

EMLAK KONUT GYO

TSRS UYUMLU

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

2025



**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN
TSRS UYUMLU SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORUNA İLİŞKİN
BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU**

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar"a ve ilgili olduğu ölçüde Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"e uygun olarak Şirket Yönetiminizce sunulan iklimle ilgili açıklamalarınız hakkında sınırlı güvence denetimini üstlenmiş bulunmaktayız.

Güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantıları veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamamaktadır.

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan İklimle İlgili Açıklamaların, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 (M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na (TSRS) göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Önceki dönemlere ilişkin bilgiler ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilmiş diğer herhangi bir bilgi (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantıları veya yerleştirilen videolar dâhil) hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

İklimle İlgili Açıklamaların Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

İklimle İlgili Açıklamalar kapsamında fiziksel ve geçiş riskleri ve fırsatlarına ilişkin açıklamalar, varsayımlara dayalı senaryolardan türetilmektedir bu senaryoların şirket özeline indirgenmesi, gerçekleşmesi beklenen hususların olasılığı, zamanlaması ve etkilerinin ölçüm hassasiyetine bağlı olacağından ilgili senaryolar önemli ölçüde belirsizlik içermektedir. Senaryolarda kullanılan iklim, enerji ve makroekonomik projeksiyonları için özellikle vade uzadıkça yeterli veri üzerinden modelleme yapılamaması ölçüm belirsizliğini arttırmaktadır.



Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında kullanılan yöntemler, halihazırda bilimsel olarak gelişmekte olan yaklaşımlara dayanmaktadır. Kurumsal ölçekte ölçümleme için standartlaştırılmış yöntemlerin sınırlı olması, emisyon verilerinde belirsizliğe yol açmaktadır.

İklim politikalarının ve düzenlemelerinin gelecekte nasıl şekilleneceğinin net olmaması ve uzun vadeli iklimle ilgili hedeflerin mevcut faaliyetlerle ilişkilendirilmesinin zor olması, açıklamalarda belirsizlik doğurmaktadır.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların İklimle İlgili Açıklamalar'a İlişkin Sorumlulukları

Şirket Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- İklimle İlgili Açıklamalar'ın Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarına ve ilgili sair mevzuata uygun olarak hazırlanması,
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen İklimle İlgili Açıklamalar'ın hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi,
- Sürdürülebilirlik raporlamasında gerçeğe uygun sunumu sağlayan yöntemlerin seçimi ve uygulanması; tam, doğru ve tarafsız olarak sunulması gerekli açıklamalara konu verilerin gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde kullanılması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılması,
- Şirket'in TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetimi.

Bağımsız Denetçinin İklimle İlgili Açıklamaların Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- İklimle İlgili Açıklamalar'ın hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında kanaat oluşturmak üzere sınırlı güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek,
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak sınırlı güvence sonucuna ulaşmak ve Şirket yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek,
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve İklimle İlgili Açıklamalar 'ın hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürlerini yerine getirmek,
- İklimle İlgili Açıklamalar'ın önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürleri tasarlamak ve uygulamak.

Hile; muvazaalı işlemler, sahtekârlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, İklimle İlgili Açıklamalar'ın kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan İklimle İlgili Açıklamalar hakkında sınırlı güvence sonucu bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın korunması adına İklimle İlgili Açıklamalar'ın hazırlanma sürecine dâhil olmamıza izin verilmemektedir.



Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 "*Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri*" ve İklimle İlgili Açıklamalar 'da yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 "*Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri*" ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan "*Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar*"daki bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Şirketimiz, "*Kalite Yönetim Standartları*" (KYS 1, KYS 2 ve BDS 220 (Revize)) hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dâhil, kapsamlı bir kalite kontrol sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve uzmanlardan oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Verdiğimiz sınırlı güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

İklimle İlgili Açıklamalar 'da önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir.

Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanmaktadır. İklimle İlgili Açıklamalara ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Şirket'in anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait İklimle İlgili Açıklamalar'ın elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmıştır.
- İklimle ilgili açıklamaları değerlendirmek ve incelemek için Şirket'in iç dokümantasyonu kullanılmıştır.
- İklimle ilgili açıklamaların geçerli raporlama çerçevesine uygunluğunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Şirket'in veri toplama yöntemleri, kaynak veriler ve faaliyet sürecini değerlendirmek için saha ziyareti gerçekleştirilmiştir. Seçilen saha, Şirket faaliyetlerindeki önemi dikkate alınarak belirlenmiştir. Prosedürlerimiz, tesis verilerini toplamaya ve bir araya getirmeye yönelik bilgi sistemlerinin veya bu sahalarda kontrollerin test edilmesini içermemektedir.
- Sorgulamalar yoluyla, İklimle İlgili Açıklamalar'ın hazırlanmasıyla ilgili Şirket'in kontrol çevresi ve bilgi sistemleri hakkında kanaat edinilmiştir. Ancak, kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Şirket'in tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Şirket'in tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.



Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

Bu sınırlı güvence denetimini yürütüp sonuçlandıran Özgür ÇEKİL'dir.

RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi
Member of RSM International



Özgür ÇEKİL
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14.08.2026

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Emlak Konut olarak şehirlerimizi yalnızca bugünün ihtiyaçlarına cevap veren yapılar olarak değil; ekonomik, çevresel ve toplumsal değişimlere karşı dirençli, kaynaklarını verimli kullanan ve gelecek nesillere değer bırakan yaşam alanları olarak ele alıyoruz. Bu yaklaşımı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımızın güvenli, dirençli ve sürdürülebilir şehirleşme vizyonunun doğal bir parçası olarak görüyoruz.

Türkiye'nin 2026 yılında Antalya'da Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Konferansı COP31'e ev sahipliği yapacak olması, ülkemizin küresel iklim gündeminde üstlendiği sorumluluk açısından tarihi önemde bir gelişmedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız ve COP31 Başkanı Sayın Murat Kurum'un liderliğinde yürütülen bu süreç, Türkiye'nin iklim değişikliğiyle mücadelede yalnızca hedef ortaya koyan değil, uygulama kapasitesi ve şehircilik tecrübesiyle somut çözüm üreten bir ülke olma iradesini de ortaya koymaktadır.

Emlak Konut olarak biz de Bakanlığımızın bu vizyonunun şehirleşme ve gayrimenkul alanındaki güçlü uygulayıcılarından biri olma sorumluluğunu taşıyoruz. Çünkü bizim açımızdan sürdürülebilirlik; yalnızca çevresel göstergelerin raporlanmasından ibaret değildir. Geliştirdiğimiz projelerin dayanıklılığından kullandığımız enerjiye, yönettiğimiz varlıkların uzun vadeli değerinden finansman tercihlerimize kadar iş modelimizin bütününe temas eden stratejik bir yönetim alanıdır.

2024 yılında Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları kapsamında başlattığımız raporlama süreci, sürdürülebilirlik yaklaşımımız açısından önemli bir eşik oluşturmuştu. 2025 yılında ise bu altyapıyı daha ileri taşıyarak ölçüm, karşılaştırma ve risk değerlendirme kapasitemizi geliştirdik. İkinci TSRS raporumuzla birlikte odağımızı, sürdürülebilirlikle ilgili verilerin üretilmesinden bu verilerin karar alma süreçlerimizi desteklemesine doğru genişletiyoruz.

Bu doğrultuda sera gazı emisyonlarımızı uluslararası kabul görmüş metodolojiler çerçevesinde ölçüyor; iklim değişikliğinin portföyümüz, projelerimiz ve faaliyetlerimiz üzerindeki etkilerini daha ayrıntılı biçimde değerlendiriyoruz. Sel ve taşkın riskinden enerji verimliliğine, karbon düzenlemelerinden değişen piyasa ve yatırımcı beklentilerine kadar farklı risk ve fırsatları varlıklarımızın fiziksel ve finansal özellikleriyle ilişkilendirerek daha güçlü ve veriye dayalı bir yönetim altyapısı oluşturuyoruz.

Sürdürülebilirlik yaklaşımımızın esas karşılığının sahada görülmesi gerektiğine inanıyoruz. Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü ve Türkiye Çevre Ajansı ile Ulusal Yeşil Sertifika Sistemi (YeS-TR) ve Uluslararası Yeşil Sertifika Sistemi (YeS-INT) standartlarının yapım süreçlerimizde uygulanmasına yönelik imzaladığımız protokolü önemli bir aşama olarak görüyoruz. Protokol kapsamında başlayan çalışmalarla enerji ve kaynak verimliliğini önceleyen, çevresel etkileri azaltan ve iklim koşullarına karşı daha dirençli yerleşim alanlarının geliştirilmesini destekliyoruz.

COP31'in Türkiye'nin iklim vizyonunu dünyanın farklı ülkeleri ve paydaşlarıyla buluşturacağı bu önemli dönemde, şehirlerin ve yapı sektörünün iklim değişikliğiyle mücadelenin merkezinde yer aldığına inanıyoruz. Sayın Bakanımız Murat Kurum'un COP31 Başkanlığı kapsamında ortaya koyduğu uygulama ve sonuç odaklı yaklaşım, şehircilik alanında sahip olduğumuz büyük ölçekli proje geliştirme kapasitesinin taşıdığı sorumluluğu da daha görünür hale getirmektedir. Emlak Konut olarak bu sorumluluğu, ülkemizin 2053 net sıfır emisyon hedefi ve yeşil dönüşüm vizyonuna katkı sağlayacak somut uygulamalara dönüştürmeyi önemsiyoruz.

Bu dönüşüm aynı zamanda önemli fırsatları da beraberinde getirmektedir. Yenilenebilir enerji uygulamalarından enerji verimli yapılara, yeşil sertifikasyon sistemlerinden sürdürülebilir finansman araçlarına kadar uzanan geniş bir alanda, çevresel performans ile ekonomik değer yaratımını birlikte ele alıyoruz. Sürdürülebilirliği portföy değerini koruyan, riskleri daha erken görmemizi sağlayan, finansmana erişim imkânlarını çeşitlendiren ve uzun vadeli rekabet gücümüzü destekleyen bir unsur olarak değerlendiriyoruz.

Önümüzdeki dönemde veri altyapımızın kapsamını geliştirmeye, iklimle ilgili risk ve fırsatları daha sistematik biçimde izlemeye ve sürdürülebilirlik performansımızı karar mekanizmalarımıza daha güçlü şekilde entegre etmeye devam edeceğiz. Ölçebildiğimiz, yönetebildiğimiz ve sahada karşılığını üretebildiğimiz bir sürdürülebilirlik anlayışını kurumsal kültürümüzün kalıcı bir parçası haline getirmek temel hedefimizdir.

Türkiye'nin sürdürülebilir, dirençli ve yaşanabilir şehirler inşa etme yolculuğuna katkı sağlayan tüm çalışma arkadaşlarımıza, iş ortaklarımıza, yatırımcılarımıza ve paydaşlarımıza teşekkür ediyorum.



Yasir **YILMAZ**
Genel Müdür - Yönetim Kurulu Üyesi

GİRİŞ



GİRİŞ

Şirket Bilgileri

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Emlak Konut” veya “Şirket”) Emlak Konut A.Ş. unvanı ile 26 Aralık 1990 tarihinde kurulmuş, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır.

Şirket’in Organizasyon Yapısı ve Faaliyet Konusu

Şirket İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket’in adresi ve genel müdürlük merkezi Barbaros Mah. Mor Sümül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir, İstanbul’dur.

Emlak Konut, gayrimenkul yatırım ortaklığı portalında faaliyet göstermekte olup; ana faaliyet konusu büyük çoğunluğu konut olmak üzere ticari üniteler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması, yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir. SPK düzenlemeleri gereği inşaat yapım işlerinin yüklenicisi olamadığından, inşaat işlerini ihale yolu ile yüklenicilere yaptırmaktadır.

Şirket’in ana ortağı ve nihai kontrolü elinde tutan taraf, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na bağlı olan T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)’dir. Şirket’in ortaklık yapısının detayı aşağıda gösterilmiştir:

Sermayedarlar	31 Ara 2025		31 Ara 2024	
	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bşk. TOKİ (A Grubu - İmtiyazlı)	6,67%	253.369.919	6,67%	253.369.919
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bşk. TOKİ (B Grubu - Hamiline)	42,70%	1.621.460.838	42,70%	1.621.460.838
Halka Açık Kısım (B Grubu - Hamiline)	50,60%	1.925.120.897	50,60%	1.925.120.897
Diğer (B Grubu - Hamiline)	0,01%	48.344	0,01%	48.344
Ödenmiş Sermaye	100%	3.800.000.000	100%	3.800.000.000

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in sermayesinin %50,66’sını temsil eden paylar Borsa İstanbul’da dolaşımdadır (31 Aralık 2024: %50,66)

Şirket Unvanı	Şirket’in Sermayedeki Pay Oranı	Bağlı Ortaklığın Fiili Faaliyet Konusu
Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (EPP)	100%	Gayrimenkul yatırımları, proje yönetimi, müşavirlik, pazarlama ve satış
Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (EKA)	100%	Asansör ve yürüyen merdiven sistemleri üretimi, montajı, satışı ve bakımı
Eka Enerji ve Teknoloji A.Ş.	100%	Yenilenebilir enerji ve teknoloji faaliyetleri
Emlak Konut Global LLC.*	100%	Uluslararası gayrimenkul yatırımları ve proje geliştirme (Suudi Arabistan)

Şirket ve bağlı ortaklıkları konsolide finansal tablolara ilişkin ekli notlarda “Grup” olarak adlandırılmıştır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (SPK) kayıtlı olup, hisseleri Borsa İstanbul’da (BİST) EKGYO koduyla işlem görmektedir. Grup’un 31 Aralık 2025 itibarıyla bünyesinde istihdam edilen daimi personel sayısı 1.461 kişidir (31.12.2024: 1.231 kişi).

*Şirket 2025 yılında kurulmuş olup, yıl içerisinde faaliyetlerine tam olarak başlamadığından raporlama kapsamında değerlendirilmemektedir.

GİRİŞ

TSRS Raporu Hakkında

Raporun Kıstası ve Uygunluk Beyanı

Şirket'in işbu raporu 1 Ocak–31 Aralık 2025 dönemine ait finansal tablolarıyla uyumlu olup, 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 (1. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) çerçevesinde hazırlanmıştır.

29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 (1. Mükerrer) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS), 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiştir.

Şirket'in 21634 sayılı Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun (KGK) "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı"nın 3'üncü maddesinde yer alan hükümler uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve denetimi altında olması ve aynı maddede belirtilen ölçütlerden en az ikisinin eşiğini art arda iki raporlama döneminde (2023 ve 2024 faaliyet yıllarında) aşması nedeniyle TSRS raporlama yükümlülüğü kapsamına girmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı faaliyet dönemi sonunda ilk defa sürdürülebilirlik raporu hazırlama zorunluluğu hasıl olmuştur ve ilk yıl raporlamasını tamamlamıştır. Şirket işbu faaliyet döneminde TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporunun ikincisini yayımlamaktadır.

KGK Kurul Kararı uyarınca bu kapsamdaki kurum, kuruluş ve işletmelerin sürdürülebilirlik raporlarının hazırlanmasında; uygulamada birliği ve uluslararası alanda geçerliliği sağlamak üzere kıstas alınacak Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) olarak Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Vakfı (IFRS Vakfı) bünyesinde oluşturulan Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (ISSB) tarafından 26 Haziran 2023 tarihinde yayımlanan IFRS S1 "General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information" ile IFRS S2 "Climate-related Disclosures" standartlarının belirlenmesine ve TSRS 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ile TSRS 2 "İklimle İlgili Açıklamalar" adlarıyla yayımlanmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda ilk TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporu, detayları Geçiş Hükümleri bölümünde açıklanan hükümler ışığında TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar Standardı'na, iklimle ilgili açıklamalara uyumlu olduğu ölçüde TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler Standardı'yla ve Türk Ticaret Kanunu ile KGK sair düzenlemelerine riayet edilmiş olup yönetim, strateji, risk yönetimi, metrik ve hedefler olmak üzere dört başlık altında tasnif edilip sunulmak suretiyle şirket ve bağlı ortaklıklarını kapsayacak şekilde açık ve koşulsuz olarak TSRS'lere uygun hazırlanmıştır.

Finansal Açıklamalar ile Bağlantı ve Raporlamanın Zamanı

Bu rapor, 1 Ocak–31 Aralık 2025 tarihli raporlama dönemine ilişkin olarak TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar'a ve uygulanabilir olduğu ölçüde TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler'e uygun olarak hazırlanmıştır. Emlak Konut işbu raporunda ikinci yıl raporlaması yapması nedeniyle TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar'ı ilgilendiren açıklama konularını karşılıklı olarak sunmaktadır. İlgili raporlama dönemi 31.12.2025 tarihinde hazırlanan finansal tablolar ile uyumludur. Rapor, aynı döneme ait finansal raporla paralel şekilde hazırlanmış olup, birlikte değerlendirilmelidir. Emlak Konut stratejik karar alma süreçlerinde kullandığı zaman çizelgelerine uyumlu olarak iklimle ilgili risk değerlendirme süreçlerinde zaman dilimlerini aşağıdaki gibi tanımlamaktadır:

GİRİŞ

Emlak Konut GYO A.Ş. Zaman Ufku

Zaman Ufku	Süre
Kısa Vade	0-2 yıl
Kısa - Orta Vade	2-4 yıl
Orta Vade	4-7 yıl
Orta-Uzun Vade	7-10 yıl
Uzun Vade	10 yıl üzeri

Geçiş Hükümleri

TSRS 1'de yer alan Ek E bölümünde, TSRS 2'de belirtilen Ek C bölümünde ve KGK'nin 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında bazı geçiş muafiyetleri bulunmaktadır. Emlak Konut'un uyguladığı geçiş muafiyetleri şunlardır:

Şirket, ilk raporlama döneminde TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler Standardının E3, E4, E5, E6 ile TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar Standardının C3 ve C4 (b) geçiş muafiyetlerinden ve 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 (1.M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 21634 sayılı Kurul Kararı İkinci Bölümdeki geçiş hükümlerinden faydalanarak yalnızca iklimle ilgili beyanlara yer vermiş, sürdürülebilirlik açıklamalarını ise kapsam dışında tutmuştur.

İçinde bulunduğumuz ikinci raporlama döneminde iklimle ilgili bilgiler karşılaştırmalı olarak sunulurken, sürdürülebilirlikle ilgili açıklamalar hakkında 30 Aralık 2025 tarihli ve 33123 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan KGK Kurul Kararı'nda TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler Standardının E4, E5 ve E6 (b) paragraflarındaki ilk yıllık raporlama dönemine ilişkin muafiyetlerinin 2024 yılı raporlama döneminde ilk kez TSRS'lere uygun olarak sürdürülebilirlik raporlaması yapan işletmeler için bir yıl süreyle uzatılmasına ilişkin muafiyetten faydalanarak işbu raporda yer vermemiştir

GİRİŞ

Emlak Konut 2024 ve 2025 Yıllarında Yararlanılan Geçiş Muafiyetleri Karşılaştırması

Mevzuat Kaynağı	Geçiş Muafiyeti İçeren Hükümler	Yararlanılan Hükümler	
		31.12.2025	31.12.2024
TSRS 1	E1, E2, E3, E4(a),(b),(c), E5, E6(a), (b)	E2, E3, E4, E6(b)	E2, E3, E4, E5, E6(a),(b)
TSRS 2	C1, C2, C3, C4(a),(b), C5	-	C2, C3
21634 Sayılı KGK Kurul Kararı	Geçici Madde 1, Geçici Madde 2, Geçici Madde 3	Geçici Madde 3	Geçici Madde 1, Geçici Madde 2, Geçici Madde 3
38488 Sayılı KGK Kurul Kararı	Kurul Kararı Metni	Kurul Kararı Metni	-

29 Aralık 2023 tarih ve 32414 (1. M) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan KGK Kurul Kararı’nın Geçiş Hükümleri Geçici Madde 3 uyarınca Şirketlerin TSRS uyguladıkları ilk iki yıllık raporlama döneminde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklamaları zorunlu değildir. Emlak Konut 31.12.2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin Kapsam 3 emisyonlarını işbu TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu’nda açıklamayıp bir yıl daha geçiş muafiyetinden yararlanmıştır.

