	35.923,48	24.03.2006 - 30.09.2010	6.152.734	13.477.000
TOPLAM	274	3.339.089		10.826.160.234	21.728.907.966

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sayı	m2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	2	4.376	29.12.1999	0,02	20.103.223
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	1.500	30.05.2016	5.490.111	18.000.000
BAKIRKÖY FLORYA PARSELLERİ	1	40.723	29.06.2016	262.500.000	900.000.000
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	24.04.2013 - 22.04.2012	27.836.147	81.155.000
TOPLAM	7	62.830		295.826.259	1.019.258.223

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DENİZLİ MERKEZEFENDİ İKMAL İŞİ	34	6.575,98	18.221.631	83.479.000
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	133,65	490.101	4.200.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	4	3.824,96	10.670.153	22.640.000
KUZEY YAKASI	207	23.897,19	287.788.719	904.965.409
YENİKÖY KONAKLARI	1	327,24	2.535.686	5.513.994
SEMT BAĞÇEKENT 1-1	6	906,50	5.410.935	19.548.838
KÖY	15	2.885,15	42.602.505	104.676.800
SEMT BAĞÇEKENT 1-2	20	2.921,26	27.066.807	62.316.375
BİZİM MAHALLE 1. ETAP 1. KISIM	632	74.798,85	1.264.651.679	1.106.758.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	72	23.785,46	334.601.100	920.834.559
AVANGART İSTANBUL	2	436,07	15.381.100	15.381.100
AVRUPARK HAYAT	10	1.648,33	13.918.921	42.544.872
EVORA DENİZLİ	9	1.222,35	7.194.344	21.670.900
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	184,67	674.257	4.339.750
KARAT 34	9	3.621,87	34.542.648	78.366.265
KOORDİNAT ÇAYYOLU	3	998,66	7.603.864	12.700.000

Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
MERKEZ ANKARA	92	83.561,55	1.259.542.150	909.929.700
METROPOL İSTANBUL	1	506,64	3.448.400	34.348.474
NİDAPARK İSTİNYE	6	1.847,04	40.156.000	158.324.587
SARPHAN FİNANS PARK	67	5.551,97	108.695.703	330.567.672
BÜYÜKYALI İSTANBUL	5	1.130,60	14.656.175	29.606.091
TEMAŞEHİR	25	1.527,60	20.593.200	23.064.900
VALİDEBAĞ KONAKLARI	1	148,03	2.593.600	2.786.100
TOPLAM	1.223	242.442	3.523.039.678	4.898.563.387

Binalar (Projeden Stoklar)	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
NİDAPARK KAYAŞEHİR	97	9.324,05	44.167.697	297.446.996
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.837,94	347.169.160	1.703.331.306
TOPLAM	126	42.162	391.336.857	2.000.778.302

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	41.463.400	109.414.375
BÜYÜKYALI	122	26.698	103.731.978	717.417.671
İSTMARİNA	238	60.879	300.316.146	680.000.000
SARPHAN FİNANS PARK	97	5.026	93.942.000	288.614.935
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	1.414.607	10.250.000
DUMANKAYA MIKS	1	187	1.665.910	3.090.000
TOPLAM	466	95.202	542.534.041	1.808.786.980

Sabit Kıymet Binalar	Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAKÖY	1	214	4.328.836	21.186.441
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	6.943.148	31.500.000
VARYAP MERİDİAN	2	138	762.511	9.700.000
RESMİ KURUM BİNASI	2	27.766	81.873.172	2.563.769.980
TOPLAM	6	28.413	93.907.667	2.626.156.421

Bağlı Ortaklıklar Arsalar (EPP)	M2	Alış Tarihi	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
TUZLA ORHANLI PARSELLERİ	1.452,99	2.05.2013	540.086	2.999.199
İSTANBUL RESNELİ PARSELLERİ	148.058,12	12.01.2021	95.195.970	1.008.921.458
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	251,33	28.03.2016	404.029	4.870.000
SAKARYA SAPANCA PARSELLERİ	120.052,88	12.06.2013	5.905.000	151.887.346
TOPLAM	269.815,32		102.045.085	1.168.678.003

Bağlı Ortaklıklar Binalar (EPP)	Bağımsız Bölüm	M2	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
SARPHAN FİNANSPARK	2	131,14	2.032.502	11.166.900
DOĞA PARKI EVLERİ	7	407,90	8.390.119	9.857.300
BENİM KENTİM YALOVA	6	2.106,88	12.531.508	19.901.885
TOPLAM	25	2.646	22.954.129	40.926.085

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2022 yılı 1 Ocak – 31 Aralık faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

“Rapor”, ortakları bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz.

“Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar, Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleşmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak, Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle

Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.



EMLAK KONUT

ĞAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BİLİMLERİ BAKANLIĞI YATIRIM VE İZLENLER

GRI İÇERİK İNDEKSİ

CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2023

Kullanım Beyanı		Emlak Konut GYO A.Ş., 1 Ocak 2022-31 Aralık 2022 dönemi GRI Standars'a göre hazırlamıştır.			
GRI 1 Kullanımı		GRI 1: Temel 2021			
GRI Sektör Standardı		n/a			
GRI STANDARDI/ DİĞER KAYNAK	AÇIKLAMA	BÖLÜM	HARİÇ TUTULANLAR		
			Hariç Tutulan Gereksinimler	Nedeni	Açıklama
Genel Açıklamalar					
GRI 2: Genel Açıklamalar 2021	2-1 Kuruluşa ait detaylar	Emlak Konut GYO A.Ş. Faaliyet Konusu, s:12			
	2-2 Sürdürülebilirlik raporlamasına dahil edilen kuruluşlar	Rapor Hakkında, sayfa:67			
	2-3 Raporlama periyodu, sıklığı ve irtibat bilgisi	Rapor Hakkında, sayfa: 67 Mustafa KÖKSAL;Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü e-posta: mkoksal@emlakkonut.com.tr			
	2-4 Bilgilerin yeniden ifade edilmesi	GRI İçerik Endeksi: Raporda yeniden ifade edilen bilgi bulunmamaktadır.			
	2-5 Dış Denetim	GRI İçerik Endeksi: Dış denetim alınmamıştır			
	2-6 Faaliyetler, değer zinciri ve diğer iş ilişkileri	Emlak Konut GYO A.Ş. Faaliyet Konusu, s:12 Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71 https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/hakkimizda			
	2-7 Çalışanlar	Çalışma Hayatı, s:79-80			
	2-8 Çalışan olmayan işçiler	GRI İçerik Endeksi: 31.12.2022 itibari ile Emlak Konut GYO A.Ş: projelerinde ana yüklenici ve altışveren sayımız 29.065'tir.			
	2-9 Yönetim yapısı ve bileşimi	Emlak Konut'ta Yönetişim, sayfa:69			
	2-10 En yüksek yönetim organının adaylığı ve seçimi	Emlak Konut'ta Yönetişim, sayfa:69			
	2-11 En yüksek yönetim organının başkanı	Emlak Konut'ta Yönetişim, sayfa:69			
	2-12 Etkilerin yönetimini denetlemede en yüksek yönetim organının rolü	Emlak Konut'ta Yönetişim, sayfa:69			
	2-13 Etkileri yönetmek için sorumluluk delegasyonu	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	2-14 Sürdürülebilirlik raporlamasında en yüksek yönetim organının rolü	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	2-15 Çıkar çatışması	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı, sayfa:91			
GRI Hizmetleri, İçerik İndeksi - Temel Hizmeti için, GRI içerik indeksinin Standartlarla tutarlı ve açık bir şekilde sunulduğunu; 2-1 ila 2-5, 3-1 ve 3-2 numaralı açıklamalara ilişkin referansların raporun ilgili bölümlerle uyumlu olduğunu gözden geçirmiştir. Bu hizmet raporun İngilizce versiyonu üzerinden gerçekleştirilmiştir.					