Sonuç olarak işbu rapor, Emlak Konut’un sürdürülebilirlikle ilgili yönetim yapısını, stratejisini, iklimle ilgili risk ve fırsat belirleme ve yönetme süreçlerini, performans metriklerini ve hedeflerini kapsamlı bir şekilde ele almakta ve iklimle ilgili açıklamalarını karşılaştırmalı sunmaktadır.

Rehberlik Kaynakları

Bu raporda, Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu’nun (ISSB) yayımlamış olduğu ve tam tercüme ile ülke mevzuatına kazandırılmış IFRS S1 ve S2 (TSRS 1 ve TSRS 2) standartları yanı sıra TSRS 1’in 55(b)(i) paragrafına uygun olarak Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB) Standartları ile TSRS 2’nin 12, 23 ve 32’nci paragraflarına uygun olarak taslak TSRS 2’nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehberlik değerlendirmeye alınmıştır.

Bu raporda IFRS S1 ve S2 (TSRS 1 ve TSRS 2) standartlarının yanı sıra, SASB (Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu) Gayrimenkul Standardı (Real Estate Sustainability Accounting Standard) ve KGK tarafından yayımlanan TSRS 2 Ek Cilt 36 "Gayrimenkul" Sektör Bazlı Uygulama Rehberi ile TSRS 2 Ek Cilt 49 Elektrikli ve Elektronik Ekipman Standardı uygulanabilir olduğu ölçüde dikkate alınmıştır.

Fonksiyonel ve Sunum Para Birimi

Şirket’in sürdürülebilirlik raporunda yer alan finansal bilgiler, finansal raporların sunum esasına paralel olarak Şirket’in fonksiyonel ve sunum para birimi olan Türk lirası (TL) kullanılarak sunulmuştur.

Denetim

2025 yılı TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporu içerisinde yer alan açıklamalar RSM Turkey Uluslararası Bağımsız Denetim A.Ş. tarafından GDS 3000 “Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Güvence Denetimleri” ve GDS 3410 “Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri” standartları kapsamında sınırlı güvence denetimine tabi tutulmuş ve sınırlı bağımsız güvence sonucuna raporda yer verilmiştir. Güvence denetimi süreciyle güvence elde edilen işbu raporda yayımlanan iklimle ilgili açıklamalar, genel amaçlı finansal raporların kullanıcılarının; tutarlı, tam, karşılaştırılabilir ve doğrulanabilir finansal bilgi taleplerine karşılık olarak sunulmaktadır. Bu bilgiler, işletmenin genel amaçlı finansal tablolarında yer alan bilgileri tamamlayıcı ve destekleyici niteliktedir.

YÖNETİŞİM



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı ve Sürecin İşleyişi

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

Sistemimizde temel unsurlar şunlardır:



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

Enerji Yönetimi Ekibi, operasyonel faaliyetlerden elde edilen enerji tüketimi, karbon emisyonu ve verimlilik verilerini düzenli olarak analiz edip raporlar; teknik çözüm önerileri ile aksiyon planlarını Çalışma Grubu'na sunarak döngünün ilk veri akışını sağlar. 2025 yılı içerisinde düzenli faaliyetlerine başlamıştır.

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, sürdürülebilirlikle ilgili gelişmelerin değerlendirilmesi, ilgili birimler arasında koordinasyonun sağlanması ve gerekli aksiyonların geliştirilmesi amacıyla faaliyet göstermektedir. Raporlama döneminde Çalışma Grubu tarafından ayrı bir olağan toplantı gerçekleştirilmemiş olmakla birlikte, TSRS raporlama süreci kapsamında veri toplama, analiz ve raporlama çalışmaları ilgili birimlerin koordinasyonu ile yürütülmüştür.

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

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

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

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

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

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

Tüm bu sürdürülebilirlik süreçlerinin koordinasyonundan ve raporlanmasından 2024 yılında olduğu gibi 2025 yılında da Yatırımcı İlişkileri Birimimiz sorumludur.

”

Sistem, çift yönlü bir mekanizmayla aşağıdan yukarıya bilgi aktarımını ve yukarıdan aşağıya yönetsel kararların alınmasını güvence altına alır. Böylelikle sürdürülebilirlik süreçleri operasyonel katmanda içselleştirilirken, en üst düzeyde ise kurumsal stratejik vizyona rehberlik etmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Komitesi

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirketimizin sosyal, çevresel ve kurumsal yönetim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejilerini, politikalarını ve hedeflerini belirler.

Bu kapsamda; belirlenen stratejilerin uygulanmasını, çalışma esaslarını ve yönetim sistemlerini yürütür, izler ve denetler.

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

Komite Üye Tablosu Aşağıdaki Gibidir;

İsim	Görev	Lisans	Tecrübe
Ertan KELEŞ	Komite Başkanı	İnşaat Mühendisi	+25 yıl
Mustafa Levent SUNGUR	Komite Üyesi	İnşaat Mühendisi	+20 yıl
Vedad GÜRGEN	Komite Üyesi	İnşaat Mühendisi	+25 yıl

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



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu

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

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, şirketin sürdürülebilirlik hedeflerinin tüm organizasyonel süreçlere entegre edilmesini sağlamak amacıyla çok disiplinli bir yaklaşımla kurulmuştur. Grup; 17'si teknik, 7'si idari personel olmak üzere toplam 24 kişiden oluşmaktadır. Üyelerin eğitim seviyeleri ise 12 yüksek lisans, 9 lisans, 2 doktora ve 1 ön lisans şeklindedir. (2024: 12 Yüksek Lisans, 9 Lisans, 2 Doktora, 1 Önlisans) Teknik ve idari birimlerin temsilcilerinden oluşan bu yapı; çalışmaların teknik, finansal, hukuki ve operasyonel boyutlarını kapsayarak her bir birimin kendi uzmanlık alanı doğrultusunda katkı sağlamasını ve şirketin uzun vadeli değer yaratımına bütüncül bir şekilde hizmet etmesini mümkün kılmaktadır.

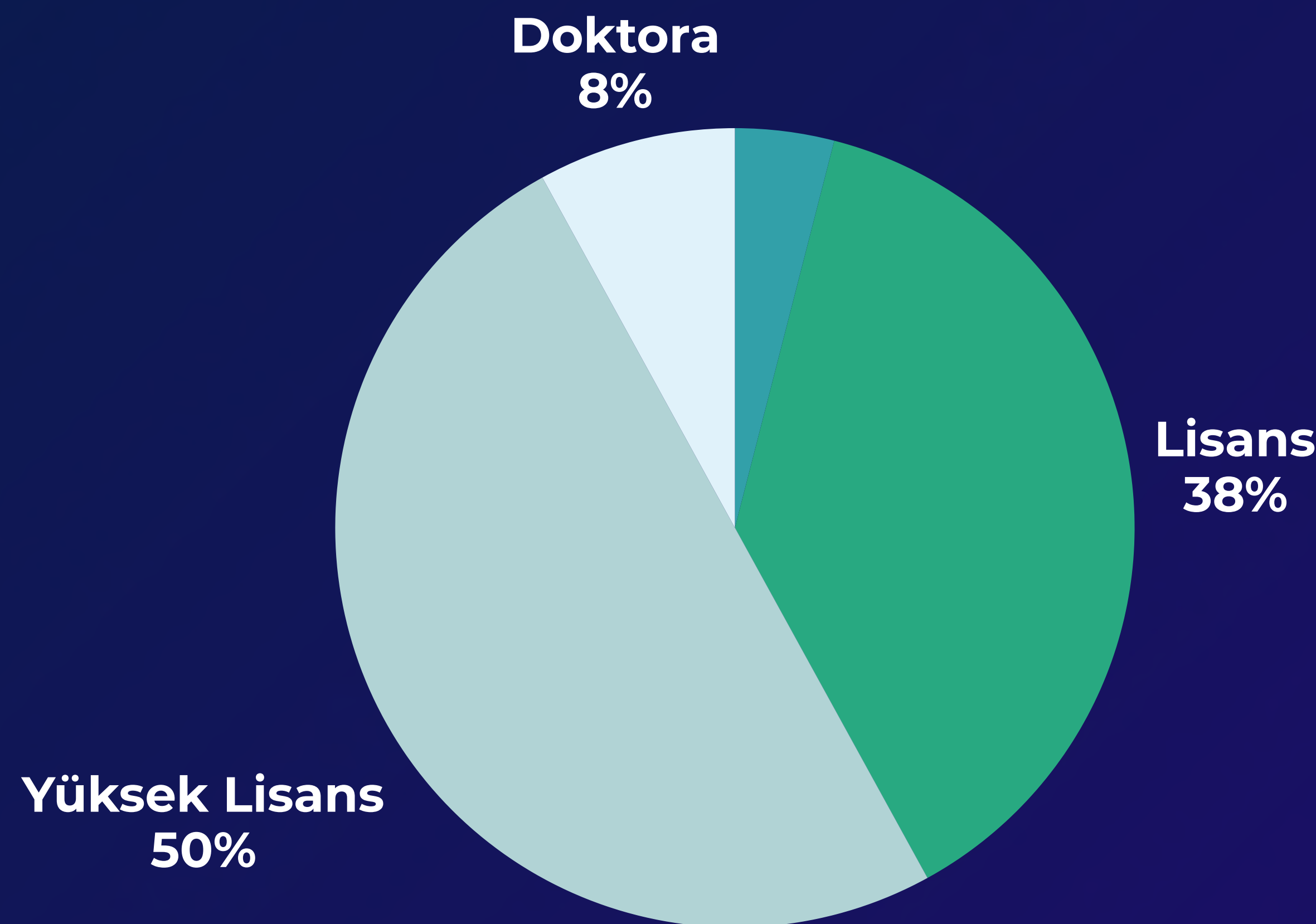
Çalışma Grubu, gerekli görülen hallerde komite toplantılarından bağımsız olarak toplanır. Toplantıda, alınan kararlar yazılı olarak hazırlanır ve tüm katılımcılar tarafından imzalanır. Çalışma Grubu toplantılarında alınan kararlar ile oluşturulan görüş ve öneriler raporlanarak Sürdürülebilirlik Komitesi'ne sunulur. Bu mekanizma, sürdürülebilirlikle ilgili konuların ilgili birimlerden Komite'ye ve gerektiğinde Yönetim Kurulu'na taşınmasına yönelik kurumsal bilgi akışının çerçevesini oluşturmaktadır.

Sürdürülebilirlik alanında hızla gelişen düzenlemeler, raporlama standartları ve uygulamalar doğrultusunda, Çalışma Grubu ve Komite üyelerinin bilgi ve yetkinliklerinin geliştirilmesi kurumsal kapasitenin güçlendirilmesi açısından önem taşımaktadır. 2025 raporlama döneminde bu kapsamda ayrı bir eğitim programı gerçekleştirilmemiş olup, sürdürülebilirlik alanındaki kurumsal yetkinliğin geliştirilmesine yönelik çalışmaların önümüzdeki dönemde sürdürülmesi öngörülmektedir.

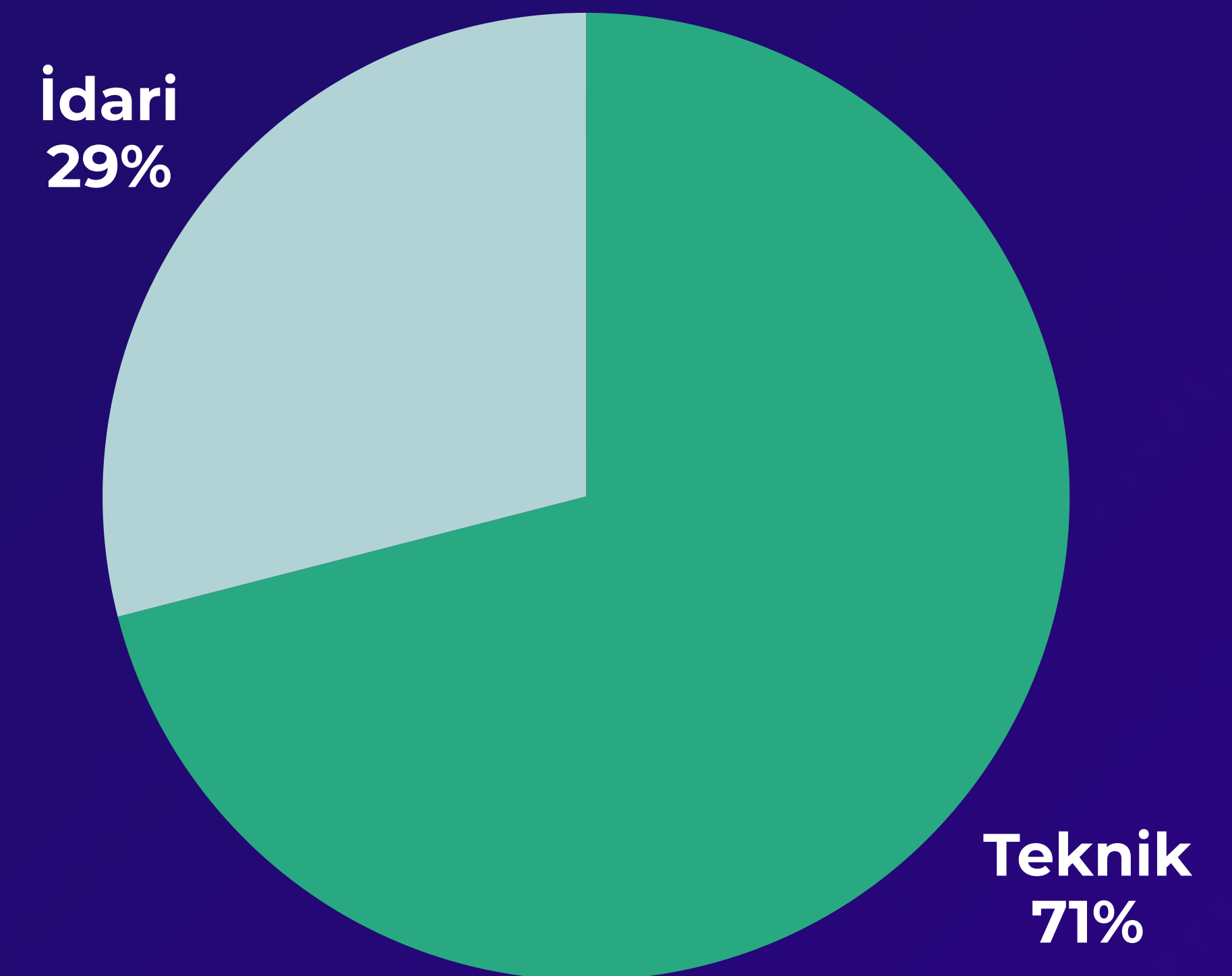
2025 yılı içersinde grup üyelerinde bir değişiklik olmamıştır. Organizasyonel yapıdaki değişikliklerden dolayı bağlı oldukları birimlerin isimlerinde değişiklikler olmuştur.

Birim	Lisans Alanı
Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı	İşletme
Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü	Endüstri Mühendisliği- Sermaye Piyasaları - Uluslararası İlişkiler
Altyapı Tesisat ve Proje Müdürlüğü	İnşaat Mühendisliği - Çevre Mühendisliği
Strateji ve İş Zekası Müdürlüğü	İnşaat Mühendisi - Sürdürülebilir Büyüme ve Kalite Yönetimi
Uygulama Müdürlüğü	İnşaat Mühendisliği - Elektrik Mühendisliği - Makine Mühendisliği - Elektrik Elektronik Mühendisliği
Projeler Müdürlüğü	İnşaat Mühendisliği - Makine Mühendisliği
Destek Hizmetleri Müdürlüğü	Elektrik
Maliyet ve Analiz Müdürlüğü	Makine Mühendisliği
İhale ve Hakediş Müdürlüğü	İnşaat Mühendisliği
Kalite Kontrol ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdürlüğü	Elektrik Elektronik Mühendisliği
Emlak ve Ekspertiz Müdürlüğü	İktisat
Hukuk Müşavirliği	Hukuk
Pazarlama ve Satış Müdürlüğü	Mimar
EKA Sürdürülebilirlik Birimi	Çevre Mühendisliği
EPP Strateji Birimi	İşletme

Çalışma Grubu Lisans Seviyesi Dağılımı



Çalışma Grubu Teknik İdari Personel Dağılımı



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu

MALİ İŞLER GENEL MÜDÜR YARDIMCILIĞI

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

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

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

KALİTE KONTROL VE TESLİM SONRASI HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ

İnşaat işlerinin kısmi ve kesin kabul süreçlerinin mevzuata ve sözleşmelere uygun şekilde yürütülmesini sağlar; site yönetimi süreçlerinin koordinasyonu yoluyla çalışma grubunun kalite ve sürdürülebilirlik hedeflerine katkıda bulunur.

DESTEK HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

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

MALİYET VE ANALİZ MÜDÜRLÜĞÜ

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

İHALE VE HAKEDİŞ MÜDÜRLÜĞÜ

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

EMLAK VE EKSPERTİZ MÜDÜRLÜĞÜ

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

ALTYAPI TESİSAT VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

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

PAZARLAMA VE SATIŞ MÜDÜRLÜĞÜ

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

UYGULAMA MÜDÜRLÜĞÜ

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

PROJELER MÜDÜRLÜĞÜ

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

HUKUK MÜAŞVİRLİĞİ

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

STRATEJİ VE İŞ ZEKASI MÜDÜRLÜĞÜ

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

EKA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BİRİMİ

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

EPP STRATEJİ BİRİMİ

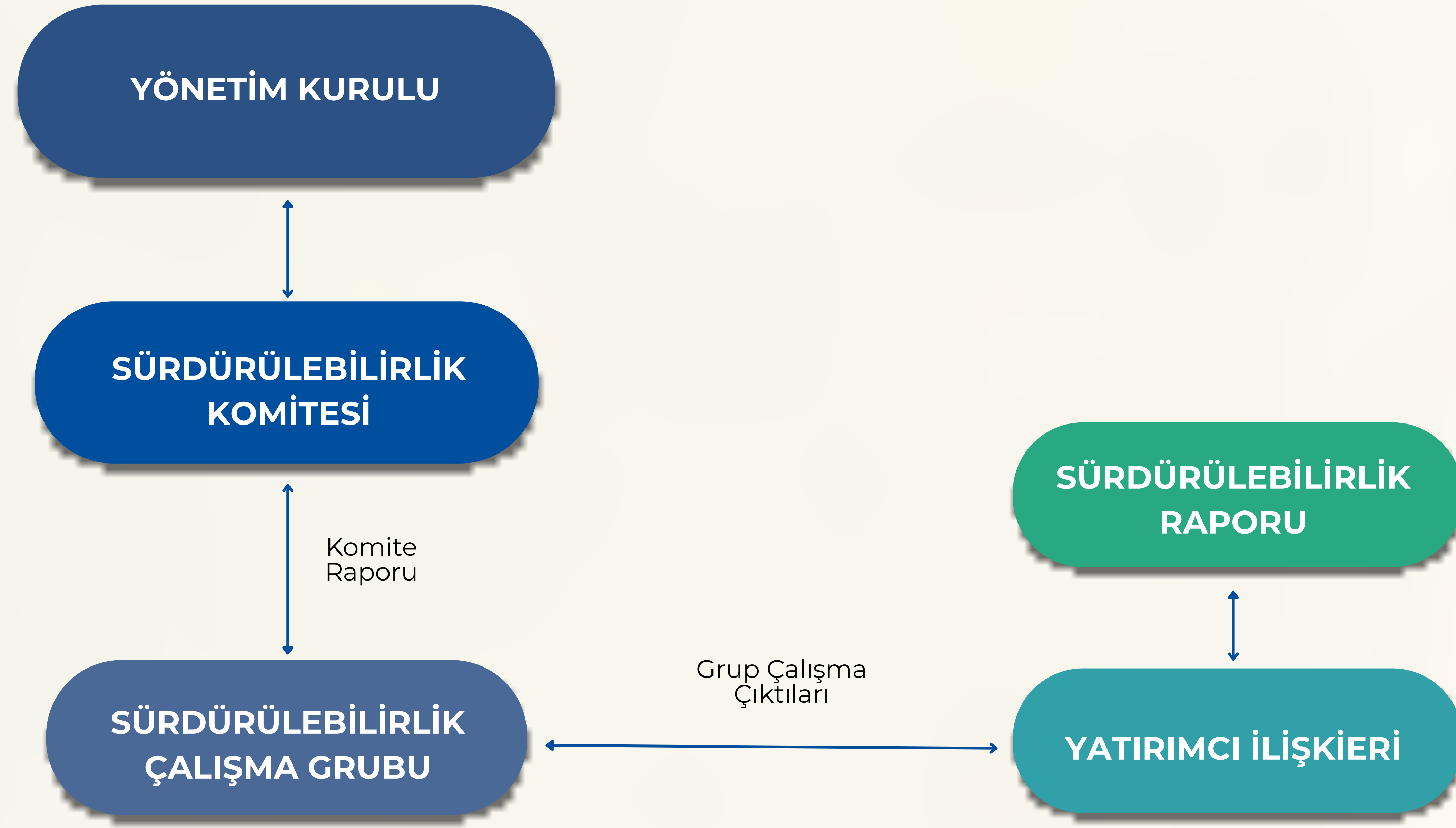
EPP'nin stratejik planlama, performans izleme, risk yönetimi ve süreç iyileştirme çalışmalarına ilişkin bilgileri ana şirkete aktarır; sektörel trendler, dijital dönüşüm ve sürdürülebilirlik uygulamalarına dair deneyimlerini paylaşarak grubun sürdürülebilirlik hedeflerinin geliştirilmesine ve uygulanmasına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



2025 yılı içerisindeki kurumsal yapılanma değişiklikleri kapsamında; 2024 yılına kıyasla Entegre Yönetim Sistemleri Müdürlüğü ile Strateji ve Kurumsal Gelişim Müdürlüğü birleştirilerek Strateji ve İş Zekası Müdürlüğü adını almıştır. Kabul ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdürlüğü, Kalite Kontrol ve Teslim Sonrası Hizmetler Müdürlüğü olarak isim değiştirmiştir. Özel Projeler Müdürlüğü, Projeler Müdürlüğüne bağlanmıştır. Diğer birimlerin ise görev tanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, yalnızca isimleri güncellenmiştir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik Süreçlerinin Organizasyon Şeması Aşağıdaki gibidir.



EKA ve EPP, Şirket içerisindeki Sürdürülebilirlik Çalışma gruplarından birer temsilci aracılığıyla Emlak Konut Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'na katılım sağlayarak bilgi ve veri akışını temin eder. Daha sonrasında kendi şirketlerindeki ilgili birimlere dönüşleri yaparak süreçlerin ilerlemesine destek olurlar. Sürece ek olarak EKA Enerji'den bir temsilcinin önümüzdeki raporlama döneminde çalışma gurubuna dahil edilmesi planlanmaktadır.

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



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Entegre Politika

Şirket Entegre Politikaları kapsamında; atıkların geri dönüşümü ve uygun yöntemlerle bertarafı sağlanarak atık miktarının azaltılması ve çevre kirliliğinin önlenmesi esas alınmaktadır. Gelecek nesillere yaşanabilir bir çevre bırakmak amacıyla doğal kaynakların verimli kullanımı gözetilmekte ve yenilenebilir kaynaklara yönelinmektedir. Ayrıca enerji performansını iyileştiren ürün ve hizmetlerin tedariği ile tasarım faaliyetleri desteklenmekte; üretimin dizayn süreçlerinden itibaren enerji, hammadde, teknoloji, mali ve tabii kaynakların verimli bir şekilde kullanılması sağlanmaktadır.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

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

Komite bu bölümde belirtilen tüm çalışmaları Yönetim Kurulu adına yapar.

Ücret Komitesi ve Ücretlendirme Politikası

Ücret Komitesi, Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerinin ücretlendirme esaslarını belirleyen ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunan bir kurul olarak görev almaktadır. Ücret Politikası ile yöneticilerin ve personelin ücret, ikramiye, prim ve sosyal yardımlar dahil tüm ödeme ve teşviklerinin adil, şeffaf ve şirketin uzun vadeli hedefleri ile uyumlu şekilde yönetilmesini hedeflemektedir.

Cari yılda ESG konuları ücretlendirme politikasına entegre edilmemiş olup ,gelecek dönemde ise, bu politika kapsamında yöneticilerin ve personelin ücretlendirilmesinde, şirketin sürdürülebilirlik ve iklim hedeflerine katkısını ve ESG performansını da dikkate almayı amaçlamaktadır; böylece hem finansal hem de çevresel ve sosyal performansın ödüllendirilmesini sağlamayı hedeflemektedir.

Komite bu bölümde belirtilen tüm çalışmaları Yönetim Kurulu adına yapar.

Denetimden Sorumlu Komite

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

Ayrıca, kamunun aydınlatılması, çıkar çatışmaları ve şirket sırlarının korunması gibi görevlerde de sürdürülebilirlik performansının şeffaf ve güvenilir biçimde raporlanması gözetilmektedir.

Komite, gerektiğinde özel denetimler başlatarak, uzman danışmanlardan destek alarak ve Yönetim Kurulu'na ESG ile entegre edilmiş denetim sonuçlarını raporlayacaktır. Böylece, mevcut gözetim ve izleme süreçleri hem finansal hem de sürdürülebilirlik performansını kapsayacak şekilde bütüncül bir yapıya kavuşturulmuş olacaktır.

Komite bu bölümde belirtilen tüm çalışmaları Yönetim Kurulu adına yapar.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YÖNETİMİ

Tetkik Süreçleri

Şirket bünyesinde mevcut iç ve dış tetkik süreçleri kapsamında, ISO standartlarına uygun denetimler gerçekleştirilmektedir. İç tetkiklerde özellikle süreç tetkikleri yapılarak birimlerin işleyişinin standartlara ve prosedürlere uygunluğu detaylı şekilde incelenmektedir; dış tetkikler ise bağımsız denetçiler tarafından standart uyumu ve performans değerlendirmesini desteklemektedir. Oluşturulacak Sürdürülebilirlik Politikasıyla, politika kapsamında belirlenen çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedefleri ile sorumluluklar da denetim kapsamına alınacaktır.

Böylece mevcut denetim sistemi, yalnızca ISO standartlarına ve mevzuata uygunluğu kontrol etmekle kalmayacak, aynı zamanda tüm birimlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyumunu ve performansını sistematik olarak izleyecek, süreçlerin etkinliğini değerlendirecek ve raporlayacak şekilde kapsamı genişletilmiş olacaktır.

Şirketimizde Uygulanan ISO Standartları



TS EN ISO 9001 (Kalite Yönetim Sistemi)
TS EN ISO/IEC 27001 (Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi)
TS EN ISO/IEC 27701 (Kişisel Veri Yönetim Sistemi)
TS ISO 10002 (Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi)
TS EN ISO 14001 (Çevre Yönetim Sistemi)
TS ISO 45001 (İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi)
TS EN ISO 50001 (Enerji Yönetim Sistemi)

2025 yılı içerisindeki TS EN ISO 9001 standardı yenilenmiş, TS EN ISO/IEC 27001 standardı ise üst versiyona geçmiştir.

STRATEJİ



İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Risklere Genel Bakış

İklim değışikliğı, dünya genelinde ekonomik ve çevresel dengeleri etkileyerek gayrimenkul sektörünü hem fiziksel hem de geçiş riskleri üzerinden şekillendirmektedir. Küresel ölçekte aşırı hava olayları, su taşkını ve kuraklık gibi etkiler portföy değerlerinde dalgalanmalara yol açarken, karbon vergileri ve sürdürülebilirlik odaklı regülasyonlar yatırım ve finansman modellerini dönüştürmektedir.

Türkiye özelinde ise sel, taşkın, kuraklık ve sıcak hava dalgaları gibi iklim kaynaklı riskler binaların değerini ve işletme maliyetlerini doğrudan etkilemekte; enerji verimliliğı yönetmelikleri ve ESG odaklı piyasa talepleri ise yatırım ve portföy gelirleri üzerinde belirleyici olmaktadır. Bu gelişmeler, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy yönetiminde sürdürülebilirlik riskleri göz önünde bulundurarak stratejik kararlar almasını gerektirmektedir.

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

İstanbul ve çevresindeki projelerde sel ve taşkın riski, binaların değerini ve işletme maliyetlerini artırabilir; sıcak hava dalgaları ise enerji tüketiminde yükselişe yol açabilir.

Bununla birlikte, Emlak Konut GYO'nun iş modeli gereğı, projelerin önemli bir kısmı gelir paylaşım modeli ile yürütölmekte olup, bu sayede iklim kaynaklı maliyetlerin büyük bölümü yükleniciler tarafından üstlenilmektedir.

Dolayısıyla, risklerin doğrudan finansal etkisi sınırlanırken, Emlak Konut'un ana odağı gelir paylaşımı yoluyla sürdürülebilir nakit akışı ve portföy değerinin korunması olmaktadır. Aynı zamanda Türkiye'deki enerji verimliliğı yönetmelikleri ve sürdürülebilirlik odaklı piyasa talepleri, projelerin kira gelirleri ve yatırımcı ilgisi üzerinde belirleyici rol oynamaktadır.

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



Risklerin Genel Değerlendirilmesi

Emlak Konut'un portföyü, mevcut bina stokları, arsa yatırımları ve devam eden projeler üzerinden iklim değışikliğinin etkilerine karşı farklı dinamikler barındırmaktadır.

Mevcut bina stoklarında sel, taşkın veya aşırı sıcaklar gibi fiziksel riskler varlıkların değeri üzerinde baskı yaratabilir ve işletme maliyetlerini artırabilir.

Arsa yatırımlarında ise iklimle ilgili hususlar daha çok planlama, altyapı ve izin süreçlerinde dikkate alınması gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

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

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

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

İklim Riskleri

İklim riskleri, iklim değişikliğinin fiziksel ve ekonomik etkilerinin bir organizasyonun varlıkları, projeleri ve finansal performansı üzerindeki olası olumsuz sonuçlarını ifade eder.

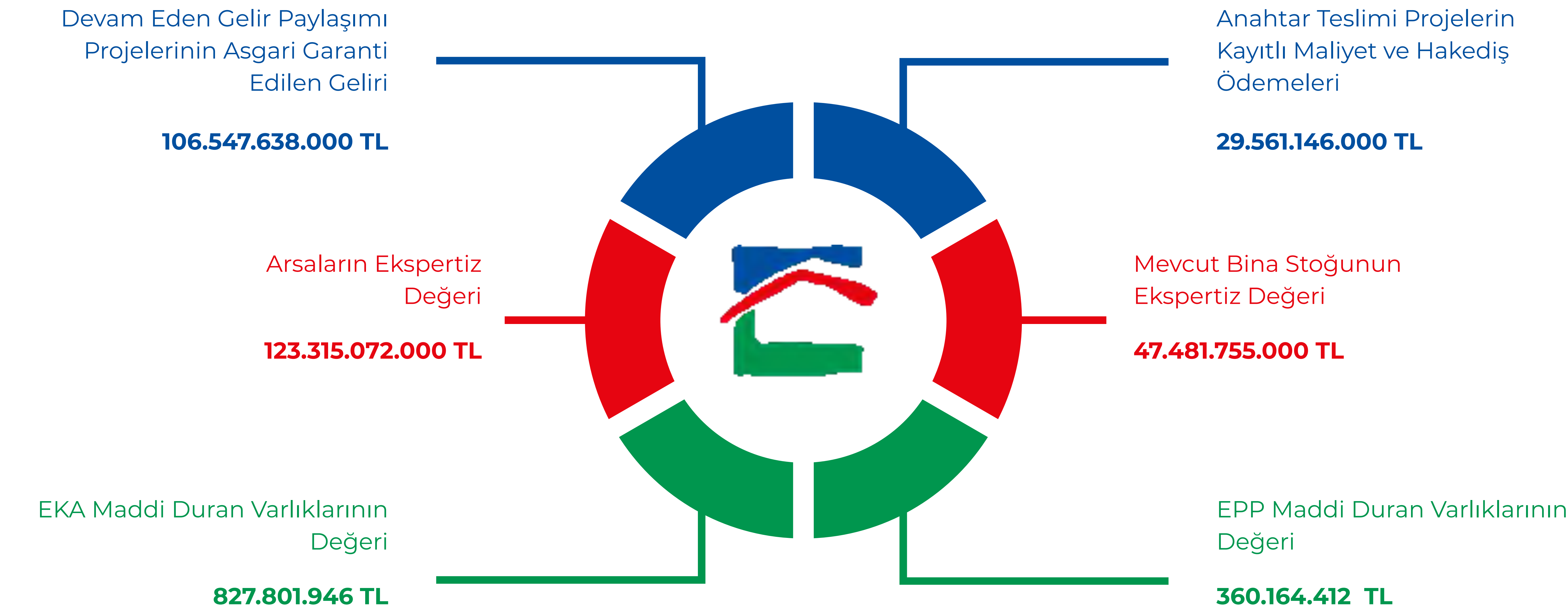
Fiziksel riskler; sel, taşkın, kuraklık, aşırı sıcaklık ve diğer aşırı hava olayları gibi doğrudan çevresel etkileri kapsar.

Geçiş riskleri ise, karbon vergileri, enerji maliyetlerindeki artış, sürdürülebilirlik odaklı regülasyonlar ve piyasa taleplerine uyum sağlama gerekliliği gibi dolaylı etkileri içerir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları için iklim riskleri, bina değerleri, kira gelirleri, proje maliyetleri ve portföy yönetimi üzerinde doğrudan ve dolaylı etkiler yaratabilir.



Emlak Konut'un 2025 Yılı işbu raporda yer alan analiz ve değerlendirmelere tabi Portföy Değerleri;



2024 yılı değerleri;

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

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

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

1. Fiziksel Riskler:

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

Emlak Konut GYO için bu risk;

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

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

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

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

2. Geçiş Riskleri:

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

Emlak Konut GYO için bu risk;

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

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

Fiziksel risk değerlendirme süreçlerimizde metodolojik bir güncellemeye gidilmiş olup, 2024 yılı uygulamalarından farklı olarak stok risk analizleri; binaların altyapı drenajı, zemin yapıları ve yağmur suyu tahliye kapasiteleri arasındaki farklılıklar göz önünde bulundurularak, kat kırılımı yapılmaksızın toplam ekspertiz değerleri baz alınarak gerçekleştirilmektedir.

2025 yılında 2024 yılı içerisinde belirtilen risklerde bir güncelleme yapılmamıştır. Veri izleme ve geliştirme süreçleri devam etmektedir.

Vadelerimiz

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

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

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



İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

İklim Dirençliliğimiz

Risklere Karşılık Verilmediği Durumlarda Ortaya Çıkabilecek Sonuçlar; Emlak Konut'un mevcut bina stokları, arsa portföyü ve devam eden projelerinde sel ve riskleri dikkate alınmazsa, kısa ve uzun vadede çeşitli olumsuz etkiler ortaya çıkabilir:

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

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

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

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

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

Emlak Konut, iklim değişikliğinin portföy üzerindeki olası olumsuz etkilerini azaltmak için stratejik önlemler geliştirmektedir.

Mevcut bina stoklarında enerji verimliliği artırıcı uygulamalar, yeşil bina sertifikaları ve dayanıklı altyapı yatırımları önceliklendirilmektedir.

Arsa portföyünde, proje geliştirme aşamasında sel riski, su stresi ve altyapı ihtiyaçları gibi iklim kriterleri dikkate alınarak uzun vadeli değer korunması sağlanmaktadır.

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

İklim dirençliliğimizi değerlendirme süreçlerimiz, 2024 yılı uygulamalarıyla paralel şekilde yürütülmeye devam etmektedir.

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR



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

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

TSRS 2 kapsamındaki değerlendirmelerde, Şirket eksenli enerji verimliliği, karbon regülasyonlarına uyum, yeşil bina standartları ve yenilenebilir enerji yatırımları temel adaptasyon oluşturmaktadır.

Şirket, Paris Anlaşması çerçevesindeki ulusal katkı beyanlarıyla uyumlu olarak; karbon yoğunluğu yüksek projelerde enerji performansını artırmayı, yeni yatırımlarda yeşil bina sertifikasyon sistemlerini uygulamayı ve karbon emisyonu izleme altyapısını kurmayı 2024 yılı raporunda hedeflemiştir. Bu doğrultuda, 2025 yılında raporlama döneminin sonrasında atılan stratejik bir adımla Yeşil Sertifika (YesTR) Protokolü imzalanmış olup, sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği uyum süreçleri bu protokol çerçevesinde güçlendirilerek sürdürülmektedir.

Paris Anlaşması'nın 1,5°C senaryosu, küresel sera gazı emisyonlarının 2030'a kadar yarıya indirilmesini ve 2050'de net sıfır seviyesine ulaşılmasını öngördüğü dikkate alındığında;

Emlak Konut, bu hedefe teknik olarak yaklaşabilmek için kapsam 1 ve 2 emisyonlarını (doğrudan enerji tüketimi ve elektrik kullanımı) ölçüm sistemleriyle izlemekte, yeni projelerde GES entegrasyonu ve akıllı enerji yönetimi uygulamalarını bünyesine entegre etmekte, Enerji verimliliği retrofitleri ve yalıtım modernizasyonlarıyla mevcut portföyde karbon yoğunluğunu azaltmaktadır.

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

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

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

Emlak Konut'ta iklim değişikliği kaynaklı risklerin yönetimi, kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülmektedir. Tüm süreçler, şeffaflık, hesap verebilirlik, sorumluluk ve adillik esasları doğrultusunda planlanmakta; Sermaye Piyasası Kurulu ve Kamu Gözetimi Kurumu düzenlemeleri, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) ve ilgili ulusal mevzuatlar titizlikle dikkate uygulanmaktadır.

Aynı zamanda TSRS raporuna ek olarak yayınladığımız kapsamlı sürdürülebilirlik raporumuz uluslararası raporlama standartları olan GRI kılavuzları çerçevesinde, riskler uzun vadeli ve senaryo bazlı bir perspektifle değerlendirilir.

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

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR



Emlak Konut GYO İş Akışı

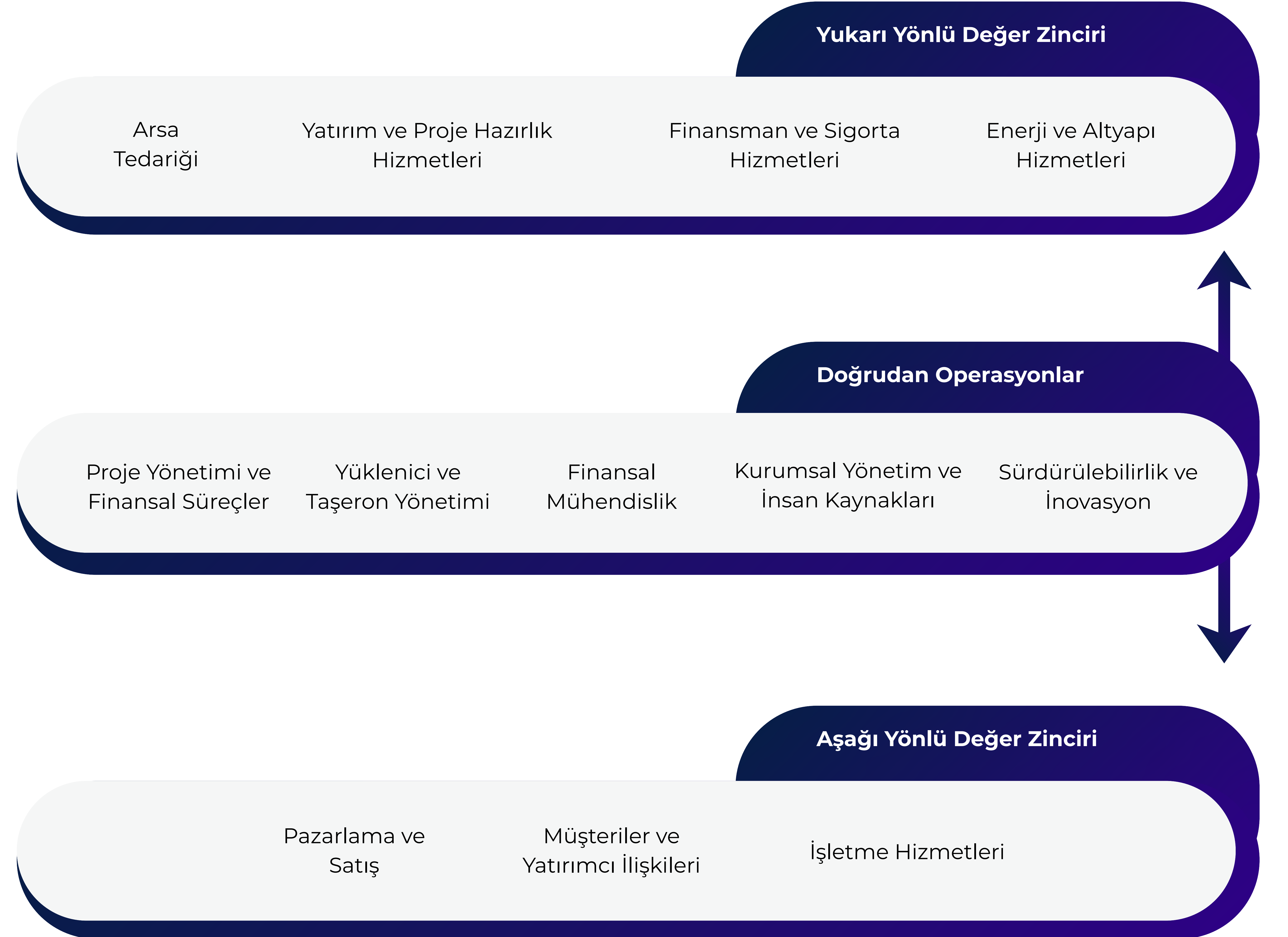
Şirketin iş akışı, arsa alımı ve portföy yönetimi ile başlar; uygun arsaların belirlenmesi, yatırım potansiyelinin analiz edilmesi ve yasal izin süreçlerinin tamamlanması Emlak Konut'un sorumluluğundadır.