GRI STANDARDI/ DİĞER KAYNAK	AÇIKLAMA	BÖLÜM	HARİÇ TUTULANLAR		
			Hariç Tutulan Gereksinimler	Nedeni	Açıklama
Genel Açıklamalar					
GRI 2: Genel Açıklamalar 2021	2-16 Kritik endişelerin iletilmesi	Paydaşlarımız, sayfa:70			
	2-17 En yüksek yönetim organının toplu bilgisi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	2-18 En yüksek yönetim organının performansının değerlendirilmesi	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı, s:91 GRI İçerik Endeksi: Şirketin yıllık performans hedefleri mevcuttur. Yönetim Kurulu performans ödemesi almamaktadır. Üst yönetimin performans değerlendirmesinde çevresel, sosyal ve ekonomik kriterler bulunmaktadır.			
	2-19 Ücretlendirme politikaları	https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/ucret-politikasi			
	2-20 Ücret belirleme süreci	Çalışma Hayatı, s:79 https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/ucret-politikasi			
	2-21 Yıllık toplam ücret oranı	https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/ucret-politikasi	2-21 a; 2-21 b; 2-21 c	Confidentiality	Türkiye'de ücretlerin açıklaması için bir yasa bulunmaması nedeniyle Emlak Konut GYO bu bilgiyi açıklamamaktadır.
	2-22 Sürdürülebilir kalkınma stratejisine ilişkin açıklama	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	2-23 Politika taahhütleri	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	2-24 Politika taahhütlerinin yerleştirilmesi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	2-25 Olumsuz etkileri iyileştirme süreçleri	Paydaşlarımız, sayfa:70 Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	2-26 Tavsiye arama ve endişeleri dile getirme mekanizmaları	Paydaşlarımız, sayfa:70 Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71 GRI İçerik Endeksi: Intranet üzerinden isimsiz paylaşımlar yapılabilmektedir. Ayrıca çalışan memnuniyeti anketi kapsamında geribildirimler alınmaktadır.			
	2-27 Kanun ve yönetmeliklere uyum	İş Etiği, sayfa: 69-70 Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları, sayfa:95-96			
	2-28 Üyelikler	GRI İçerik Endeksi: TSBP ve GYODER üyeliklerimiz bulunmaktadır.			
	2-29 Paydaş katılımı yaklaşımı	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71 Paydaşlarımız, sayfa:70			
	2-30 Toplu İş Sözleşmeleri	GRI İçerik Endeksi: Toplu İş sözleşmesi bulunmamaktadır.			

GRI STANDARDI/ DİĞER KAYNAK	AÇIKLAMA	BÖLÜM	HARIÇ TUTULANLAR		
			Hariç Tutulan Gereksinimler	Nedeni	Açıklama
Genel Açıklamalar					
Öncelikli Konular					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-1 Öncelikli konuları belirleme süreci	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
	3-2 Öncelikli konu listesi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71			
Çevresel Ayakizinin Azaltılması					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71 Çevresel Ayakizimiz, s:73			
GRI 302: ENERJİ 2016	302-4 Enerji Tüketiminin Azaltılması	Enerji Yönetimi. 75-76			
GRI 306: Atık 2020	306-1 Atık oluşumu ve atıkla ilgili belirgin etkiler	Atık Yönetimi, sayfa:78			
	306-2 Atıkla ilgili belirgin etkilerin yönetimi	Atık Yönetimi, sayfa:78			
	306-3 Üretilen atık	Atık Yönetimi, sayfa:78			
GRI 305: EMİSYONLAR 2016	305-5 Sera gazı emisyonlarının azaltılması	Emisyon Yönetimi, sayfa:77			
GRI 303: Su ve Atıksular 2018	303-2 Su deşarjı ile ilgili etkilerin yönetimi	Su Yönetimi, sayfa:74			
Sürdürülebilir Yapılar					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, s:71 Çevresel Ayakizimiz, sayfa:73			
Kurumsal Yönetişim					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, sayfa:71 Emlak Konut'ta Yönetişim, sayfa:69-70			
İş Sağlığı ve Güvenliği					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, sayfa:71 İş Sağlığı ve Güvenliği, sayfa:81			
GRI 403: İş Sağlığı ve Güvenliği 2018	403-1 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi	İş Sağlığı ve Güvenliği, sayfa:81			
	403-3 İş sağlığı hizmetleri	İş Sağlığı ve Güvenliği, sayfa:81			
	403-9 İşle ilgili yaralanmalar	İş Sağlığı ve Güvenliği, sayfa:81			
Çalışan Gelişimi ve Memnuniyeti					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, sayfa:71 Çalışma Hayatı, sayfa:			
GRI 404: Eğitim ve Öğretim 2016	404-1 Yıllık Çalışan Başına Düşen Eğitim Saati	Çalışan Eğitimi ve Gelişimi, sayfa:80			
	404-2 Yetenek yönetimi ve yaşamboyu öğrenim programları	Çalışan Eğitimi ve Gelişimi, sayfa:80			
GRI 401: İstihdam 2016	401-1 Yeni işe alımlar ve işten ayrılımlar	Çalışma Hayatı, sayfa:80			
Toplumsal Gelişime Katkı					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, sayfa:71 Toplumsal Gelişime Katkı, sayfa:83-88			
Dijitalleşme					
GRI 3: Öncelikli Konular 2021	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, sayfa:71 Dijitalleşme, sayfa:82			
Müşteri Memnuniyeti ve Refahı					
	3-3 Öncelikli konunun yönetimi	Emlak Konut'ta Sürdürülebilirlik Yönetimi, sayfa:71 Müşteri Memnuniyeti, sayfa:82			