Devam eden süreçte, projeler iki temel model üzerinden yürütülür: anahtar teslimi modeli ve gelir paylaşım modeli. Anahtar teslim modelinde tüm inşaat maliyetleri Emlak Konut GYO tarafından karşılanır ve yüklenici projeyi taşeron gibi yürütür.

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

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

Bu bütünsel yaklaşım, Emlak Konut'un finansal risklerini etkin bir şekilde yönetmesini ve sürdürülebilir geliryaratmasını destekler.



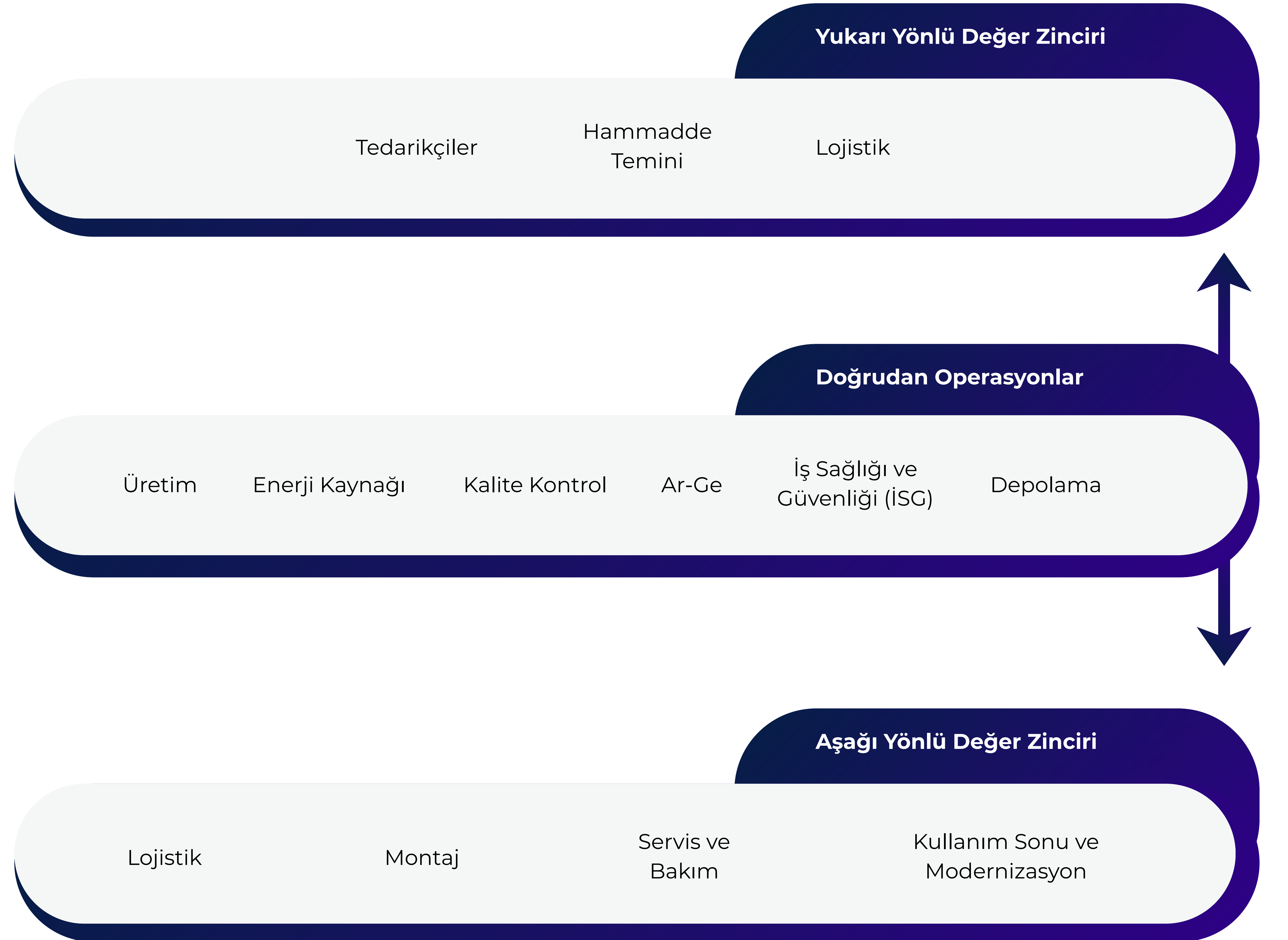
İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR



Emlak Konut Asansör İş Akışı

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

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



İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

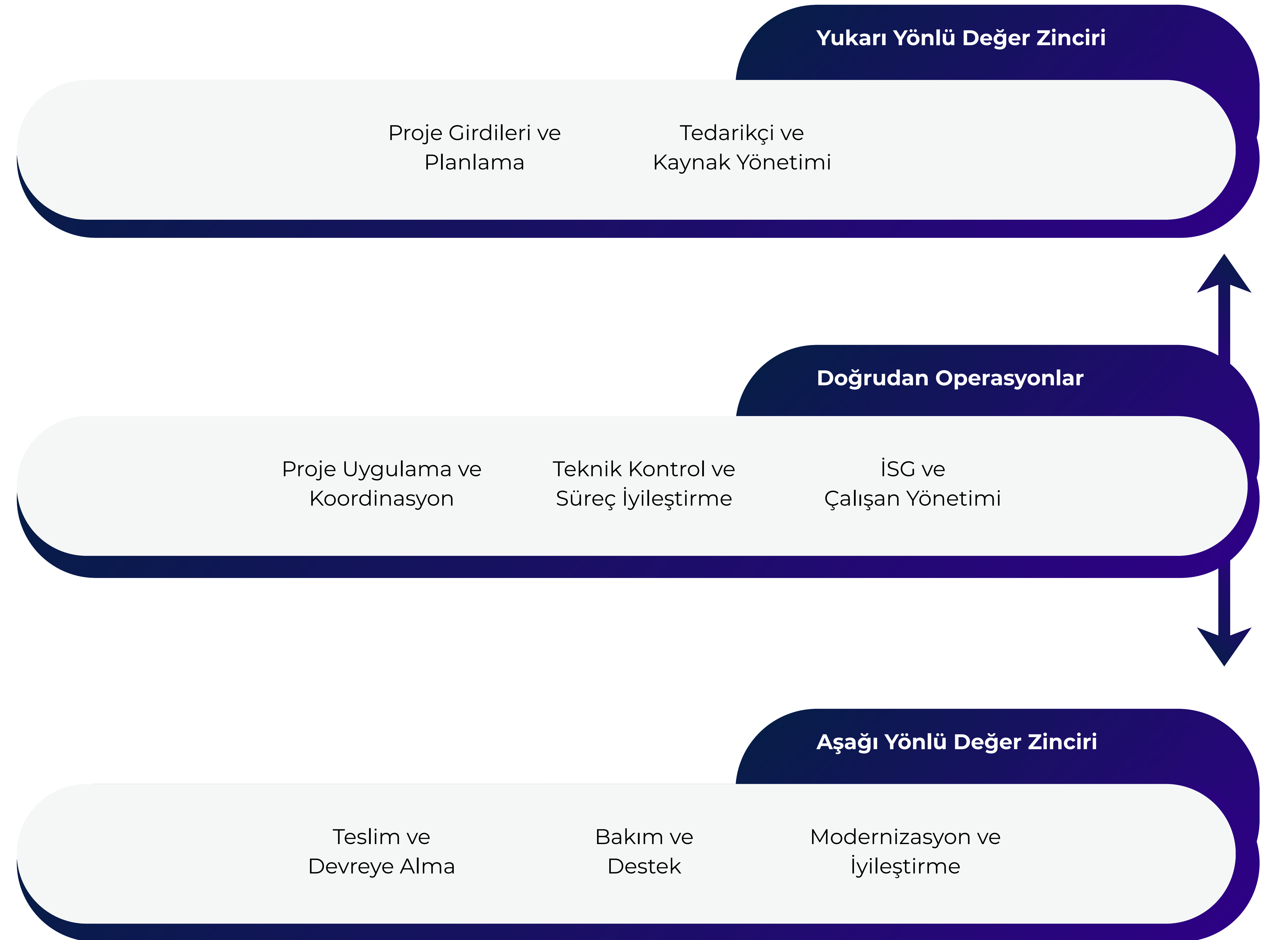


Emlak Proje Planlama İnşaat İş Akışı

EPP'nin iş akışı, projelerin başından teslimine kadar olan süreci kapsayan sistematik bir yapıya sahiptir. Süreç, öncelikle Emlak Konut veya ilgili müşteri tarafından proje talebinin alınması ve proje kapsamı, hedefleri ile bütçesinin belirlenmesiyle başlar.

Ardından fizibilite çalışmaları, ön etütler ve zaman-maliyet planlaması yapılır, iş paketleri oluşturulur ve paydaşlar, yüklenici ve danışman firmalar belirlenir. Tedarik sürecinde malzeme ve ekipman temini sağlanır, sözleşmeler imzalanır ve lojistik planlaması yapılır. Saha yönetimi aşamasında şantiye koordinasyonu, hakediş takibi, kalite ve güvenlik denetimleri yürütülür; teknik sorunlar çözülür ve süreç iyileştirmeleri uygulanır.

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



İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR



EKA Enerji ve Teknoloji İş Akışı

EKA Enerji ve Teknoloji (EKA Enerji); e-mobilite alanında akıllı şarj altyapılarının kurulumu ve işletimi, yapay zekâ destekli tesis yönetim yazılımları, veri merkezi kurulumu ve işletmesi ile PropTech ve ConTech ekosistemine yönelik girişimci destek programlarını bütüncül bir yaklaşımla yürütür.

Tüm bu süreçlerde enerji verimliliği, yenilenebilir enerji kullanımı, veri güvenliği ve kullanıcı memnuniyeti ilkelerini ön planda tutarak enerji ve gayrimenkul sektörlerinin ortak paydasında teknolojiyi değere dönüştürmeyi hedefler.



İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Belirlenen Riskler ve Fırsatlar

Emlak Konut GYO, faaliyetlerinin tüm aşamalarında iklim değişikliğinin yaratabileceği riskleri sistematik biçimde ele alırken, aynı zamanda bu dönüşümün sunduğu fırsatları da uzun vadeli değer yaratma potansiyeli olarak değerlendirmektedir. Risklerin etkin yönetimi; finansal istikrarın korunması, yatırımcı güveninin güçlendirilmesi ve portföy değerinin sürdürülebilir şekilde artırılması açısından kritik öneme sahiptir.

Öte yandan, sürdürülebilir inşaat, enerji verimliliği ve yeşil dönüşüm gibi alanlarda ortaya çıkan fırsatların değerlendirilmesi, Emlak Konut'un hem piyasa konumunu güçlendirmesine hem de TSRS standartlarıyla uyumlu stratejik hedeflerini gerçekleştirmesine katkı sağlamaktadır.

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

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

Türkiye Geneli WRI Aqueduct Sel Riski Analizi Sonucu



Low	Low-medium	Medium-high	High	Extremely high
(0 to 1 in 1,000)	(1 in 1,000 to 2 in 1,000)	(2 in 1,000 to 5 in 1,000)	(5 in 1,000 to 1 in 100)	(more than 1 in 100)

Kaynakça : <https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/>

Sel Riskine Karşı Strateji ve Aksiyonlar

Emlak Konut, iklim değişikliği kaynaklı sel ve su baskını risklerini en aza indirmek amacıyla projelerinde kapsamlı bir altyapı dayanıklılık stratejisi uygulamaktadır.

Bu kapsamda, yeni geliştirilen projelerde zemin etütleri ve hidrolojik analizler dikkate alınarak yüksek drenaj kapasitesine sahip altyapı sistemleri tasarlanmakta; yağmur suyu toplama, yönlendirme ve tahliye hatları bölgesel iklim koşullarına uygun şekilde planlanmaktadır.

İnşaat bütçelerinin belirli bir oranı, altyapı sistemlerinin iklim koşullarına dayanıklı hale getirilmesine, suyun kontrollü yönetimine ve aşırı yağışların etkilerini azaltmaya yönelik mühendislik çözümlerine ayrılmaktadır.

Ayrıca, projelerin bulunduğu bölgenin topoğrafyası, geçmiş iklim verileri ve meteorolojik eğilimleri dikkate alınarak drenaj, eğim ve su akış yönleri özel olarak projelendirilmektedir.

Bu sayede ani yağışlar sonucu oluşabilecek su baskınlarının önüne geçilmekte, yapısal ve çevresel sürdürülebilirlik güvence altına alınmaktadır.

Tüm projelerde yağmur suyu geri kazanım sistemleri ve geçirgen yüzey uygulamalarıyla suyun doğal döngüsüne katkı sağlanırken, her bir bina için doğal afetleri kapsayan sigorta poliçeleriyle olası riskler finansal açıdan da güvence altına alınmaktadır.

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Emlak Konut GYO İklim Risk ve Fırsatları

Fiziksel Risk

Mevcut Bina Stoğu İçin Sel Riski - EKGYO-FR1.A

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

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar

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

Temel Nedenler: Aşırı yağışlar

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

Vade: Orta - Uzun

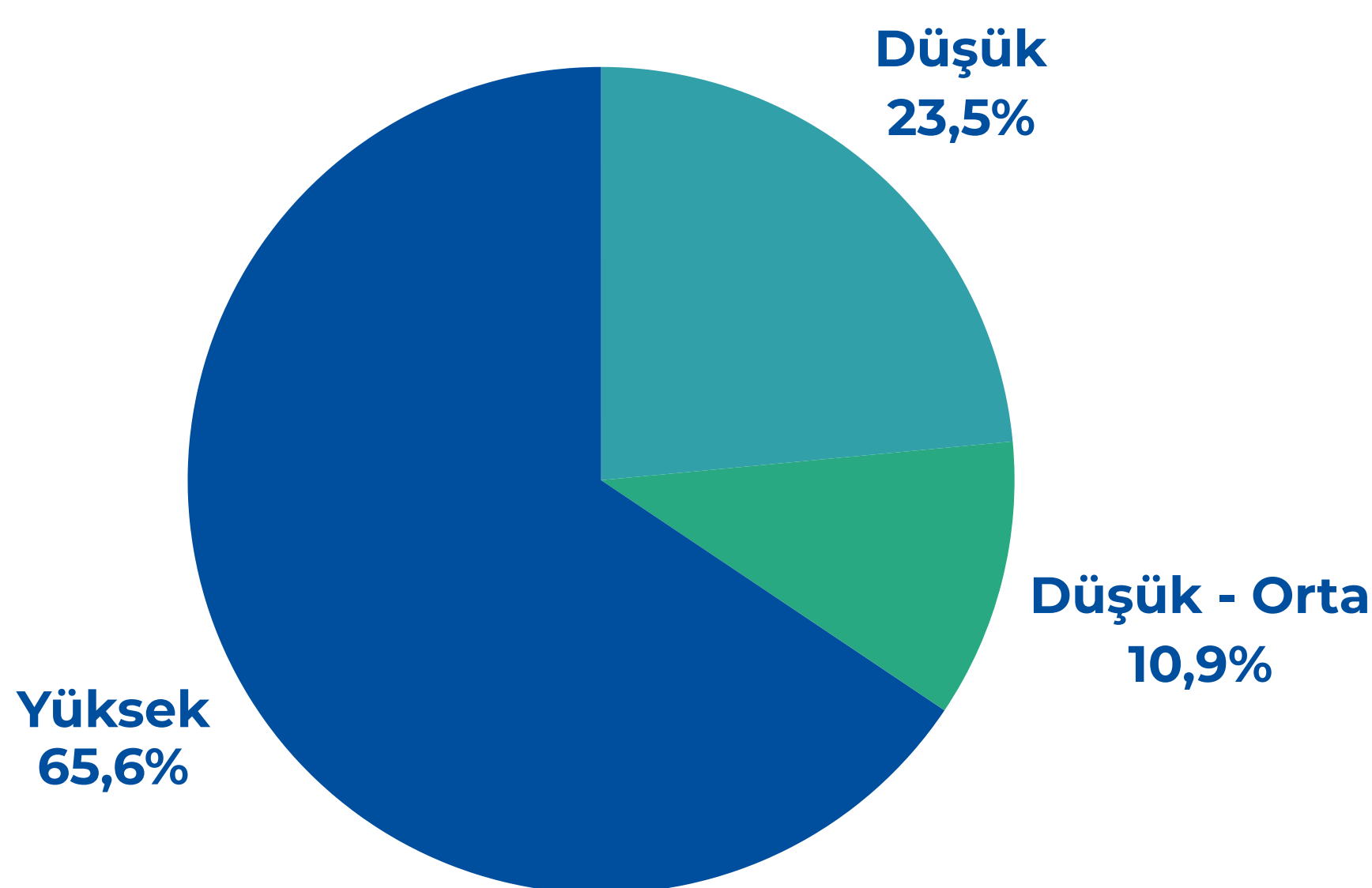
Olasılık: Düşük

Etki Büyüklüğü: Orta

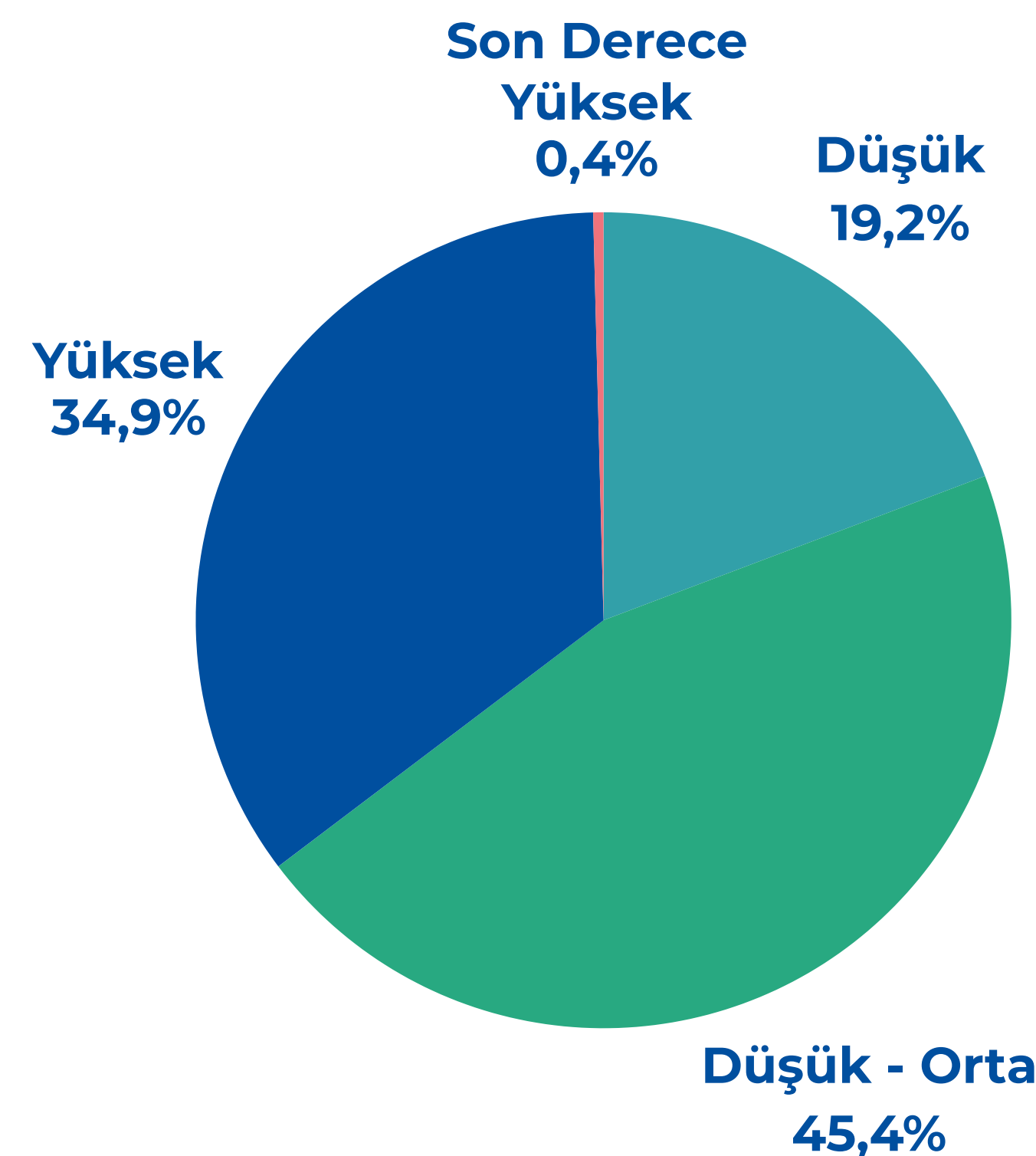
Uyum / Azaltım Maliyetleri: Sel dayanıklı altyapı yatırımı; sigorta poliçeleri genişletme, bakım-onarım planlaması ile olası maliyetler minimize edilmiştir.

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

Sel Riski Dağılımı 2024



Sel Riski Dağılımı 2025



Sel Riski Dağılımı

Sel Riski Seviyesi	2025		2024	
	Toplam Adet	Toplam Ekspertiz Değeri	Toplam Adet	Toplam Ekspertiz Değeri
Düşük	534	11.161.174.703	1.506	20.283.703.115
Düşük - Orta	143	5.171.422.009	2.563	47.884.000.956
Orta - Yüksek	3	1.143.500	4	1.868.614
Yüksek	2276	31.148.015.048	2.122	36.777.889.926
Son Derece Yüksek	-	-	1	428.806.119
Toplam	2.956	47.481.755.260	6.196	105.376.268.731

Yüksek Sel Riski Seviyesi Olan Stoklar

Kaynakça WRI Aqueduct Sel Riski Analizi

Projeler	Adres	2025		2024	
		Adet	Ekspertiz Değeri	Adet	Ekspertiz Değeri
Körfezkent Çarşı	Kocaeli / Körfez / Yavuz Sultan Selim	1	9.930.038	1	11.583.942
Komşu Finans Evleri	İstanbul / Ümraniye / Site	82	1.083.160.105	90	1.415.024.261
Sarphan Finans Park	İstanbul / Ümraniye / Finanskent	144	770.245.753	144	916.655.103
Çınarköy	İstanbul / Çekmeköy / Şehit Onbaşı	83	1.266.074.164	-	-
Köyceğiz Göl Evleri	Muğla / Köyceğiz / Köyceğiz	135	575.812.860	-	-
Yenifikirtepe	İstanbul / Kadıköy / Merdivenköy	1.524	17.548.607.760	1.615	20.018.992.997
Düşler Vadisi	İstanbul / Beykoz / Riva	12	183.889.876	-	-
Nidapark Küçükyalı	İstanbul / Maltepe / Çınar	53	2.554.996.959	29	3.344.286.620
İstmarina	İstanbul / Kartal / Kordonboyu	238	1.519.123.641	238	4.734.312.658
Genel Müdürlük A	İstanbul / Ataşehir / Barbaros	1	2.748.738.895	1	2.748.732.000
Nidakule Ataşehir	İstanbul / Ataşehir / Barbaros	1	92.800.313	1	91.025.176
Varyap Meridian	İstanbul / Ataşehir / Barbaros	1	7.912.000	1	9.005.370
Genel Müdürlük B	İstanbul / Ataşehir / Barbaros	1	2.786.722.684	-	-
Metropol İstanbul	Bulgurlu, Üsküdar, İstanbul	-	-	1	52.356.800
Samsun Canik	Canik Merkez, Canik, Samsun	-	-	1	428.806.119
Küçükbakkalköy	Küçükbakkalköy, Ataşehir, İstanbul	-	-	1	3.435.915.000
TOPLAM		2.276	31.148.015.048	2.120	37.206.696.046

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Emlak Konut GYO İklim Risk ve Fırsatları

Fiziksel Risk

Mevcut Arsa Stoğu İçin Sel Riski - EKGYO-FR1.B

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

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar

Risk Kategorisi: Fiziksel Risk

Temel Nedenler: Altyapı yetersizlikleri, aşırı yağışlar

Birincil Finansal Yansımalar: Geliştirme planlamasında gecikme, ek altyapı maliyetleri

Zaman Ufku: Orta - Uzun

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Düşük

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

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

Sel Riski Dağılımı

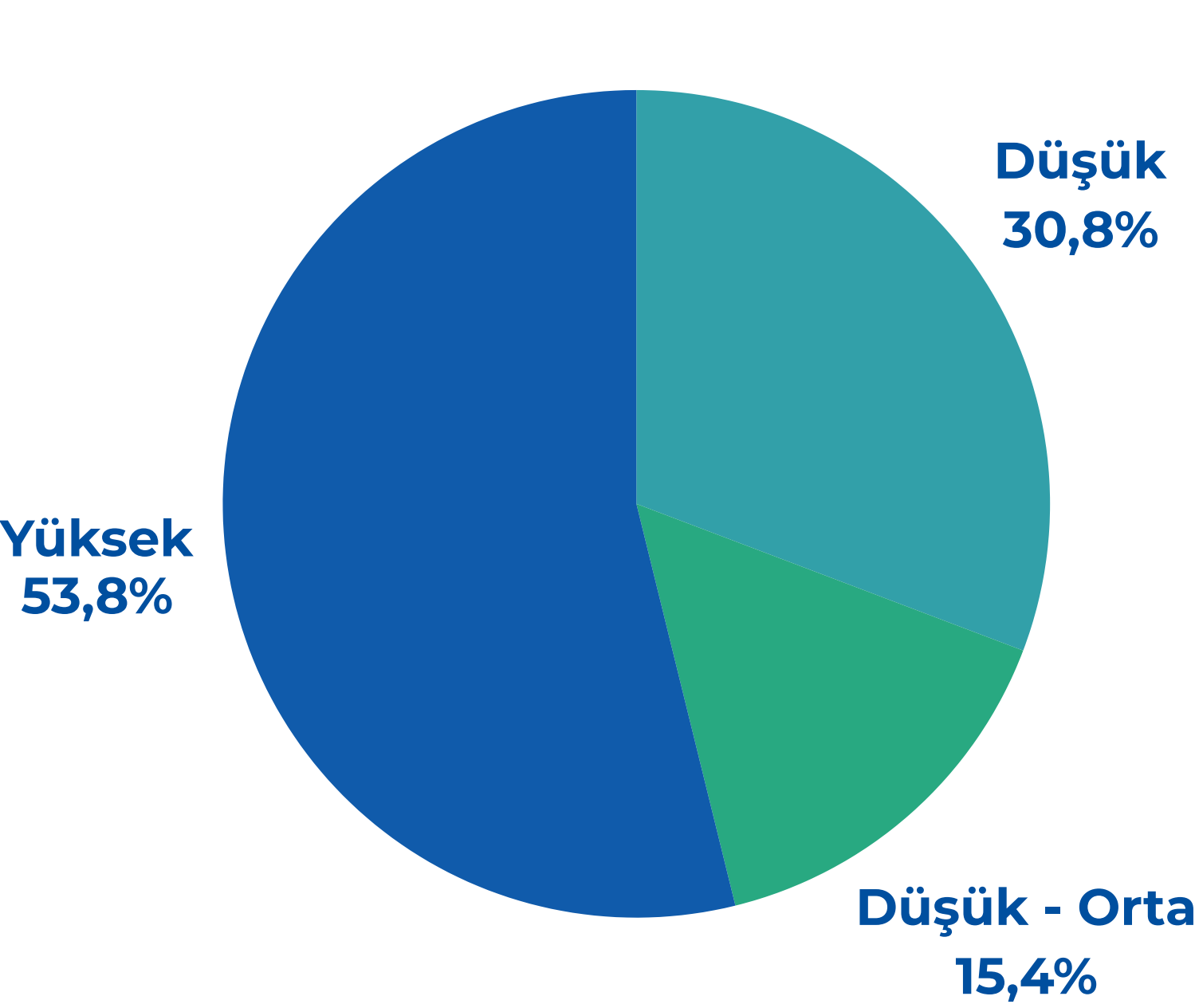
	2025		2024	
Sel Riski Seviyesi	M2	Toplam Ekspertiz Değeri	M2	Toplam Ekspertiz Değeri
Düşük	3.287.267	105.915.829.186	3.374.197	55.460.755.722
Düşük - Orta	18.864	311.043.994	609.442	2.784.475.059
Orta - Yüksek	193.688	1.497.974.582	-	-
Yüksek	1.534.603	14.924.769.399	1.020.340	14.481.847.067
Toplam	5.034.422	122.649.617.161	5.003.979	72.727.077.847

Kaynakça WRI Aqueduct Sel Riski Analizi

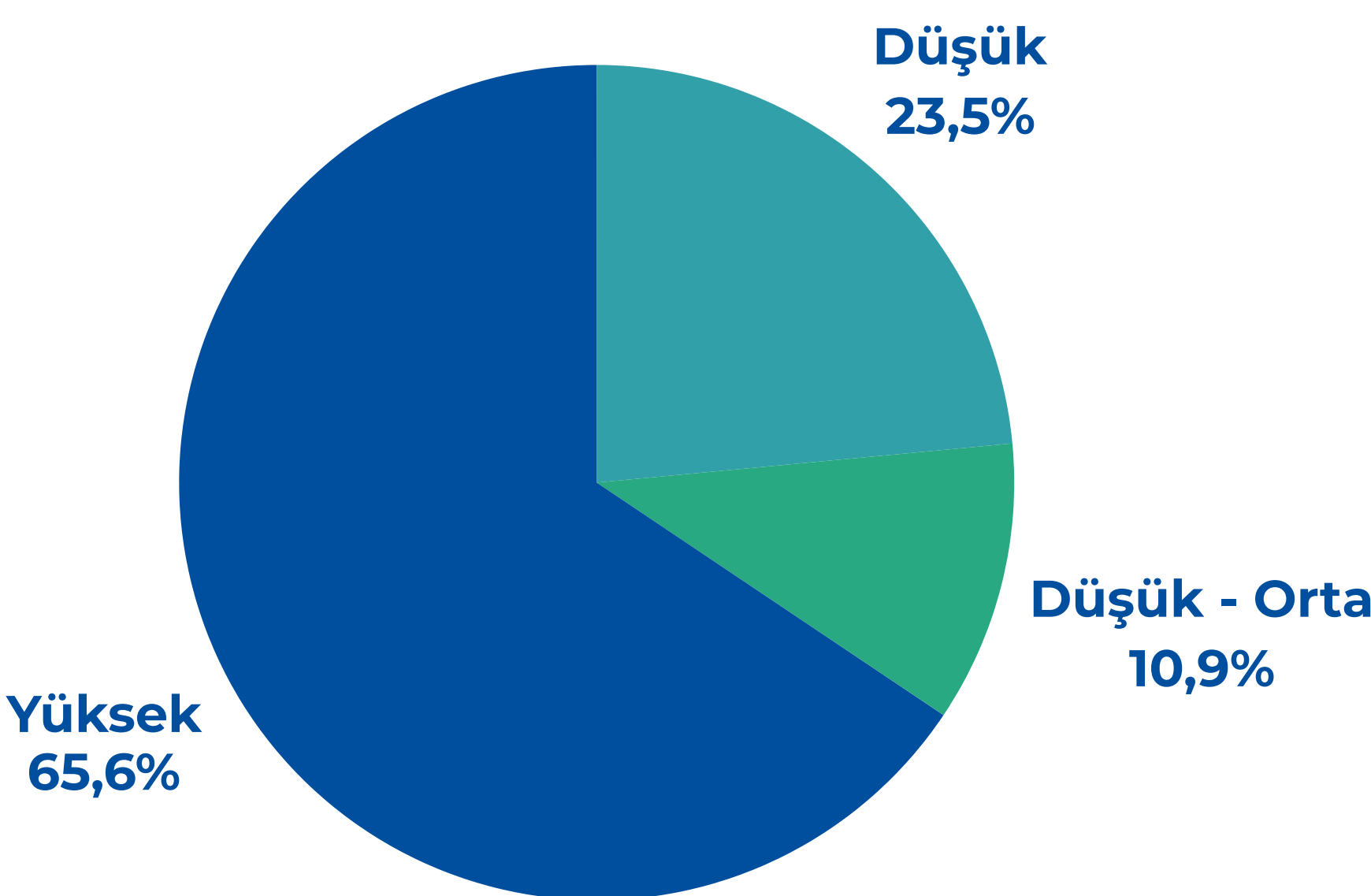
Yüksek Sel Riski Seviyesi Olan Stoklar

	2025		2024	
Sel Riski Seviyesi	M2	Toplam Ekspertiz Değeri	M2	Toplam Ekspertiz Değeri
İstanbul Ataşehir	2.381	41.789.615	5.880	341.785.459
İstanbul Kartal	18.325	650.177.205	16.231	263.020.275
İstanbul Tuzla	6.420	147.911.775	6.420	201.779.108
İstanbul Tuzla Aydınlı	189.308	2.850.043.616	-	#DEĞER!
Muğla Bodrum	158.744	1.529.952.928	534.804	7.523.226.613
Muğla Milas	49.043	261.562.901	-	#DEĞER!
Antalya Alanya	110.954	1.277.307.022	110.954	1.452.300.537
Antalya Konyaaltı	28.331	237.980.400	28.331	296.664.100
İzmir Çeşme	170.599	2.205.200.459	170.419	2.231.432.117
Aydın Didim	562.160	1.790.448.763	-	#DEĞER!
Zonguldak Merkez	10.766	143.884.516	10.766	155.006.848
Muğla Köyceğiz Toparlar	164.903	2.816.060.780	-	#DEĞER!
İzmir Seferihisar	9.670	293.495.426	19.341	152.720.594
İzmir Urla	52.998	678.953.994	52.998	636.782.952
İstanbul Kartal	-	-	-	#DEĞER!
Kocaeli Parselleri	-	-	4.272	8.426.670
Tekirdağ Çorlu Parselleri	-	-	35.923	222.762.669
İstanbul Ataşehir Parselleri	-	-	3.836	222.323.752
İstanbul Kartal Parselleri	-	-	20.165	773.615.372
Toplam	1.534.603	14.924.769.400	1.020.340	14.481.847.067

Sel Riski Dağılımı 2024



Sel Riski Dağılımı 2025



İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Emlak Konut GYO İklim Risk ve Fırsatları

Geçiş Riski

Karbon Regülasyonu ve Enerji Verimliliği Uyumsuzluğu EKGYO-GR1

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

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

Risk Kategorisi: Geçiş Riski – Regülasyon & Pazar

Temel Nedenler: Yeni karbon düzenlemelerine ve enerji standartlarına uyum eksikliği

Birincil Finansal Yansımalar: Mevzuata uyum için yatırım maliyetlerinde yükselme

Zaman Ufku: Orta

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Orta- Yüksek

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

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

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

Fırsat

Enerji Verimliliği EKGYO-F1

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

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

Fırsat Kategorisi: Fırsat – Regülasyon & Pazar

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

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

Fırsatın Gerçekleştirilmesine Yönelik Kaynak İhtiyacı: Yeşil bina sertifikasyon süreçlerinin hayata geçirilmesi, Enerji tasarrufu ve karbon yönetimi sistemlerinin kurulması.

Vade: Kısa-Orta

Olasılık: Yüksek

Finansal Etki Büyüklüğü: Orta

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

Bu yaklaşımla Emlak Konut, hem operasyonel maliyetleri düşürmeyi hem de karbon ve enerji regülasyonlarına uyum sürecini erkenden yönetmeyi hedeflemektedir.

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Emlak Konut GYO İklim Risk ve Fırsatları

Fırsat

Sürdürülebilir Finansman ve Yeşil Sukuk/Tahvil Fırsatı EKGYO-F2

Fırsatın Tanımı: Şirketin sürdürülebilirlik performansının ve iklimle ilgili veri altyapısının geliştirilmesi; enerji verimliliği, çevresel performans ve yeşil bina standartlarına uyum sağlayan proje ve varlıkların belirlenmesine ve bu kapsamda sürdürülebilir finansman araçlarının değerlendirilmesine imkân sağlayabilir. Bu gelişim, uygun nitelikteki proje ve varlıklardan oluşan bir yeşil proje/varlık havuzunun oluşturulmasına ve ilerleyen dönemlerde sürdürülebilir finansman çerçevesi geliştirilmesine altyapı oluşturabilir.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar – Proje geliştirme, çevresel performans ve uygunluk kriterlerinin belirlenmesi, sürdürülebilir finansman planlaması, raporlama ve yatırımcı ilişkileri süreçleri.

Fırsat Kategorisi: Fırsat – Finansal & Regülasyon

Temel Nedenler: Yeşil tahvil, yeşil sukuk ve diğer sürdürülebilir finansman araçlarının yaygınlaşması; yatırımcıların çevresel performansı ölçülebilir ve doğrulanabilir projelere yönelik ilgisinin artması; yeşil bina ve sertifikasyon standartlarının gelişmesi ve sürdürülebilir nitelikteki varlıkların finansman piyasalarında giderek daha fazla önem kazanması.

Birincil Finansal Yansımalar: Finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi ve sürdürülebilir finansman odaklı yatırımcı tabanına erişimin genişletilmesi; piyasa koşullarına bağlı olarak finansman vadesi ve maliyeti açısından avantaj sağlama potansiyeli; sürdürülebilir nitelikteki projeler için alternatif finansman kaynaklarına erişim imkânının geliştirilmesi

Vade: Kısa – Orta

Olasılık: Yüksek

Etki Büyüklüğü: Yüksek

Fırsatın Gerçekleştirilmesine Yönelik Kaynak İhtiyacı: Sürdürülebilirlik veri altyapısının ve ÇSY performans raporlamasının geliştirilmesi; uygun proje ve varlıkların belirlenmesine yönelik teknik çalışmalar; yeşil bina ve ilgili sertifikasyon süreçleri; sürdürülebilir finansman çerçevesinin oluşturulması halinde gerekli danışmanlık, bağımsız dış değerlendirme, raporlama ve izleme süreçleri.

Potansiyel Mali Tablo Yansımaları: Gelir Tablosu – piyasa koşullarına ve gerçekleştirilebilecek finansman işlemlerinin şartlarına bağlı olarak finansman giderleri üzerinde olumlu etki potansiyeli; Bilanço – finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi ve sürdürülebilir finansman araçlarının borçlanma yapısına dâhil edilebilmesi; Nakit Akışı – daha çeşitli ve uygun vadeli finansman kaynaklarına erişim sağlanması halinde finansman nakit akışlarının ve likidite yönetiminin desteklenmesi.



İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Emlak Konut Asansör Risk ve Fırsatları

Fiziksel Risk

Konya Fabrikası İçin Sel Riski - EKA-FR1

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

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar

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

Temel Nedenler: Aşırı yağışlar

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

Vade: Orta - Uzun

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Orta-Yüksek

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Sigorta poliçeleri genişletme, bakım-onarım planlaması
Mali Tabloya Yansıması: Gelir tablosu, artan bakım maliyetleri; bilanço, duran varlık değer düşüklüğü; nakit akışı, gecikmiş gelir ve artan giderler

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

Fırsat

Karbon Vergisi Kanunun Gelmesi - EKA-F1

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

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

Fırsat Kategorisi: Fırsat – Regülasyon & Pazar

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

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

Fırsatın Gerçekleştirilmesine Yönelik Kaynak İhtiyacı: GES sistemlerinin bakım ve optimizasyon maliyetleri, Şebeke bağlantısı ve izleme altyapısının güçlendirilmesi.

Vade: Kısa-Orta

Olasılık: Yüksek

Finansal Etki Büyüklüğü: Orta - Yüksek

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

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

Emlak Proje Planlama İnşaat Risk ve Fırsatları

Geçiş Riski

Genel Şirket Operasyonları EPP-GRI

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

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

Risk Kategorisi: Geçiş Riski (Regülasyon & Pazar)

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

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

Vade: Orta

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Yüksek

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

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

Fırsat

Enerji Verimliliği EPP-F1

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

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

Fırsat Kategorisi: Fırsat – Regülasyon & Pazar

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

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

Fırsatın Gerçekleştirilmesine Yönelik Kaynak İhtiyacı: Müşavirlik kapsamında enerji verimli tasarım önerileri, karbon azaltıcı çözümlerin entegrasyonu ve sürdürülebilir standartların uygulanması.

Vade: Kısa-Orta

Olasılık: Yüksek

Finansal Etki Büyüklüğü: Orta

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

İKLİM İLE İLGİLİ RİSK VE FIRSATLAR

EKA Enerji ve Teknoloji Risk ve Fırsatları

Geçiş Riski

Regülasyon ve Şebeke Altyapısı - EKAET-GR1

Riskin Tanımı: E-mobilite ve enerji mevzuatındaki hızlı değişim (şarj ağı işletmeci lisansı yükümlülükleri, tarife ve teknik düzenlemeler) ile şarj ağı ve veri merkezi operasyonlarının elektrik şebekesine bağımlılığı; uyum maliyeti ve hizmet sürekliliği riski yaratabilir.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar - şarj ağı işletimi, veri merkezi ve yazılım hizmet süreçleri

Risk Kategorisi: Geçiş Riski (Regülasyon & Pazar)

Temel Nedenler: Regülasyonların hızlı güncellenmesi; şebeke kapasitesi ve kesinti riskleri, artan sürdürülebilirlik ve raporlama talepleri

Birincil Finansal Yansımalar: Uyum ve altyapı yatırım maliyetlerinde artış; olası hizmet kesintilerinden kaynaklı gelir kaybı

Vade: Kısa - Orta

Olasılık: Orta

Etki Büyüklüğü: Orta

Uyum / Azaltım Maliyetleri: Mevzuat takibi ve uyum süreçleri; yedekli altyapı ve akıllı enerji yönetimi yatırımları; enerji tedariki ile regülasyon uyumunun güçlendirilmesi.

Mali Tabloya Yansıması: Gelir tablosu – uyum ve bakım giderlerinde sınırlı artış; bilanço – altyapı yatırımlarının aktifleştirilmesi; nakit akışı – yatırım dönemlerinde kısa vadeli etki.

Fırsat

Enerji Verimliliği - EKAET-F1

Fırsatın Tanımı: Elektrikli araç parkının büyümesi ve düşük karbonlu ekonomiye geçiş; yenilenebilir enerji ile beslenen şarj altyapısı ve dijital çözümler için pazar fırsatı yaratmaktadır.

Etkilenen Değer Zinciri Aşaması: Doğrudan Operasyonlar –şarj ağı işletimi; Aşağı Yönlü – son kullanıcı hizmetleri ve roaming

Fırsat Kategorisi: Fırsat – Regülasyon & Pazar

Temel Nedenler: E-mobilite talebindeki artış; karbon vergisi ve emisyon düzenlemelerinde yenilenebilir enerji kullanımının avantajı; kamu ve özel sektörün sürdürülebilir ulaşım yatırımları

Birincil Finansal Yansımalar: Şarj hizmeti gelirlerinde büyüme; karbon maliyetlerinden korunma, sürdürülebilir finansman ve yeşil kredi imkânlarına erişim.

Vade: Kısa-Orta

Olasılık: Yüksek

EKA Enerji ve Teknoloji risk ve fırsatları 2025 yılında kurulmuş olması sebebiyle bu raporlama dönemi itibarıyla ele alınmaya başlanmıştır.

RİSK YÖNETİMİ



RİSKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

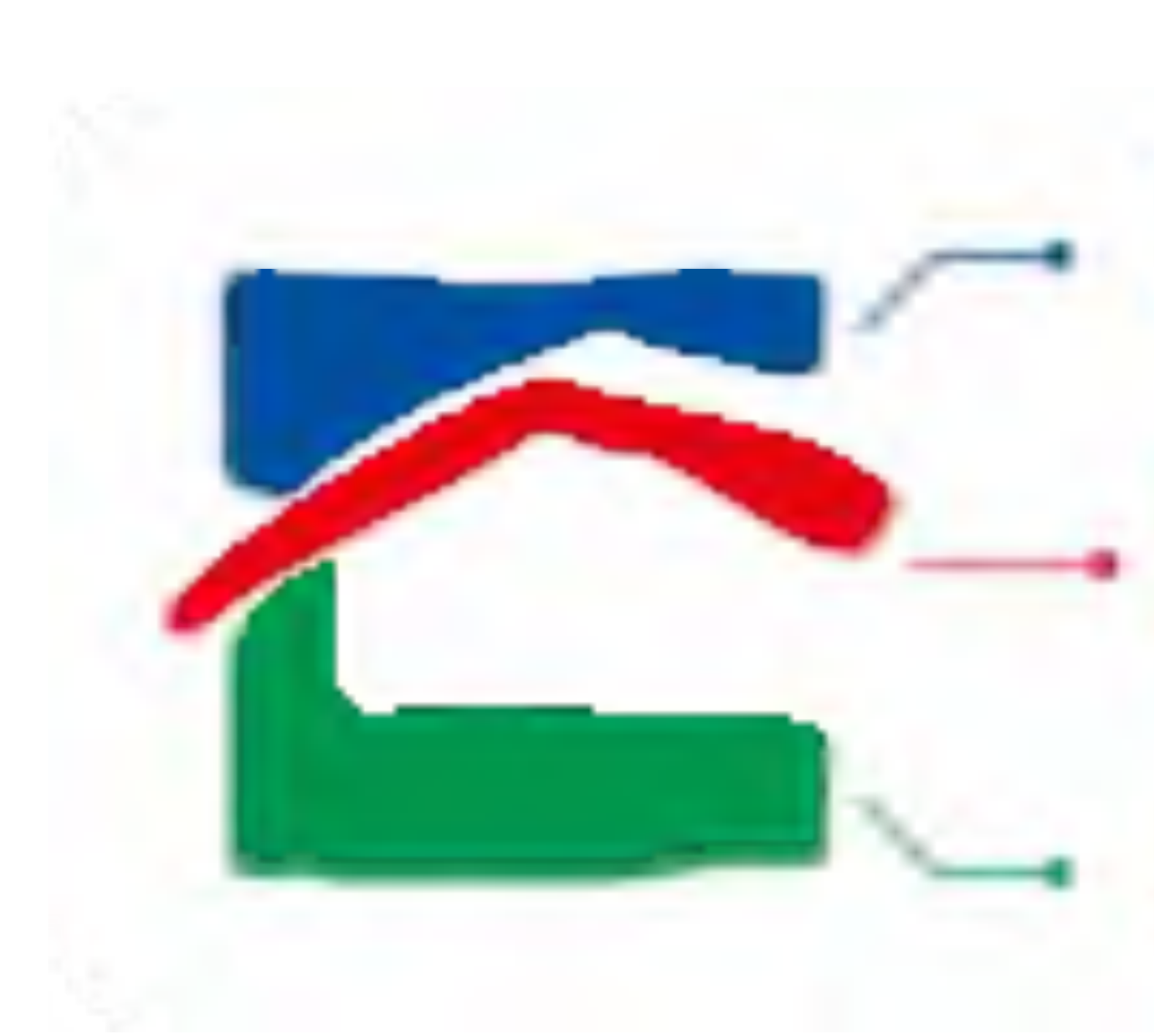
Olasılık Skalamız

Seviye	Tanım
Nadir	Olayın gerçekleşme geçmişi yoktur ve riskin benzer işletmelerde yalnızca istisnai durumlarda ortaya çıktığı gözlemlenmiştir.
Düşük	Olayın gerçekleşme geçmişi sınırlıdır ve/veya riskin benzer işletmelerde sınırlı durumlarda gerçekleştiği gözlemlenmiştir.
Orta	Olayın sınırlı bir gerçekleşme geçmişi vardır ve/veya riskin benzer işletmelerde gerçekleştiği gözlemlenmiştir.
Yüksek	Olay geçmişte birçok kez meydana gelmiştir ve/veya riskin belirli bir zaman aralığında gerçekleşmesi makul olarak beklenebilir.
Kritik	Olay geçmişte birçok kez meydana gelmiştir ve/veya riskin belirli bir zaman ufkunda gerçekleşmesi neredeyse kesindir.

Finansal Etki Büyüklüğü

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

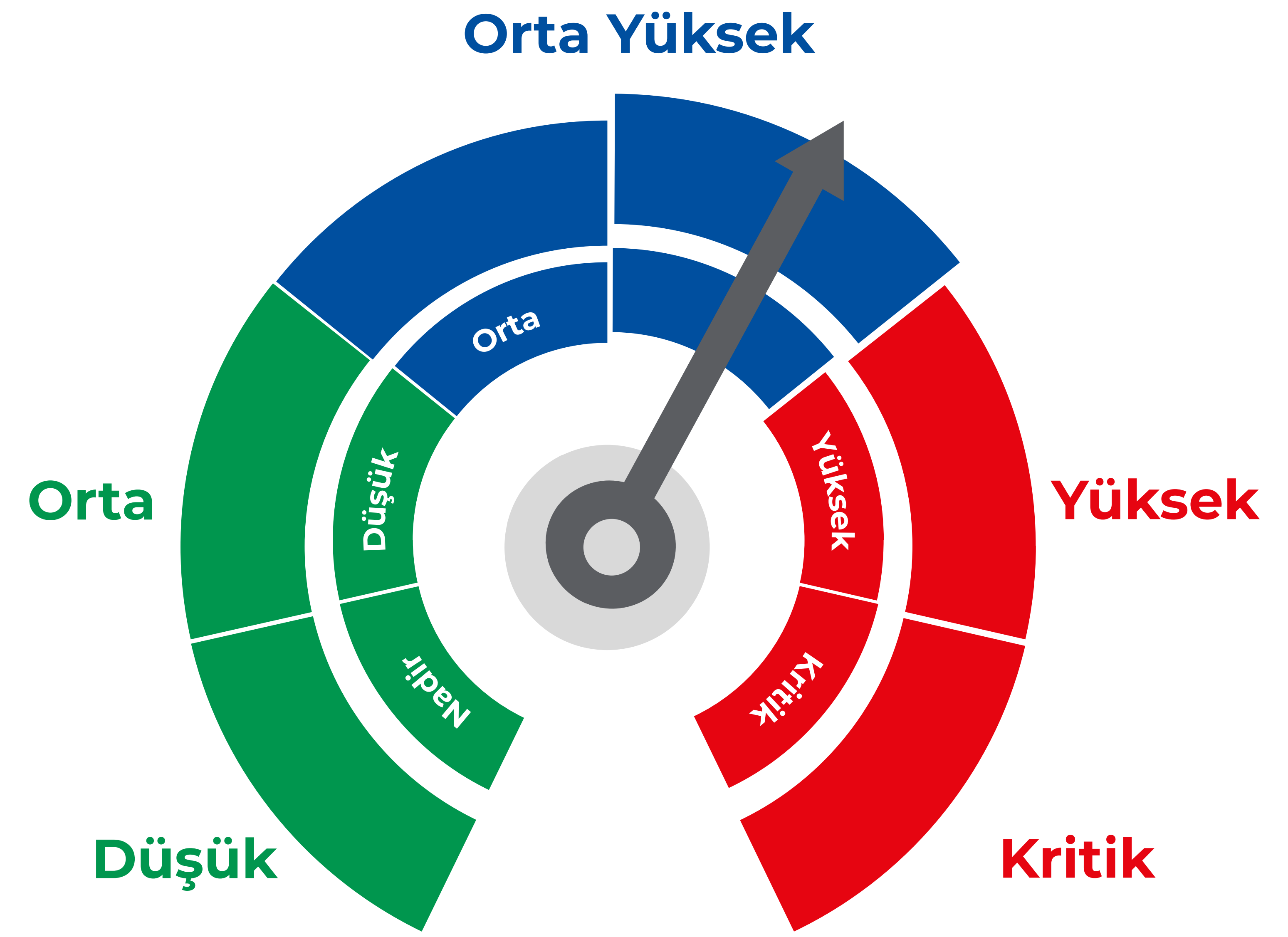
Toplam Varlık Değerleri



Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
2025: 335.189.944.000 TL
2024: 201.608.426.644 TL

Emlak Konut Asansör Sistemleri
2025: 5.364.267.981
2024: 5.107.651.003 TL

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi
2025: 12.286.095.341 TL
2024: 2.804.500.937 TL



RİSKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Risk Değerlendirmesinde Kullanılan Veri Kaynakları

Emlak Konut, iklim riskleri ve fırsatlarının analizinde öncelikli olarak Şirket içi operasyonel verilerden yararlanmaktadır.

Bu kapsamda; devam eden projelere ilişkin inşaat süresi, maliyet, enerji tüketimi, malzeme kullanımı ve bakım-onarım giderleri gibi göstergelerden elde edilen veriler dikkate alınmaktadır.

Ayrıca, mevcut bina stokuna ait enerji performans bilgileri, arsa portföyü için yapılan değerleme ve geliştirme analizleri, yüklenici firmalardan alınan teknik raporlar ve çevresel etki değerlendirme çıktıları da değerlendirmeye konu edilmektedir.

Şirketin farklı birimlerinden sağlanan bu veriler, iklim risklerinin finansal ve operasyonel etkilerinin tespitinde, projelerin dayanıklılığının değerlendirilmesinde ve stratejik planlama süreçlerinde referans niteliğinde kullanılmaktadır.

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

Risk Etki Değerlendirme Yöntemleri

Emlak Konut, iklim kaynaklı risklerin etkilerini değerlendirmede henüz standartlaştırılmış kıstaslar geliştirmemiş olmakla birlikte, mevcut değerlendirmelerde risklerin olasılığı ve potansiyel finansal etkisi, portföy ve proje bazlı bilgiler ışığında yaklaşık olarak tahmin edilmektedir.

Bu süreçte, şirketin mevcut iç tetkik ve iç denetim yapısı önemli bir rol oynamaktadır.

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi bünyesinde yürütülen iç tetkik faaliyetleri, risk değerlendirme süreçleriyle uyumlu şekilde ilerlemekte ve elde edilen bulguların kurumsal karar alma süreçlerine entegre edilmesini sağlamaktadır.

Değerlendirmelerde özellikle toplam varlık değerine olan potansiyel etkiler gözetilmekte olup, önümüzdeki dönemde daha net ve ölçülebilir kriterlerin oluşturulması planlanmaktadır.

İşletmenin İklimle İlgili Riskleri Değerlendirmede Senaryo Analizi Kullanımı

İşletme, iklim kaynaklı risklerin olası etkilerini değerlendirmek amacıyla senaryo analizlerini kullanmaktadır.

Bu analizler, farklı iklim senaryolarının portföy, projeler ve mali performans üzerindeki olası etkilerini öngörmeye yardımcı olmakta ve risklerin finansal büyüklüğünün anlaşılmasını desteklemektedir.

İklim Kaynaklı Risklerin Önceliklendirilmesi

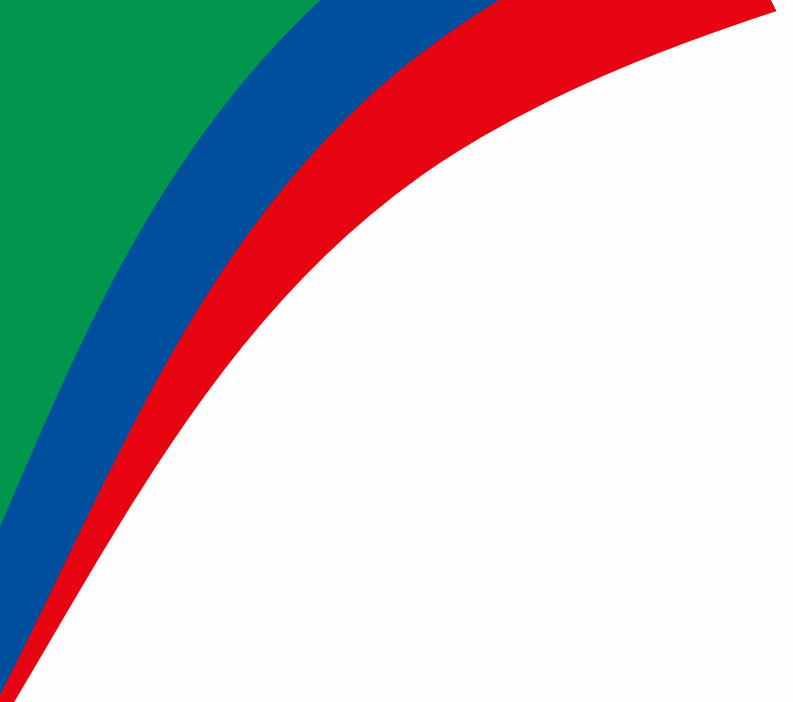
Mevcut aşamada iklimle ilgili risklerin önceliklendirilmesinde; etkilenen varlık türü, potansiyel finansal etki, gerçekleşme olasılığı ve zaman ufku dikkate alınarak ağırlıklı olarak nitel bir değerlendirme yaklaşımı kullanılmaktadır.

Önümüzdeki dönemlerde, risklerin karşılaştırılabilirliğinin ve önceliklendirme sürecinin geliştirilmesi amacıyla nicel kriterlerin, eşik değerlerin ve ilgili performans göstergelerinin oluşturulması planlanmaktadır.

İşletmenin İklimle İlgili Riskleri İzleme Yaklaşımı

Emlak Konut'ta iklimle ilgili riskler mevcut durumda bina stokları, arsa portföyü ve ilgili projeler üzerinden dönemsel ve proje bazlı olarak değerlendirilmektedir. Gerçekleştirilen analizlerde fiziksel iklim risklerinin ilgili varlıklar üzerindeki potansiyel etkileri incelenmekte ve risklerin finansal etkileriyle ilişkilendirilmesine yönelik çalışmalar yürütülmektedir.

Bununla birlikte, iklim risklerinin şirket genelinde merkezi, standartlaştırılmış ve periyodik olarak izlenmesini sağlayacak bütünleşik bir takip mekanizması henüz oluşturulmamıştır. Önümüzdeki dönemde veri toplama, değerlendirme ve izleme süreçlerinin geliştirilerek iklim risklerinin daha sistematik biçimde takip edilmesi hedeflenmektedir.



METRİK VE HEDEFLER



METRİK VE HEDEFLER

Bu bölüm, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve finansal raporlama açısından konsolide edilen bağlı ortaklıklarının (birlikte “Grup”) iklimle ilgili performansının izlenmesinde kullanılan sektörler-arası metrikleri, sektör bazlı metrikleri ve hedeflere yönelik açıklamaları içermektedir. Açıklamalar TSRS 2’nin 27-37’nci paragrafları ile TSRS 2’nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber’in Gayrimenkul (Ek Cilt 36) ve Emlak Konut Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“EKA”) faaliyetleri bakımından Elektrikli ve Elektronik Ekipman (Ek Cilt 49) hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. EPP ve EKA Enerji için sektör spesifik standartları dikkate alınmış ve önümüzdeki raporlama dönemi için açıklama yapılabilmesine esas çalışmalara başlanmıştır.

Sera Gazı Emisyon Verileri

Bu raporda sera gazı emisyon hesaplamaları, Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Hesaplamalar, Kurumsal (Organizasyonel) Sınırlar ile Operasyonel Sınırlar çerçevesinde yapılmış olup Kapsam 1 (doğrudan emisyonlar) ve Kapsam 2 (dolaylı enerji kaynaklı emisyonlar) verilerini içermektedir. Tüm hesaplamalarda ulusal ve uluslararası düzeyde kabul görmüş emisyon faktörleri kullanılmış, veri toplama sürecinde doğruluk, bütünlük ve karşılaştırılabilirlik ilkelerine riayet edilmiştir. Kapsam 3 (diğer dolaylı emisyonlar) ise, 21634 sayılı Kamu Gözetimi Kurulu Kararı’nın Geçici 3’üncü maddesi uyarınca iki yıl süreyle raporlama yükümlülüğünden muaf tutulmuş olup, bu nedenle söz konusu raporlama döneminde Kapsam 3 emisyonlarına ilişkin veriler hesaplamalara dâhil edilmemiştir. Muafiyet süresinin sona ermesiyle birlikte, değer zinciri kapsamında ve diğer ilgili faaliyetlerden kaynaklanan Kapsam 3 emisyonlarının da hesaplanarak raporlara yansıtılması planlanmaktadır. Emlak Konut, aksi belirtilmedikçe, mutlak brüt sera gazı (GHG) emisyon verilerini metrik ton karbondioksit eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden açıklamaktadır. Sera gazı envanterinin hazırlanmasında, GHG Protokolü’nün kapsadığı yedi (7) sera gazı esas alınmıştır: Karbondioksit (CO₂), metan (CH₄), diazot monoksit (N₂O), hidroflorokarbonlar (HFC’ler), perflorokarbonlar (PFC’ler), kükürt hekzaflorür (SF₆) ve azot triflorür (NF₃).

Sera Gazı Salınımı Karşılaştırmalı Verileri

tCO ₂ eq	2025		2024	
	Kapsam 1	Kapsam 2	Kapsam 1	Kapsam 2
Emlak Konut	1.000,952 Ton CO ₂ e	770,904 Ton CO ₂ e	1.681,5 Ton CO ₂ e	846,117 Ton CO ₂ e
EPP	867,886 Ton CO ₂ e	97,049 Ton CO ₂ e	220,867 Ton CO ₂ e	65,857 Ton CO ₂ e**
EKA ve EKA Enerji*	810,28 Ton CO ₂ e	50,61 Ton CO ₂ e	1473,61 Ton CO ₂ e	419,21 Ton CO ₂ e
Toplam	2.679,118 Ton CO₂e	918,563 Ton CO₂e	3376,05 Ton CO₂e	1331,18 Ton CO₂e

*EKA Enerji'nin 2025 yılında kurulmuş olması, ilgili yıl sonuna kadar örgütlenme sürecinin devam etmesi ve faaliyetlerini EKA Asansör A.Ş. ofisinde yürütmesi nedeniyle ayrı bir sera gazı emisyon hesaplaması yapılmamış; emisyon oranının düşük olması sebebiyle de verileri EKA Asansör'ün sera gazı emisyonuna dâhil edilerek sunulmuştur.

**2024 yılında EPP için yapılan kapsam 2 sera gazı salımları matematiksel hesaplama hatası sebebiyle ilgili raporlama döneminde düzeltilmiş ve yeniden sunulmuştur. 2024 yılı raporunda yer alan kapsam 2 için sera gazı salımı 557,754 Ton CO₂e'dir. EPP'nin veri kalitesinde gerçekleştirilen artış sebebiyle 2025 faaliyet dönemi sera gazı salımında bir önceki döneme göre artış yaşanmıştır.

Müşterek faaliyetlerimizden elde edebildiğimiz ikinci kaynak veriler doğrultusunda yaptığımız hesaplamalar sonucu 230,432 Ton CO₂e sera gazı salınımı hesaplanmıştır. Konsolidasyona dahil edemediğimiz müşterek faaliyetlerimizin aşırı maliyete veya çabaya katlanmaksızın raporlama tarihinde erişebildiği tüm makul ve desteklenebilir bilgileri kullanılmıştır.

2024 yılında elde edilebilen ikinci kaynak verileri ile hesaplanan sera gazı salınımı 3419,59 Ton CO₂e'idi.

Emlak Konut Asansör, Kapsam 1 emisyonlarımızdaki azalış; enerji verimliliği uygulamalarımızın, operasyonel iyileştirme çalışmalarımızın ve yakıt tüketim yönetimi yaklaşımımızın olumlu etkilerini göstermektedir.

Kapsam 2 emisyonlarımızda gerçekleşen yüksek oranlı düşüşte ise GES üretimimiz, yenilenebilir enerji kullanımımızın artırılması ve yenilenebilir enerji sertifikasyon uygulamalarıyla desteklenen enerji dönüşüm çalışmalarımız etkili olmuştur.

2024 baz yılına kıyasla 2025 yılında Kategori 1 ve Kategori 2 operasyonel emisyonlarımızda yaklaşık %54,5 oranında azaltım sağladık. Bu sonuç doğrultusunda, 2030 yılı için belirlediğimiz %20 karbon azaltım hedefimizin operasyonel emisyonlar açısından önemli ölçüde üzerinde iyileştirme sağladık.

Sera Gazı (GHG) Protokolü ile uyumlu olarak kurumsal sınırlar, ‘operasyonel kontrol yaklaşımı’ esas alınarak belirlenmiştir. Bu yaklaşım kapsamında, kuruluş mülkiyet oranı dikkate alınmaksızın, kontrolü altında bulunan tüm operasyonlardan kaynaklanan sera gazı emisyonlarının tamamını (%100) raporlamaktadır. Operasyonel kontrol yönteminin tercih edilme nedeni, kuruluşun yönettiği faaliyetlerde fiili, çevresel ve enerji verimliliği politikalarını uygulama kapasitesini en uygun biçimde yansıtmasıdır. Ayrıca bu yöntem, finansal raporlama yapıları ile iç yönetim sistemleriyle de uyum göstermektedir. Hazırlanan sera gazı envanteri yalnızca Emlak Konut ve bağlı ortaklıkları tarafından doğrudan yönetilen operasyonları kapsamaktadır.

METRİK VE HEDEFLER

Sektör Bazlı Metrikler

Grup, iklimle ilgili risk ve fırsatların finansal etkilerini izlemek amacıyla TSRS 2 paragraf 29'da tanımlanan sektörler-arası metrik kategorilerini kullanır. Tutar ve oranlar, raporlama tarihinde aşırı maliyet veya çabaya katlanılmaksızın elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler esas alınarak belirlenmiştir.

Emlak Konut Sektör Bazlı Metrikleri

TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber'de yer alan açıklama konuları değerlendirilmiş; ancak raporlama döneminde yalnızca Grup açısından uygulanabilir, önemli ve güvenilir şekilde ölçülebilen metrikler açıklanmıştır. Diğer açıklama konularına ilişkin metrikler ise Grup faaliyetleriyle ilgili olmaması, veri bulunmaması veya raporlama dönemi itibarıyla ölçülememesi nedeniyle sunulmamıştır. Grup faaliyetleri açısından uygulanabilir ve raporlama döneminde açıklanan sektör bazlı metrikler aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır:

Enerji Yönetimi

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

2025 Yılı Açıklaması

22025 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO Genel Müdürlük binasının toplam alanı 11.449 m² olup, yıllık enerji tüketimi aylık ortalama 496,25 GJ seviyesinde kaydedilmiştir. Yıllık toplam elektrik tüketimi ise 5.955,03 GJ düzeyine ulaşmaktadır. Bu değerler, m² başına düşen elektrik tüketiminin aylık bazda yaklaşık 0,043 GJ/m² (yıllık bazda ise 0,52 GJ/m²) olduğunu göstermektedir. Söz konusu veriler, şirketimizin enerji kullanımını izleme, verimliliğini değerlendirme ve sürdürülebilirlik performansını iyileştirme çalışmalarına temel teşkil etmektedir. 2024 ve 2025 yılında kapsam 3 emisyonları raporlama dışı bırakıldığından, enerji tüketimi hesaplamalarına yalnızca Genel Müdürlük binası ve bağlı ortaklıkların tüketimleri dahil edilmiş olup, veri kapsamı %100 olarak uygulanmıştır.

2024 Yılı Açıklaması

2024 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO Genel Müdürlük binasının toplam alanı 11.449 m² olup, yıllık enerji tüketimi aylık ortalama 536,32 GJ seviyesinde kaydedilmiştir. Yıllık toplam elektrik tüketimi ise 6.435,88 GJ düzeyine ulaşmaktadır. Bu değerler, m² başına düşen elektrik tüketiminin aylık bazda yaklaşık 0,047 GJ/m² (yıllık bazda ise 0,56 GJ/m²) olduğunu göstermektedir.

Gayrimenkul sektörüne göre; (1) Veri kapsamına sahip portföy alanına göre tüketilen toplam enerji, (2) şebeke elektriği yüzdesi ve (3) yenilenebilir enerji yüzdesi - IF-RE-130a.2

2025 Yılı Açıklaması

2025 yılında Emlak Konut Genel Merkez binasında toplam 5.955,0 GJ net elektrik tüketimi kaydedilmiştir. Ayrıca 2,024 GJ şebekeye veriş yapılmıştır. Ancak bu değer çatı GES'in toplam üretimini göstermediğinden, tesisin toplam enerji tüketimi ve yenilenebilir enerji kullanım oranı yalnızca fatura verileri üzerinden hesaplanamamaktadır.

2024 Yılı Açıklaması

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

EKA Sektör Bazlı Metrikleri

EKA'nın asansör geliştirme ve üretim faaliyetleri, Ek Cilt 49'daki sektör tanımı kapsamında değerlendirilmiştir. Aşağıdaki metrikler EKA faaliyetleriyle sınırlıdır; Grup'un gayrimenkul portföyü metriklerine dâhil edilmez.

Toplam enerji tüketimi; şebeke elektriği ve yenilenebilir enerji payı -RT-EE-130a.1

2025 Yılı Açıklaması

EKA'nın toplam elektrik tüketimi 5.435,65 GJ; GES üretimi 8.936,92 GJ; şebekeye verilen enerji 3.748,30 GJ; yenilenebilir enerji karşılama oranı %95,45'tir. GES ile karşılanamayan elektrik tüketimi için I-REC yaklaşımı kullanılmıştır. Bu dağılım, EKA'nın enerji kullanımında sürdürülebilir ve çevre dostu bir yaklaşımı benimsediğini göstermektedir.

2024 Yılı Açıklaması

EKA'nın 2024 yılı toplam enerji tüketimi 219.514,65 GJ olarak gerçekleşmiştir. Bu enerjinin %95'i yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanırken, yalnızca %5'i şebeke elektriği yoluyla temin edilmiştir

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

2025 Yılı Açıklaması

2025 yılı itibarıyla, EKA'nın yenilenebilir enerji ve enerji verimliliği odaklı ürünlerden elde ettiği toplam hasılat 3.078.193,43 TL olarak kaydedilmiştir. Bu gelir, Şirketin sürdürülebilir enerji çözümlerine yaptığı yatırımların finansal değerini göstermekte ve enerji verimliliği ile yenilenebilir enerji alanındaki performansının ekonomik katkısını ortaya koymaktadır.

2024 Yılı Açıklaması

2024 yılı itibarıyla, EKA'nın yenilenebilir enerji ve enerji verimliliği odaklı ürünlerden elde ettiği toplam hasılat 3.594.883,33 TL olarak kaydedilmiştir.

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

2025 Yılı Açıklaması

2025 yılı itibarıyla ürün kategorisine göre yapılan üretimlerde, toplam 2.512 adet asansör 10 adet yürüyen merdiven üretilmiştir.

2024 Yılı Açıklaması

2024 yılı itibarıyla ürün kategorisine göre yapılan üretimlerde, toplam 1703 adet asansör üretilmiştir.

Çalışan Sayısı - RT-EE-000.B

2025 Yılı Açıklaması

2025 yılı Aralık ayı itibarıyla EKA bünyesinde toplam 366 çalışan görev yapmaktadır.

2024 Yılı Açıklaması

2024 yılı Aralık ayı itibarıyla EKA bünyesinde toplam 89 çalışan görev yapmaktadır.

METRİK VE HEDEFLER

Kırılgan Varlıklar ve Faaliyetler

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetleri; gayrimenkul geliştirme, proje yönetimi, inşaat kontrolü, satış ve pazarlama faaliyetleri ile bağlı ortaklıklarının faaliyetlerinden oluşmaktadır. Bu kapsamda Şirket'in maruz kalabileceği iklim kaynaklı fiziksel riskler, ağırlıklı olarak arsa portföyü, devam eden projeler ve mevcut bina stokundan kaynaklanmaktadır.

Şirket, iklimle ilişkili fiziksel riskleri risk yönetimi süreçleri kapsamında değerlendirmektedir. Bununla birlikte, TSRS 2 kapsamında açıklanması öngörülen kırılgan varlıkların finansal büyüklüğüne ilişkin nicel bir hesaplama veya tahmin raporlama dönemi itibarıyla bulunmamaktadır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla iklim değişikliğine bağlı fiziksel riskler nedeniyle değer düşüklüğüne uğradığı tespit edilen herhangi bir maddi duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul veya diğer önemli varlık bulunmamaktadır. İklimle ilişkili kırılgan varlıklara ilişkin nicel açıklamalar, veri olgunluğunun artmasına bağlı olarak ilerleyen raporlama dönemlerinde değerlendirilecektir.

Sermaye Dağıtımı

Şirket, enerji verimliliği ve sürdürülebilir yapı uygulamalarını proje geliştirme süreçlerinde dikkate almaktadır. Bununla birlikte, TSRS 2 kapsamında yalnızca iklim değişikliğinin azaltımı veya uyumuna tahsis edilmiş ayrı bir sermaye harcaması raporlama dönemi itibarıyla bulunmamaktadır.

İklimle ilişkili yatırımlar mevcut yatırım programları ve proje bütçeleri kapsamında değerlendirilmektedir.

İç Karbon Fiyatlaması

31.12.2025 tarihi itibarıyla Emlak Konut GYO ve bağlı ortaklıklarında yatırım kararları, finansal planlama, proje değerlendirme süreçleri veya operasyonel maliyet analizlerinde kullanılan herhangi bir iç karbon fiyatlama uygulaması bulunmamaktadır.

Şirket tarafından karbon fiyatına ilişkin bir gölge karbon fiyatı veya dahili karbon maliyeti belirlenmemiştir.

Ücretlendirme Politikası

Raporlama dönemi itibarıyla Yönetim Kurulu üyeleri, üst yönetim veya çalışanlara uygulanan ücretlendirme ve performans değerlendirme sistemlerinde; sera gazı emisyonlarının azaltılması, enerji verimliliği, iklim hedefleri veya diğer sürdürülebilirlik performans göstergelerine bağlı doğrudan bir finansal teşvik mekanizması bulunmamaktadır.

İklimle İlgili Hedefler

Emlak Konut GYO, sürdürülebilirlik performansının izlenmesi amacıyla 2024 yılında ilk defa TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporlama çalışmalarını başlatmış olup, sera gazı emisyonları, enerji verimliliği ve yenilenebilir enerji kullanımına ilişkin performans verilerini oluşturmaya başlamıştır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış nicel bir sera gazı azaltım hedefi veya net sıfır emisyon hedefi bulunmamaktadır. Şirket, veri olgunluğunun artırılması ve sera gazı envanterinin geliştirilmesine yönelik çalışmalarını sürdürmekte olup, iklimle ilgili hedeflerin ilerleyen raporlama dönemlerinde belirlenmesi planlanmaktadır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Emlak Konut GYO olarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü ile Türkiye Çevre Ajansı iş birliğinde, yapım süreçlerinin Ulusal Yeşil Sertifika Sistemi (YeS-TR) ve Uluslararası Yeşil Sertifika Sistemi (YeS-INT) standartlarına uygun şekilde yürütülmesine yönelik protokol imzalanmıştır.

İmzalanan protokol doğrultusunda ilgili standartlara uyum süreçleri ve saha uygulamaları başlatılmıştır.

Sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde, yeşil dönüşümü destekleyen çevre dostu yerleşim alanlarının oluşturulmasına yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

EKLER

EKLER

EK 1: Sera Gazı Emisyonları Açıklama Kılavuzu

Bu raporda, Sera Gazı Protokolü ile uyumlu olarak “operasyonel kontrol yaklaşımı” temel alınmıştır. Bu yöntemle göre, kuruluş, mülkiyet payı gözetilmeksizin kontrolü altında bulunan tüm operasyonlardan kaynaklanan sera gazı emisyonlarının tamamını raporlar.

Sınır Belirleme Yaklaşımı

Kullanılan Yaklaşım: Operasyonel Kontrol

Gerekçe: Operasyonel kontrol yaklaşımı, kuruluşun yönettiği operasyonlarda çevresel ve enerji verimliliği politikalarını uygulama kapasitesini en iyi şekilde yansıttığı için tercih edilmiştir. Bu yöntem, finansal raporlama yapıları ve iç yönetim modelleriyle de uyumludur.[1]

Kurumsal Yapıda Değişiklikler

Raporlama dönemi boyunca, emisyon sınırlarını etkileyebilecek herhangi bir satın alma, elden çıkarma veya organizasyonel yapı değişikliği gerçekleştirilmemiştir.

Tanımlar ve Raporlama Kapsamı

Gösterge	Tanım ve Faaliyet Kapsamı
Brüt Kapsam 1 Sera Gazı Emisyonları	Brüt Kapsam 1 emisyonları, raporlama dönemi boyunca işletmenin doğrudan kontrolü altındaki kaynaklardan (Örneğin; sabit tesislerde doğal gaz, LPG, odun gibi yakıtların yakılması; binek ve hafif ticari araçlarda benzin veya dizel tüketimi gibi mobil yanmalar.) kaynaklanan emisyonları kapsamaktadır. Hesaplamalar, IPCC 2006 metodolojisine göre, yakıt tüketim verileri ve emisyon faktörleri kullanılarak yapılmıştır.
Net Kapsam 1 Sera Gazı Emisyonları	Net Kapsam 1 emisyonları, brüt Kapsam 1 emisyonlarından varsa karbon dengeleme mekanizmaları (Örneğin, karbon kredileri, doğrudan emisyon dengeleme projeleri vb.) düşüldükten sonra kalan net sera gazı salımlarını ifade eder. Raporlama döneminde herhangi bir dengeleme yapılmamış ise brüt ve net değer eşittir.
Brüt Kapsam 2 Sera Gazı Emisyonları (Lokasyon Temelli)	Lokasyon temelli Kapsam 2 emisyonları, satın alınan elektrik tüketimine bağlı olarak ulusal şebeke ortalaması esas alınarak hesaplanan dolaylı sera gazı emisyonlarını temsil eder. Türkiye için ilgili yılın ulusal grid emisyon faktörü (Örneğin kg CO ₂ /kWh) esas alınarak hesaplama yapılmıştır.
Brüt Kapsam 2 Sera Gazı Emisyonları (Piyasa Temelli)	Piyasa temelli Kapsam 2 emisyonları, işletmenin tercih ettiği enerji tedarikçisi veya kullanılan yenilenebilir enerji sertifikaları (Örneğin I-REC) gibi piyasa mekanizmaları doğrultusunda, tüketilen elektriğe karşılık gelen emisyonların ayrı bir yöntemle hesaplandığı değerdir. Eğer yenilenebilir enerji kaynakları belgelenmişse bu değerde önemli düşüşler olabilir.

Gösterge	Tanım ve Faaliyet Kapsamı
Net Kapsam 2 Sera Gazı Emisyonları (Piyasa Temelli)	Net piyasa temelli Kapsam 2 emisyonları, brüt piyasa temelli Kapsam 2 emisyonlarından yenilenebilir enerji sertifikaları (Örneğin I-REC) veya diğer doğrulanabilir karbon azaltım araçları kullanılarak yapılan düşümler sonrası kalan sera gazı miktarını ifade eder.
Brüt Kapsam 3 Emisyonları	Kapsam 3 emisyonları, şirketin operasyonel sınırları dışındaki ancak faaliyetleriyle ilişkili dolaylı emisyonları kapsar. Bu emisyonlar, tedarik zinciri, taşımacılık, çalışan ulaşımı, iş seyahatleri gibi faaliyetlerden kaynaklanabilir. Şirket, TSRS geçiş hükümleri kapsamında 2025 raporlama döneminde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklama muafiyetinden yararlanmıştır. Kapsam 3 kategorilerine ilişkin veri toplama, metodoloji geliştirme ve hesaplama altyapısının olgunlaştırılması çalışmaları sürdürülmekte olup, ilgili açıklamaların sonraki raporlama dönemlerinde yapılması planlanmaktadır.
İlave Notlar / Açıklamalar	- Hesaplamalarda IPCC 2006 kılavuzları, Türkiye'ye özgü alt ısı değerler ve emisyon faktörleri esas alınmıştır. - Kullanılan yakıt türlerine göre farklı birim bazlı (Örneğin litre, kg, m³) emisyon faktörleri uygulanmıştır. - Eğer karbon dengeleme yapılmışsa, ilgili sertifikalar (Örneğin Gold Standard, VERRA) belirtilmelidir. - Net kalorifik değer: Yakıtların yandığında açığa çıkan net enerji miktarıdır ve tüm hesaplamalar bu değere göre yapılmıştır.

EKLER

Hesaplama Metodolojisi

Kapsam 1 Emisyonu İçin:

Kapsam 1 sera gazı emisyonları; sabit yanma, proses kaynaklı, flare kaynaklı, mobil yanma, kimyasal kaynaklı emisyonlar ile ekipman kayıp ve kaçak emisyonlarının toplamını ifade eder. Toplam Kapsam 1 sera gazı emisyonları, tüm kapsam 1 emisyon alt kırılımlarının toplamı ile hesaplanır. Hesaplamada aşağıdaki formül kullanılır;

Toplam Kapsam 1 Sera Gazı Emisyonları (tCO₂e) = Sabit Yanma Emisyonları (tCO₂e) + Mobil Yanma Emisyonları (tCO₂e) + Kaçak Emisyonlar (tCO₂e)

Sabit Yanma Emisyonları: Şirket ve iştirakleri tarafından enerji elde etmek için yanma reaksiyonunda kullanılan doğal gaz, akaryakıt, motorin, biyodizel, biyoetanol, CNG ve LPG miktarını ifade eder. Sabit yanma emisyonları; CO₂, CH₄, N₂O ve CO₂e cinsinden hesaplanmaktadır. Bu hesaplamalar aşağıdaki formülasyonlar kullanılarak gerçekleştirilir;

Emisyon Miktarı (tCO₂) = Faaliyet Verisi × Emisyon Faktörü (CO₂) × GWP (CO₂)

Emisyon Miktarı (CO₂ eşdeğeri cinsinden ton metan (tCH₄)) = Faaliyet Verisi × Emisyon Faktörü (CH₄) × GWP (CH₄)

Emisyon Miktarı (CO₂ eşdeğeri cinsinden ton diazot monoksit (tN₂O) = Faaliyet Verisi × Emisyon Faktörü (N₂O) × GWP (N₂O)

Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Emisyon Miktarı (tCO₂) + Emisyon Miktarı (CO₂ eşdeğeri cinsinden ton metan (tCH₄)) + Emisyon Miktarı (CO₂ eşdeğeri cinsinden ton diazot monoksit (tN₂O)

Buradaki faaliyet verileri emisyon faktörü birimleriyle uyumlu olmalıdır. Uyum sağlanamazsa, yakıt birimi ilgili kalorifik değer kullanılarak hedeflenen emisyon faktörü birimine dönüştürülür. Bu hesaplama aşağıdaki formül kullanılarak yapılır.

Hareketli Yanma Emisyonları: Hareketli yanma emisyonları, şirket ve iştiraklerinin tüm karayolu ve karayolu dışı Şirket araçları, lokomotifler ve deniz taşımacılığı araçlarının dizel, benzin, LPG ve gemi yakıtı tüketiminden kaynaklanan emisyonlarını temsil etmektedir. Bu emisyonlar CO₂, CH₄, N₂O ve CO₂e cinsinden hesaplanmaktadır. Bu hesaplamalar aşağıdaki formülasyonlara göre yapılmaktadır;

Emisyon Miktarı (tCO₂) = Faaliyet Verisi × Emisyon Faktörü (CO₂) × Küresel Isınma Potansiyeli (CO₂)

Emisyon Miktarı (CO₂ eşdeğeri cinsinden ton metan - tCH₄) = Faaliyet Verisi × Emisyon Faktörü (CH₄) × Küresel Isınma Potansiyeli (CH₄)

Emisyon Miktarı (CO₂ eşdeğeri cinsinden ton diazot monoksit - tN₂O) = Faaliyet Verisi × Emisyon Faktörü (N₂O) × Küresel Isınma Potansiyeli (N₂O)

Toplam Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Emisyon Miktarı (tCO₂) + Emisyon Miktarı (tCH₄) + Emisyon Miktarı (tN₂O)

Ekipman Kayıp ve Kaçak (Fugitive) Emisyonları: Kayıp ve kaçak emisyonlar, şirketin soğutma ve yangın söndürme ekipmanlarındaki sızıntılardan kaynaklanan emisyonları temsil etmektedir. Bu emisyonlar, cihaz imalat sektöründeki kaçak emisyonların değerlendirilmesine yönelik endüstri standartlarıyla uyumlu metodolojiler kullanılarak hesaplanmıştır. Hesaplamalar, emisyonların doğru bir şekilde tahmin edilmesini sağlamak için ekipmanın belirli özelliklerini ve operasyonel parametrelerini dikkate alır.

Kaçak Emisyonlar (tCO₂e) = Faaliyet Verisi (kg) x Küresel Isınma Potansiyeli (tCO₂e / kg)

Emisyon Kaynağı	Kaynak Birimi (Payda)	EF (tonCO ₂ e)	EF (tonCO ₂)	EF (tonCH ₄)	EF (tonN ₂ O)	Kaynakça
Doğal Gaz	Metreküp (m ³)	179.814	0	0	0	IPCC ¹
Benzin	Litre	231.442	–	–	–	IPCC ¹
Dizel	Litre	265.684	–	–	–	IPCC ¹
Dolum miktarına göre veri girişi - Ev Tipi Soğutucular (Buzdolabı ve Derin Dondurucular) - R600A = izobütan	Kilogram	3	–	–	–	DEFRA 2025 ²
Dolum miktarına göre veri girişi - Isı Pompaları Dahil Konut ve Ticari Klima Sistemleri - R410A	Kilogram	1.924	–	–	–	DEFRA 2025 ²
Dolum miktarına göre veri girişi - Endüstriyel Soğutma (Gıda İşleme ve Soğuk Depolama) - R404A	Kilogram	3.943	–	–	–	DEFRA 2025 ²
Dolum miktarına göre veri girişi - Sabit - HFC-227ea	Kilogram	335	335	0	0	DEFRA 2025 ²
Dolum miktarına göre veri girişi - Hareketli - Kuru Toz	Kilogram	0	0	0	0	IPCC ¹
Konum Temelli Emisyon	kWh	434	434	0	0	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ³

Kapsam 2 Emisyonları İçin:

Kapsam 2 sera gazı emisyonları, şirket ve iştiraklerinin elektrik, buhar, ısı ve soğutma tüketiminden kaynaklanan tüm sera gazlarını içermektedir. Hesaplamalar ton CO₂ eşleniği olarak hesaplanmaktadır. Bu hesaplamalarda aşağıdaki formülasyon kullanılmaktadır.

Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Faaliyet Verisi x Emisyon Faktörü

Enerji Tüketim Miktarları İçin Açıklama: Enerji tüketim verileri, şirketin tüm lokasyonlarında kullanılan yakıt ve elektrik türlerinin orijinal birimlerinde (Örneğin kWh, litre, kg, ton) korunarak toplanmıştır. Hesaplamalarda, her enerji kaynağı için aktivite verisine uygun birimlerde emisyon faktörleri kullanılmış; gereksiz dönüşümlerden kaçınılmıştır. Ancak enerji yoğunluğu göstergeleri (Örneğin GJ/ton ürün) gibi analizler için gerek duyulan durumlarda, uluslararası kabul görmüş dönüşüm katsayıları esas alınmıştır.

EKLER

Hesaplama Metodolojisi

Bu dönüşümler için IPCC 2006 Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories^[1] (Annex II: Energy Conversion Factors) ve DEFRA kaynak olarak kullanılmıştır. Örneğin, 1 TEP = 10,000,000 kcal ve 1 TEP = 41.868 GJ dönüşüm oranları hesaplamalarda referans alınmıştır. Bu sayede farklı enerji birimleri ortak bir enerji birimine dönüştürülerek veri bütünlüğü, karşılaştırılabilirlik ve hesaplama şeffaflığı sağlanmıştır.

Tüketilen Enerji Kaynakları

Enerji Kaynağı	Birim	Net Kalorifik Değer (kcal / birim)	Katsayı (kcal → TEP)	Katsayı (TEP → GJ)	Referanslar
Benzin	Litre	7,949.0 kcal / litre	1	41.868	IPCC (2006), DEFRA
Dizel	Litre	8,536.0 kcal / litre	1	41.868	IPCC (2006), DEFRA
Doğal Gaz	Metreküp (m3)	10,926.0 kcal / metreküp (m3)	1	41.868	IPCC (2006), DEFRA

Kaynakça

[1] Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). (2006). 2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories.

[2] Department for Energy Security and Net Zero (DESNZ). (2025). UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting: Conversion Factors 2025 – Full Set.

[3] Republic of Türkiye Ministry of Energy and Natural Resources (ETKB). (2025). Türkiye Electricity Generation and Electricity Consumption Point Emission Factors Information Form – 2023 Calculation Period.

EKLER

EK 2: Metrik Hesaplama Metodolojisi

Bu ekte yer alan metrikler, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Fiziksel Risklerini izlemesi amacı ile geliştirilmiştir. İlerleyen dönemlerde de riskler bu metrikler üzerinden izlenecek olup, Bağlı ortaklıkların da geçiş ve fiziksel riskleri, fırsatları ile ilgili metrikler belirlenmesi konusunda çalışmalar yapılmaktadır.

Metrik 1: Sel Riski Altında Bulunan Stok Portföyünün Toplam Stok Portföyüne Oranı (%) - EKGYO-FR1.A

İlişkili risk/fırsat: Sel Riski - Mevcut Bina Stoğu

Tanım:

Raporlama dönemi sonu itibarıyla sel riski altında olduğu değerlendirilen bağımsız bölümlerin toplam stok portföyüne oranını ifade eder.

Hesaplama yöntemi ve girdiler:

(Sel riski altında bulunan bağımsız bölüm sayısı ÷ Toplam stokta bulunan bağımsız bölüm sayısı) × 100

Veri Kaynakları

Stok envanteri / Bağımsız bölüm kayıtları / Teknik değerlendirme raporları /Ekspertiz çalışmaları

Kısıtlar ve varsayımlar:

Risk değerlendirmesi raporlama dönemi sonundaki stok portföyü üzerinden yapılmaktadır.

Teslim edilmiş bağımsız bölümler hesaplama dahil edilmez.

Sel riski sınıflandırması mevcut teknik değerlendirmeler ve ekspertiz çalışmaları esas alınarak yapılmaktadır.

Metrik 2: Sel Riski Altındaki Stokların Ekspertiz Değeri (TL) - EKGYO-FR1.A

İlişkili risk/fırsat: Sel Riski - Mevcut Bina Stoğu

Tanım:

Sel riski altında olduğu değerlendirilen stokların raporlama dönemi sonundaki toplam ekspertiz değerini ifade eder.

Hesaplama yöntemi ve girdiler:

Sel riski altında bulunan stokların ekspertiz değerleri toplamı

Veri Kaynakları

- Ekspertiz raporları / Stok kayıtları / Gayrimenkul değerlendirme çalışmaları

Kısıtlar ve varsayımlar:

Ekspertiz değeri raporlama dönemi sonundaki değerlendirme çalışmalarına dayanmaktadır.

Olası afet sonrası oluşabilecek fiili ekonomik kayıpları veya sigorta tazminatlarını yansıtmaz.

Metrik 3: Sel Riski Altında Bulunan Arsa Stokunun Toplam Arsa Stokuna Oranı - EKGYO-FR1.B

İlişkili risk/fırsat: Sel Riski - Arsa Stoğu

Tanım:

Sel veya taşkın riski altında olduğu değerlendirilen arsaların toplam arsa stoğuna oranını ifade eder.

Hesaplama yöntemi ve girdiler:

(Sel veya taşkın riski altında bulunan arsa sayısı veya yüzölçümü ÷ Toplam arsa stoğu) × 100

İşletme hesaplamayı arsa adedi veya yüzölçümü esasına göre gerçekleştirebilir. Seçilen yöntem dönemler arasında tutarlı olarak uygulanır.

Veri Kaynakları

Arsa envanteri / CBS kayıtları (varsa) / Teknik değerlendirme raporları

Kısıtlar ve varsayımlar:

Risk değerlendirmesi raporlama dönemi sonundaki arsa portföyü üzerinden yapılmaktadır.

Risk sınıflandırması mevcut teknik değerlendirmeler ve mevcut iklim risk verilerine dayanmaktadır.

Metrik 4: Sel ve Taşkın Riski Altındaki Arsa Stoğunun Ekspertiz Değeri (TL) - EKGYO-FR1.B

İlişkili risk/fırsat: Sel Riski - Arsa Stoğu

Tanım:

Toplam Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyonlarının raporlama dönemindeki toplam kâğıt üretimine bölünmesiyle hesaplanan emisyon yoğunluğu göstergesidir.

Hesaplama yöntemi ve girdiler:

Sel veya taşkın riski altında bulunan arsaların defter değerleri toplamı

Veri Kaynakları

Finansal kayıtlar / Arsa envanteri /Muhasebe kayıtları

Kısıtlar ve varsayımlar:

Defter değeri finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ifade etmektedir.

Olası piyasa değeri değişimleri veya gelecekte oluşabilecek değer kayıpları hesaplama dahil edilmemektedir.

EKLER

Ortak Açıklamalar

Raporlama dönemi

Bu ekte yer alan tüm metrikler, TSRS sürdürülebilirlik raporuyla aynı raporlama dönemini kapsamakta olup, 1 Ocak – 31 Aralık tarihleri arasındaki faaliyetler esas alınarak hesaplanmaktadır.

Konsolidasyon sınırı

Metrikler, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların (Emlak Konut Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş., EPP ve EKA Enerji ve Teknoloji A.Ş.) raporlama kapsamına giren faaliyetleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Konsolidasyon kapsamı veya raporlama sınırında meydana gelen önemli değişiklikler olması halinde, değişikliğin niteliği ve metriklere etkisi ilgili raporlama döneminde açıklanacaktır.

Karşılaştırmalı bilgiler

Bu ekte yer alan işletmeye özgü metrikler raporlama döneminde ilk kez oluşturulmuştur. İzleyen raporlama dönemlerinde metriklerle ilişkin veri toplama ve hesaplama süreçlerinin aynı metodoloji çerçevesinde sürdürülmesi ve yeterli veri oluşmasıyla birlikte karşılaştırmalı analizler ve performans eğilimleriyle raporlanması planlanmaktadır.

Hesaplama metodolojisinde veya raporlama kapsamındaki önemli değişiklikler nedeniyle karşılaştırılabilirliğin etkilenmesi durumunda, söz konusu değişikliklerin niteliği ve etkisi raporda açıklanmaktadır.

Veri toplama sıklığı

Metriklerin hesaplanmasında kullanılan veriler, niteliğine göre proje yönetim sistemleri, finansal kayıtlar, enerji ve üretim kayıtları, teknik raporlar, ekspertiz çalışmaları, danışmanlık kayıtları ve diğer operasyonel bilgi sistemlerinden temin edilmekte; raporlama amacıyla yıllık olarak konsolide edilmektedir.

Yuvarlama

Finansal metrikler Türk Lirası (TL), enerji verileri GJ, süre metrikleri gün, adet bazlı metrikler tam sayı, oran metrikleri ise yüzde (%) olarak raporlanmaktadır. Aksi belirtilmedikçe oranlar bir ondalık basamak kullanılarak sunulmaktadır.

Doğrulama ve iç kontrol

Metriklerin hazırlanmasında kullanılan veriler, ilgili iş birimlerinden temin edilen kayıtlar ile desteklenmekte ve raporlama öncesinde iç kontrol süreçlerinden geçirilmektedir. Hesaplamalarda kullanılan veri kaynakları; finansal kayıtlar, proje yönetim sistemleri, teknik raporlar, enerji tüketim kayıtları, ekspertiz raporları, üretim kayıtları, sözleşmeler ve diğer operasyonel kayıtlar ile doğrulanmaktadır.

Metodoloji değişikliği

Metriklerin hesaplanmasında kullanılan metodoloji, veri kaynakları veya raporlama kapsamının değişmesi halinde, söz konusu değişikliğin niteliği, gerekçesi ve karşılaştırmalı bilgilere etkisi ilgili raporlama döneminde açıklanmaktadır.

Varsayımlar ve Kısıtlar

Bu ekte yer alan işletmeye özgü metrikler, raporlama dönemi itibarıyla elde edilebilen makul ve desteklenebilir bilgiler esas alınarak belirlenmiştir. Metrikler ilk kez bu raporlama döneminde tanımlandığından, izleyen raporlama dönemlerinde veri toplama ve hesaplama süreçlerinin olgunlaştırılması, performansın düzenli olarak izlenmesi ve yeterli veri oluşmasıyla birlikte karşılaştırmalı bilgilerin açıklanması planlanmaktadır.

Hesaplamalarda kullanılan varsayımlar, veri kaynakları ve değerlendirme kriterleri raporlama dönemleri arasında mümkün olduğunca tutarlı şekilde uygulanmaktadır. İş modelinde, operasyonel sınırlarda veya veri toplama yöntemlerinde meydana gelen önemli değişiklikler olması halinde, ilgili metriklerin hesaplama yöntemleri gözden geçirilmekte ve gerekli görülen durumlarda değişiklikler raporda açıklanmaktadır.

Ölçüm Belirsizliklerine Yönelik Açıklamalar

Bu raporda ve raporun diğer bölümlerinde yer alan bilgilerin doğruluğu, bütünlüğü ve tutarlılığı sağlanmaya çalışılmış olmakla birlikte, bazı açıklamalar; veri erişimindeki sınırlılıklar, kullanılan metodolojilerin gelişim sürecinde olması ve sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların doğası gereği geleceğe yönelik unsurlar içermesi nedeniyle belirsizlik barındırabilir.

Tahminlere, varsayımlara, senaryo analizlerine veya ölçüm belirsizliklerine dayanan açıklamalar; Risklerin ve Fırsatların Belirlenmesi, Finansal Planlama ve Etkiler, Ölçüm Belirsizlikleri ve Senaryo Analizleri gibi ilgili bölümlerde açıklanmaya çalışılmış olmakla birlikte, söz konusu değerlendirmeler doğaları gereği değişikliğe ve güncellenmeye açıktır.

Ayrıca, raporda yer alan tahminler, beklentiler, hedefler, planlar ve benzeri nitelikteki açıklamalar, Şirket'in mevcut bilgi birikimi, öngörüler ve varsayımları çerçevesinde oluşturulmuş ileriye yönelik beyanlar niteliğindedir.

Bu beyanlar; demografik ve ekonomik gelişmeler, enerji fiyatlarındaki değişimler, teknolojik ilerlemeler, iklim koşulları, kamu politikaları ile yasal ve düzenleyici çerçevede meydana gelebilecek değişiklikler dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, önemli risk ve belirsizliklere tabidir. Söz konusu faktörlerin büyük bölümü Şirket'in kontrolü dışında olup, gerçek sonuçların, performansın veya deneyimlerin raporda yer alan beklenti, varsayım ve hedeflerden önemli ölçüde farklılaşmasına neden olabilir.

Bu nedenle, raporda yer alan ileriye yönelik beyanlar yalnızca beyanların yapıldığı tarih itibarıyla mevcut olan bilgi, varsayım ve beklentilere dayanmakta olup, gelecekteki performans veya sonuçlara ilişkin kesin bir garanti olarak değerlendirilmemelidir. Gerçekleşmeler, raporda açıklanan hedef, beklenti ve öngörülerden farklılık gösterebilir. Şirket, mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, bu beyanları güncelleme veya değiştirme hakkını muhafaza etmektedir.



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR