

EMLAK KONUT

01 OCAK - 31 ARALIK

FAALİYET RAPORU

2024



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 7 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2025

İÇİNDEKİLER

01

EMLAK KONUT

1953'TEN BUGÜNE	02
FAALİYET KONUSU	03
İŞ MODELLERİ	04
RAKAMLARLA EMLAK KONUT	06
GENEL MÜDÜR ÖNSÖZ	07

04

FAALİYETLER

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK	31
İŞTİRAKLERİMİZ	32
DÖNEM İÇİ GELİŞMELER	34
KURUMSAL YÖNETİME UYUM	35
YÖNETİM KURULU	36
ORGANİZASYON ŞEMASI	42
POLİTİKALAR	43

02

GÖSTERGELER

NET VARLIK DEĞERİ	08
TEMETTÜ GELİŞİMİ VE KAR BEKLENTİLERİ	09
GELİR PAYLAŞIM MODELİ ÇARPANLARI	10
2024 SATIŞ DURUMU	11
FİNANSAL BİLGİLER	12
BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ	13
2025 HEDEFLERİMİZ	14

05

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (GELİR PAYLAŞIM)	50
İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (ANAHTAR TESLİM)	52
İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU	53
BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU	54

03

PROJELER

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFOYU	15
DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ TABLOSU	16
DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ	17
DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ TABLOSU	25
İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	26
YENİ FIKIRTEPE	27
DEPREM BÖLGESİ ÇALIŞMALARI	28
KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER	29
2024 YILI İHALELERİ	30

06

RAPORLAR

01 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR	56
---	----

1953'TEN BUGÜNE

VİZYONUMUZ

Yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, yurt içi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak. Planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

MİSYONUMUZ

Yurt içi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek huzurlu ve güvenle yaşanabilecek mekânların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

KİLOMETRE TAŞLARIMIZ

1953

Türkiye’de gayrimenkul geliştirmek amacıyla Ankara İmar ile Türkiye İnşaat Malzemeleri (TİMLÖ) kuruldu

1987

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

1990

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

2001

Emlak Bankası’nın kontrolünde olan hisselerin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ’ye devri

2002

Emlak Bankasına ait hisselerin T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ’ye devrinin ardından GYO statüsünün kazanılması

2007

Emlak Konut’un diğer GYO’lara uygulanan tüm sermaye piyasası düzenlemelerinden kısmen muaf tutan kanunun, vergi muafiyeti konusu dışında, geçmesi

2010

Birinci halka arz %25 Sermaye artırımını 2 milyar 500 milyon TL

2013

%50,6 halka açıklık ikinci halka arz 3 milyar 800 milyon TL

2024

Türkiye’nin en büyük GYO’su Geliştirilmiş 388 ihale 204,9 milyar TL varlık değeri 50,6 milyar TL ön satış

EMLAK KONUT

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

Emlak Konut GYO'nun Amacı ve Faaliyet Konusu

- Büyük çoğunluğu konut olmak üzere aynı zamanda ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesi,
- Geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünün yapılması,
- Yapılan bağımsız bölümlerin pazarlaması ve satışı ile iştigal etmektedir.

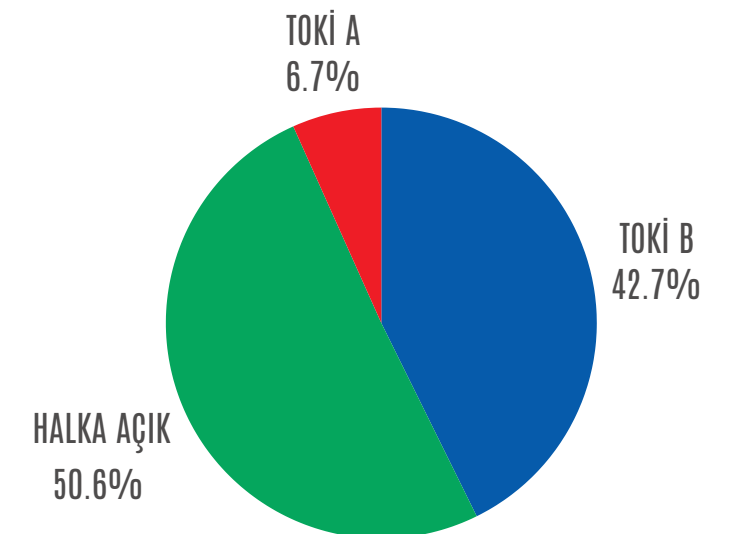
FAALİYET KONUSU

1953 yılında kurulan Şirketimiz; Türkiye’ de ana uzmanlığı konut üretimi olan en köklü işletmelerden biridir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.’nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket’in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Şirketimizin Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket’in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirketimizin hukuki varlığı herhangi bir süreyle kısıtlanmamıştır. Faaliyetlerimiz Türkiye’de arazi satın alarak, orta ve üst gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içermektedir. Kurum olarak ülkemiz için değer üretmek en önem verdiğimiz hususlardan biridir. Emlak Konut GYO geldiği noktada hızla büyümesini sürdürmek amacıyla 2010 yılında ilk, 2013 yılında ise ikinci halka arzını gerçekleştirmiştir. Halka arzlarımız hem bireysel yatırımcı talebi rekoru kırması hem de Cumhuriyet tarihimizin en büyük 5. halka arzı olması nedeniyle önemli bir başarıya ulaşmıştır. 2013 yılı Kasım ayında gerçekleştirdiği ikincil halka arzında hisse senetlerine 2,3 kat talep gelmiş ve 20 farklı ülkeden 100’ün üzerinde uluslararası yatırımcının ilgi gösterdiği Emlak Konut halka arzı, Orta ve Doğu Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgesinde sermaye artırımını şeklinde yapılan yılın en büyük halka arzı olmuştur.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

	GRUBU	TÜRÜ	PAY TUTARI	PAY ADEDİ	%
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ	A	(İmtiyazlı)	253.369.919	25.336.991.900	6,67
T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ	B	Hamiline	1.621.460.838,35	162.146.083.835	42,7
HALKA AÇIK	B	Hamiline	1.925.120.897,70	192.512.089.770	50,6
DİĞERLERİ	B	Hamiline	48.344,95	4.834.495	<1
TOPLAM			3.800.000.000,0	380.000.000.000	100

Ana pay sahibi T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ olan Emlak Konut GYO A.Ş. piyasa değeri, gayrimenkul portföyü ve arsa stoku açısından Türkiye’ de faaliyet gösteren en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirketimizin 3.800.000.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır



İŞ MODELLERİ

Emlak Konut GYO A.Ş., sektördeki öncü konumunu, sadece inşa ettiği nitelikli yaşam alanlarına değil, aynı zamanda sürekli geliştirdiği ve uyguladığı yenilikçi iş modellerine de borçludur. Şirket, yeni projeler hayata geçirirken arsa tedariki konusunda stratejik bir yaklaşım izlemektedir. Bu kapsamda, arsaların büyük bir bölümü, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ ile yapılan işbirlikleri sayesinde sağlanmaktadır. Bununla birlikte, sınırlı sayıda arsa da, üçüncü şahıslardan titizlikle yapılan değerlendirmeler sonucunda temin edilmektedir. Bu çeşitlilik, Emlak Konut'un farklı lokasyonlarda ve farklı hedef kitlelere yönelik projeler geliştirebilmesine olanak tanımaktadır.

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

Emlak Konut'un Gelir Paylaşımı Modeli (GPM), projelerin finansmanını ve yönetimini ön planda tutarak, mali açıdan güçlü ve saygın inşaat firmalarının ihaleleri kazanmasını hedefleyen iki aşamalı bir süreç izler. İlk aşamada firmaların teknik yeterliliği değerlendirilirken, ikinci aşamada sadece davetli firmaların teklifleri incelenir. Bu aşamada katılımcılar, projenin beklenen toplam gelirini, paylaşım oranını ve Emlak Konut'un proje sonucundan bağımsız olarak elde edeceği, paylaşım oranına göre belirlenen minimum garanti gelirini belirtir. En avantajlı teklifi sunan firma ihaleyi kazanır. Eğer teklifler arsa maliyetini karşılamazsa, ihale iptal edilebilir.

Müteahhit riskini azaltmak amacıyla, kazanan firmadan garanti edilen gelirin %25-30'u oranında peşinat ve proje değerinin %10'u kadar banka teminat mektubu alınır. Bu teminat, projenin tamamlanmasına kadar Emlak Konut'ta tutulur ve müteahhit yükümlülüklerini yerine getirmede nakde çevrilir. Müteahhit, imar izni, finansman, inşaat, pazarlama ve satış gibi tüm proje sorumluluklarını üstlenir. Emlak Konut ise projeyi denetler ve ön satışlardan elde edilen nakit akışını kontrol eder. Emlak Konut, arsa dışında projeye maddi kaynak sağlamaz; tapular Emlak Konut'un mülkiyetinde kalır ve sadece konut sahiplerine devredilir.

Minimum Garanti Edilen Gelir: GPM'nin temel unsurlarından biri, ihale tarihindeki arsa değerine eşit veya daha yüksek olması gereken minimum garanti edilen gelirdir. Müteahhit, gelirler beklentinin altında kalsa dahi bu geliri ödemekle yükümlüdür, bu sayede Emlak Konut arsa değerindeki değişimlerden korunur. Eğer proje geliri beklentiyi aşarsa, ek gelirler belirlenen paylaşım oranına göre dağıtılır ve Emlak Konut payını alır.

Nakit Akışı Yönetimi: Proje gelirleri, devlet denetimindeki bir bankada açılan özel proje hesabında toplanır ve Emlak Konut tarafından yönetilir. İnşaatın belirli aşamaları tamamlandıkça, gelirler müteahhitte ödenir. Bu sistem sayesinde Emlak Konut, arsa maliyetini projeden çok önce geri kazanır. Sözleşmelerde gelir paylaşım tarihi (genellikle inşaatın tamamlanmasından bir yıl sonra) belirtilir. Satılmayan konutlar, paylaşım oranına göre Emlak Konut ve müteahhit arasında paylaşılır. Emlak Konut isterse kalan konutları satın alarak kendisi pazarlayabilir.

Düşük riskli yapısıyla GPM, Emlak Konut'un eş zamanlı olarak daha çok sayıda ve daha büyük projeyi hayata geçirmesine, yönetim ve personel giderlerini düşük tutmasına olanak tanır.



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

İŞ MODELLERİ

ANAHTAR TESLİM MODELİ

Emlak Konut, projelerinin yaklaşık %10 ila %15'inde, sektördeki birçok geliştiricinin de tercih ettiği bir yöntem olan anahtar teslimi modelini uygulamaktadır. Bu model çerçevesinde şirket projenin geliştirilmesi, satışı, pazarlaması ve finansmanı gibi sorumlulukları üstlenir. Türkiye'deki yasal düzenlemeler gereği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) doğrudan inşaat yapamaz, bu sebepten ötürü inşaat sürecini üçüncü partilere devretmektedir.

Şirket, anahtar teslimi modelini genellikle ihalelerden yeteri kadar yüksek teklif gelme olasılığının düşük olduğu durumlarda veya geliştirilmekte olan bir bölgeye olan ilgiyi artırmak amacıyla kullanır. Başarılı bir başlangıç projesinin ardından bölgeye olan ilgi genellikle arttığından, sonraki ihalelerde sıklıkla Gelir Paylaşımı Modeli'ne (GPM) geçiş yapabilmektedir. Emlak Konut, GPM ve anahtar teslimi modelleri arasındaki mevcut dengeyi sürdürmeyi planlamaktadır.

RAKAMLARLA PROJELER

TOPLAM GELİŞTİRİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI

251 BİN

DEVAM EDEN / TESLİM EDİLEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ

273 ADET

DEVAM EDEN /TESLİM EDİLEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

115 ADET

GELİR PAYLAŞIM PROJELERİNİN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

259,6 MİLYAR TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİNİN YAPIM BEDELİ

389 MİLYAR TL

*Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı adına ihale edilip, müşavirlik hizmeti verilen ve deprem bölgesinde yürütülen projeler dahildir. Veriler 2003 yılından itibaren.



EMLAK KONUT

RAKAMLARLA EMLAK KONUT

7
ADET

SAĞLIK
ÜNİTESİ

40.000
KİŞİ

İSTİHDAM

251.077
ADET

BAĞIMSIZ
BÖLÜM

34
ADET

CAMİİ

53
ADET

OKUL

388
ADET

İHALE

5
ADET

KREŞ

256
SEKTÖR

DESTEK



ÖNSÖZ



Değerli Paydaşlarımız, Kıymetli Yatırımcılarımız,

2024 yılı, küresel ekonomideki dalgalanmalar, jeopolitik belirsizlikler ve enflasyonist baskıların gayrimenkul sektörünü zorladığı bir dönem oldu. Özellikle faiz oranlarındaki artış ve kredi erişimindeki kısıtlamalar, sektör dinamiklerini önemli ölçüde etkiledi. Ancak, Emlak Konut olarak, sağlam finansal yapımız, etkin risk yönetimimiz ve deneyimli kadromuz sayesinde bu zorlu koşullarda dahi başarılı bir performans sergilemeyi başardık.

Türkiye konut piyasası, 2024 yılında yaklaşık 1,5 milyon adet konut satışına ulaşarak önemli bir büyüklüğe erişti. TÜİK verilerine göre bu rakam, bir önceki yıla kıyasla %20,6'lık bir artışı ifade ediyor. Yılın son aylarında gözlemlenen talep artışı, gayrimenkulün yatırımcılar nezdindeki cazibesini koruduğunu gösteriyor. Kredi koşullarındaki zorluklara rağmen, yatırımcılar uzun vadeli değer artışı potansiyeli taşıyan projelere olan ilgisini sürdürüyor.. Nakit alımların ağırlıklı olduğu bu dönemde, gayrimenkulün güvenli bir liman olarak algılanması, sektörün dayanıklılığını ve güvenilirliğini bir kez daha teyit ediyor. Türkiye'nin genç ve dinamik nüfus yapısı da konut talebini uzun vadede desteklemeye devam edecektir.

2023 yılında yaşadığımız ve "Asrın Felaketi" olarak nitelendirilen deprem, konut piyasasında önemli bir dönüşüme yol açtı. Bu felaket, konut alıcılarının önceliklerini kökten değiştirdi ve güvenli, sağlam, mühendislik standartlarına uygun binalara olan talebi artırdı.

Konut seçiminde can güvenliği artık en önemli kriter haline gelirken, kentsel dönüşümün ve mevcut yapı stoğunun ivedilikle iyileştirilmesinin gerekliliği bir kez daha ortaya çıktı. Emlak Konut olarak, kentsel dönüşüm projelerine verdiğimiz önemin ne kadar isabetli olduğunu bu süreçte teyit ettik. Önümüzdeki dönemde, 2025 yılında beklenen faiz düşüşleriyle birlikte, piyasadaki likiditenin gayrimenkul sektörüne yöneleceği öngörülüyor. Faiz oranlarındaki düşüş, gayrimenkul yatırımlarını daha cazip hale getirecek ve yatırımcılar için güvenli ve stratejik bir seçenek olmaya devam edecektir. Bu durum, sektörde yeni bir canlanma döneminin habercisi olacaktır.

Emlak Konut olarak, 2024 yılını güçlü bir finansal performansla tamamladık ve sektördeki liderliğimizi pekiştirdik. Aktif büyüklüğümüzü 205 milyar TL'ye ulaştırdık. İnşası tamamlanan projelerimiz, satışı gerçekleşen taşınmazlar ve elde edilen müşavirlik gelirleri ile 2024 yılı dönem kârımız 13,197 milyar TL olarak gerçekleşti.

2024 yılında 844 bin m² brüt alan karşılığı 5.620 adet bağımsız bölüm ile 46,276 milyar TL ön satış değeri ve mevcut proje planlarımızda kısa vadede öncelikli olmayan 200 bin metrekarelik arsa satışından 4,302 milyar TL gelir elde ederek , toplamda 50,578 Milyar TL satış geliriyle hedefimizle paralel bir performans sergileyerek portföyümüzü verimli bir şekilde yönettik. 1,4 milyon metrekare arsa alımı gerçekleştirerek portföyümüzü 22,6 milyar TL değerinde genişlettik. Gayrimenkul piyasasında yaşanan olumsuzluklara rağmen, 2024 yılı satış hedeflerimizi %99 oranında gerçekleştirdik.

Devam eden gelir paylaşımı projelerimizden beklenen minimum garanti gelirimizin yaklaşık 87,7 milyar liraya ulaşması, gelecekteki kârlılık beklentilerimizi destekliyor. Önümüzdeki 5 yıl için devam eden 33 gelir paylaşımı projemizden toplam 43,9 milyar TL tutarındaki yıllara sâri kârımızı taahhüt altına almış bulunuyoruz. 2029 yılına kadar tamamlamayı hedeflediğimiz tüm projelerin %46'sının ön satışı tamamlandı ve inşaat ilerleme oranımız %61 seviyesine ulaştı.

Emlak Konut olarak, güçlü proje portföyümüz ve iş modellerimiz sayesinde fırsatları en iyi şekilde değerlendirerek Finansman kaynaklarımızı sürdürülebilir yaşam alanları inşa etmek ve müşteri memnuniyetini en üst düzeye çıkarmak, temel hedeflerimiz arasında yer alıyor. Projelerimizde çevreye duyarlı yaklaşımlar benimsiyor ve sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ediyoruz. Enerji verimliliği, yalıtım, atık yönetimi ve su tasarrufu

alanlarındaki çalışmalarımız sayesinde, ülke ekonomisine 2024 yılında toplamda 475 milyon liranın üzerinde katkı sağladık. Bu çalışmalar, şirketimizin sadece finansal değil, sosyal ve çevresel sorumluluklarını da yerine getirme konusundaki kararlılığını somut olarak ortaya koyuyor, çeşitlendirme ve yenilikçi yatırım araçları geliştirme konusunda, önümüzdeki dönemlerde daha esnek ve rekabetçi bir yapıya ulaşacağız.

2024 yılında gerçekleştirdiğimiz 86 ihale ile sektördeki dinamizmimizi ve proje üretim kapasitemizi ortaya koyduk. 5 milyon metrekarelik arsa stoğuna ulaşarak gelecekteki projelerimiz için güçlü bir temel oluşturduk. Yaklaşık 4 bin bağımsız bölümün teslimatını gerçekleştirerek müşterilerimize verdiğimiz sözleri tuttuk.

2025 yılı hedeflerimiz, aktif büyüklüğümüzü 245 milyar TL, ön satışlarımızı 77 milyar TL ve yıllık kârımızı da 12 milyar TL yapmaktır. Bu hedeflere ulaşmak için finansal çeşitliliği artırmaya, yatırımcı çekiciliğini güçlendirmeye ve gelirlerimizi büyütme odaklanacağız.

Sosyal sorumluluk bilincimizle, özellikle deprem bölgelerindeki konutlar olmak üzere toplamda 102.000 bağımsız bölümün teslimini hedefliyoruz. 2025 yılında 45 yeni ihale gerçekleştirmeyi ve 3 milyon metrekare arsa geliştirmeyi planlıyoruz.

Bakanlığımızın öncülüğünde, ülkemizi baştan sona imar, inşa ve ihya etmek hedefiyle kararlılıkla çalışmalarımıza devam ediyoruz. Ülkemizi ve şehirlerimizi geleceğe en iyi şekilde hazırlamaya gayret ediyoruz.

Emlak Konut, ülkemizin güvenli yarınları için yaşanabilir ve güvenli konutlar üretmeye her zaman olduğu gibi hız kesmeden devam edecektir. Emlak Konut Genel Müdürü olarak, şahsım ve Yönetim Kurulumuz adına siz değerli paydaşlarımızı selamlar, tüm ülkemize bizlere verdikleri katkılardan ötürü teşekkür eder, çalışmalarımızda emeği geçen herkese sağlıklı ve başarılı bir yıl dilerim.

Saygılarımla,

Yasir YILMAZ
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

GÖSTERGELER

NET VARLIK DEĞERİ

TOPLAM VARLIKLAR
204.902.957.000 TL

İHALE EDİLMEMİŞ ARSA STOĞU EKSPERTİZ DEĞERİ

56.553.784.000 TL

GPM PROJELERİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ

87.751.927.000 TL

ANAHTAR TESLİM PROJELERİN ARSA MALİYETİ
VE HAK EDİŞ ÖDEMESİ

11.812.160.000 TL

BİNALAR EKSPERTİZ DEĞERİ

75.757.585.000 TL

ARSA VE KONUT STOKLARI MALİYET DEĞERLERİ

186.886.648.000 TL

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN
MALİYET DEĞERLERİ

2.640.414.000 TL

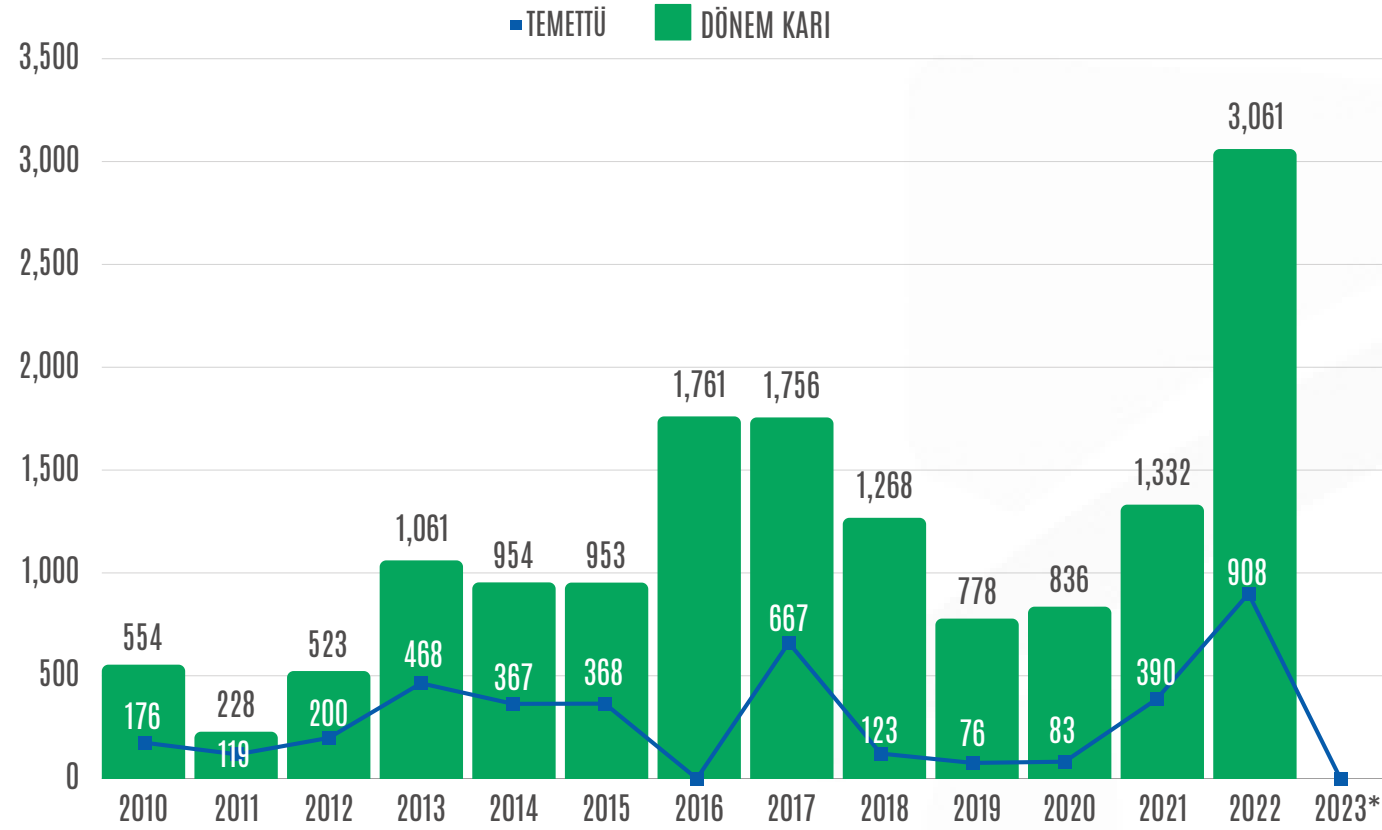
YÜKÜMLÜLÜKLER

109.099.835 TL

NET VARLIK DEĞERİ
138.151.516.000 TL

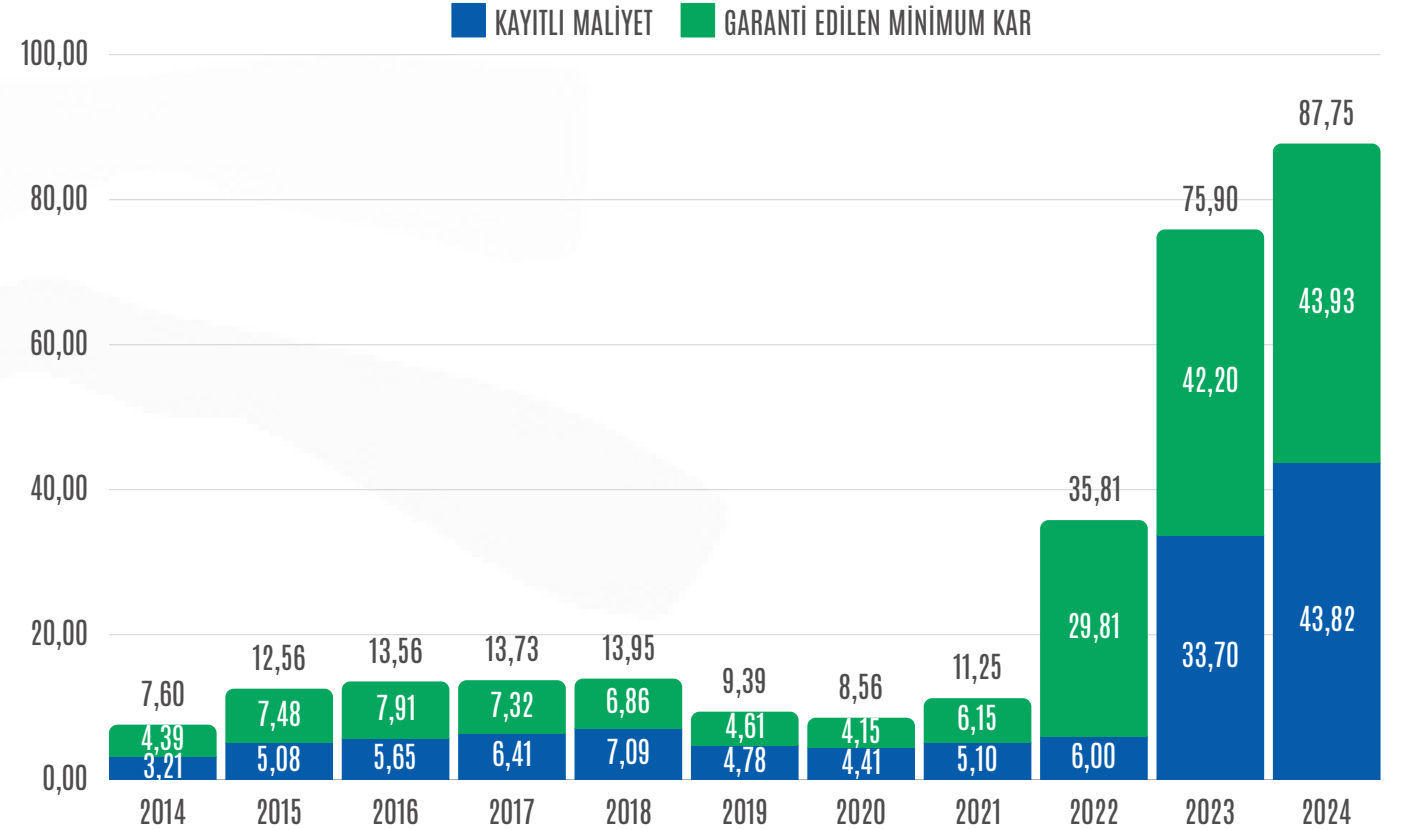
GÖSTERGELER

DÖNEM KARI VE TEMETTÜ GELİŞİMİ



*Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2023 konsolide finansal durum tablolarımızda yer alan 4.074.314.000 TL tutarındaki net dönem zararına 2023 yılı içerisinde yapılan 1.084.425.000 TL Bağış ve Yardımların ilave edilmesiyle ulaşılan 3.025.889.000 TL Net Dönem zararından ötürü Temettü dağıtımını yapılmamasına karar vermiştir. 15 Mayıs 2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

GELİR PAYLAŞIMI MODELLERİNDE KAR BEKLENTİLERİ GELİŞİMİ (MİLYAR TL)



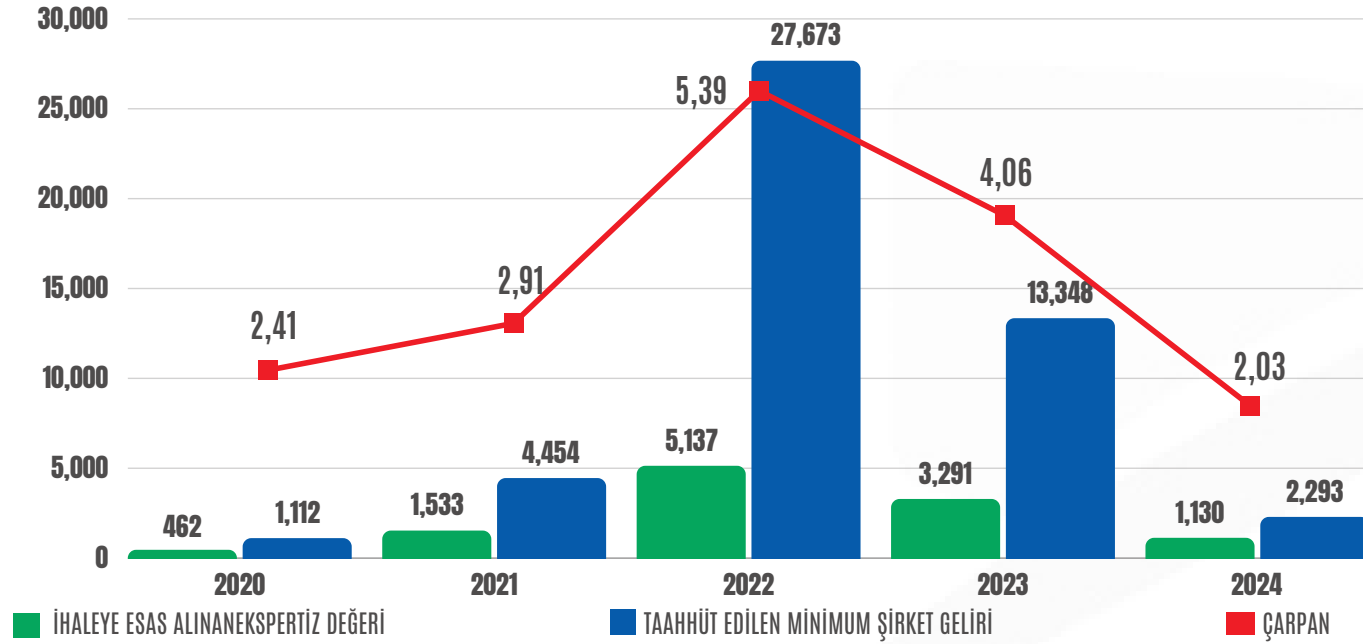
Yukarıdaki grafikte yıl bazında Emlak Konut'un sonraki 5 yıl için elde edeceği kar beklentileri yer almaktadır. Sene bazında eklenen, biten projeler; projelerdeki ön görülen satışların artması ile değişiklik gösterebilmektedir.

Emlak Konut önümüzdeki 5 sene boyunca Gelir Paylaşımı Modeli projelerinden 43,93 milyar TL kâr elde etmeyi beklemektedir.

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

GÖSTERGELER

GPM PROJELERİ ÇARPAN GELİŞİMİ (MİLYON TL)



Gelir Paylaşım Modellerimizde,

İhaleye Esas Alınan Ekspertiz Değeri şirketimizin geçmiş dönemde almış olduğu arsanın ihaleye konu olduğu dönemde belirlenen değeri,

Taahhüt edilen minimum şirket geliri, ihaleyi alan yüklenici firmanın Emlak Konut'a proje sonunda toplamda ödeyeceği minimum payı,

Proje Bitimi Elde Edilen Şirket Geliri ise proje sonunda satışlardan gelen kazancın, ön görülenin üstüne çıkması ile birlikte yüklenici firmanın ihalede taahhüt ettiği yüzdesel karşılıktan doğan payı ifade eder.

2024

TAMAMLANAN İHALE

ORTALAMA ÇARPAN

ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ

İHALELERDEN ELDE EDİLEN TOPLAM SATIŞ GELİRİ

2 ADET

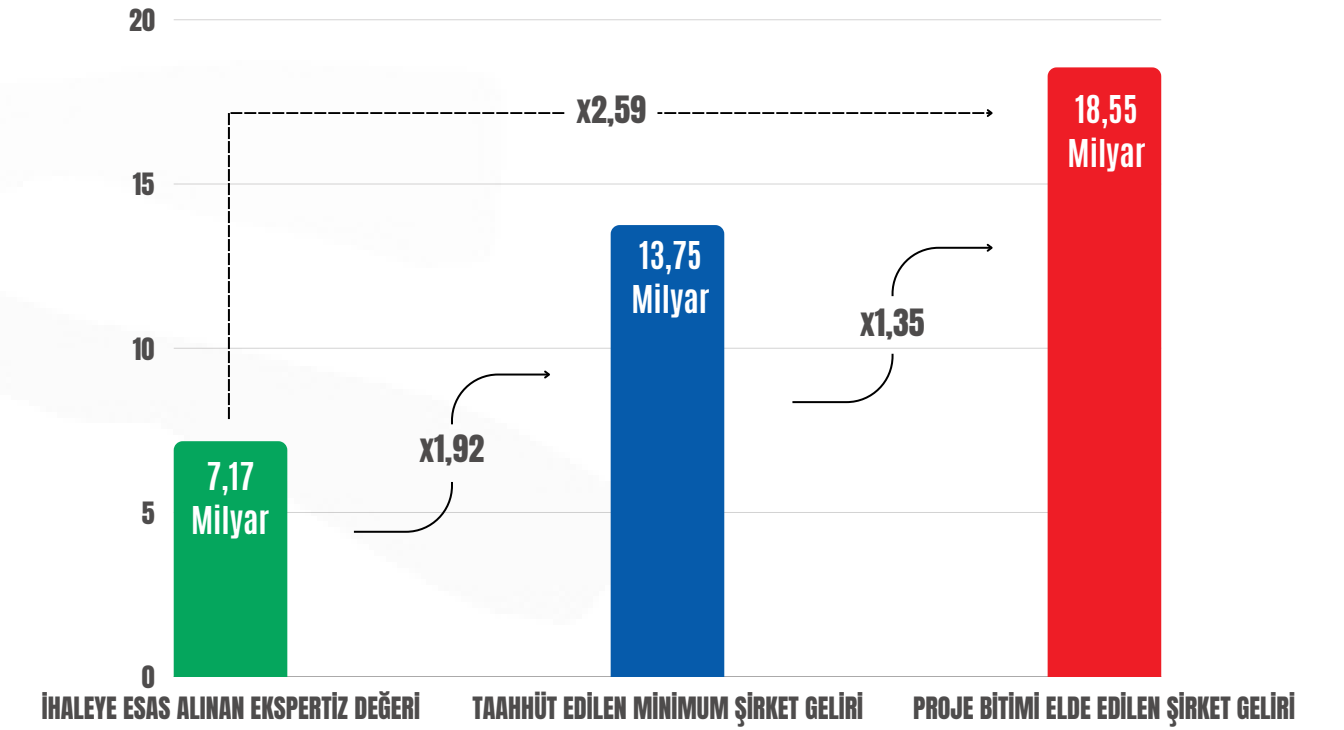
2,03

2,3 MİLYAR TL

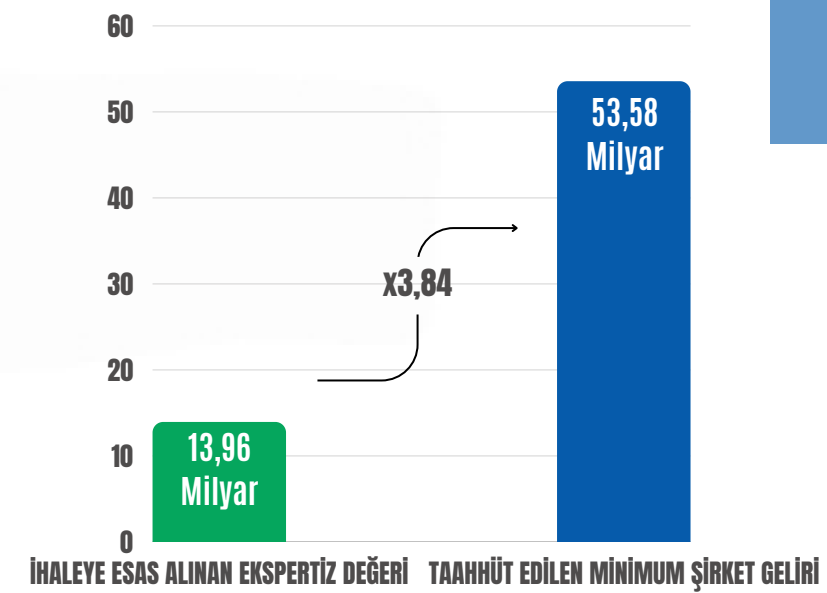
6,5 MİLYAR TL

GPM PROJELERİ ÇARPAN

Tamamlanan



Devam Eden



Emlak Konut katma değeri yüksek projeler üretmeye devam etmektedir.

Geçmiş performansın, gelecekteki performansın göstergesi olmadığı dikkate alınmalıdır.

GÖSTERGELER

2024 SATIŞ DURUMU

TOPLAM ÖN SATIŞ DEĞERİ

50,6 MİLYAR TL

YABANCIYA SATIŞ

1,7 MİLYAR TL

BRÜT M² SATIŞI

844 BİN M²

ÖN SATIŞ ADEDİ

5.620 ADET

2024 SATIŞ HEDEFİ
52 Milyar TL

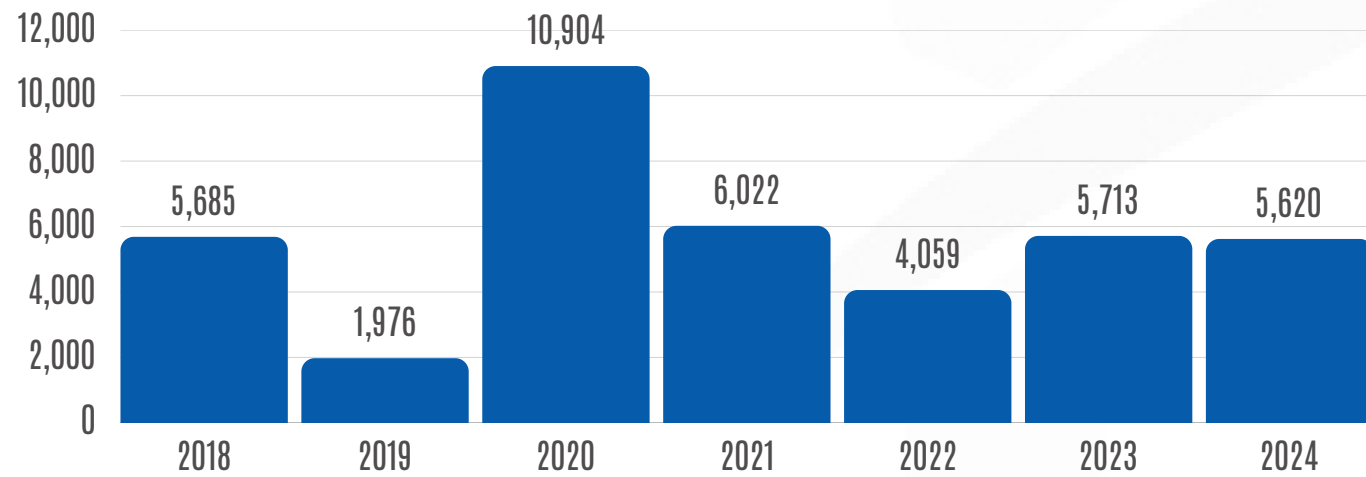
2024 BRÜT SATILABİLİR
ALAN HEDEFİ
533.777 m²

%99
Oranında Gerçekleşti

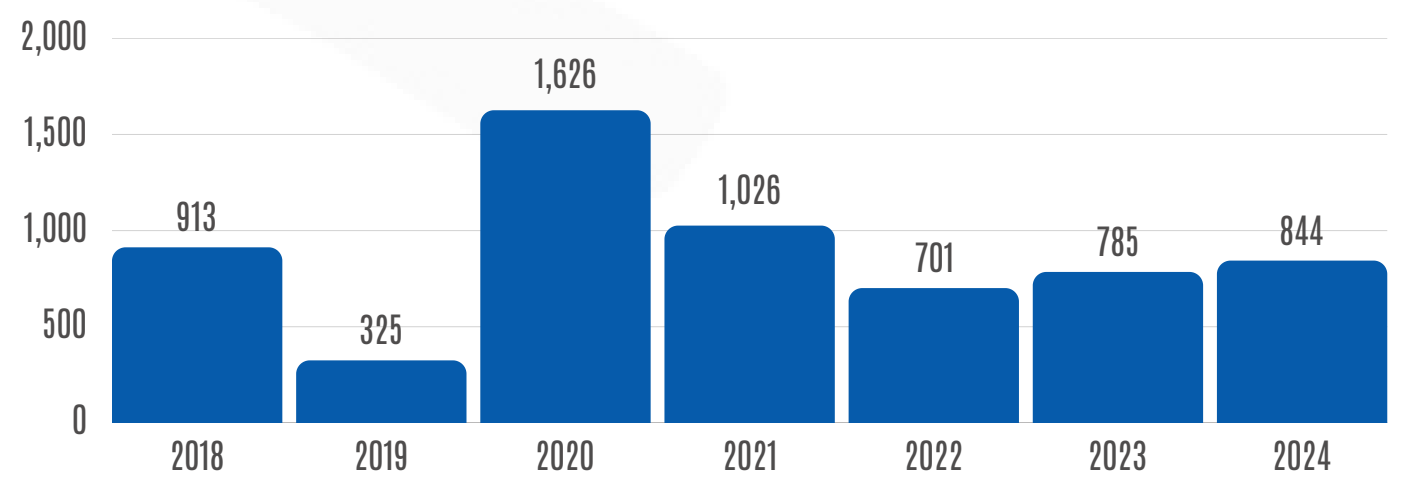
%158,35
Oranında Aşıldı



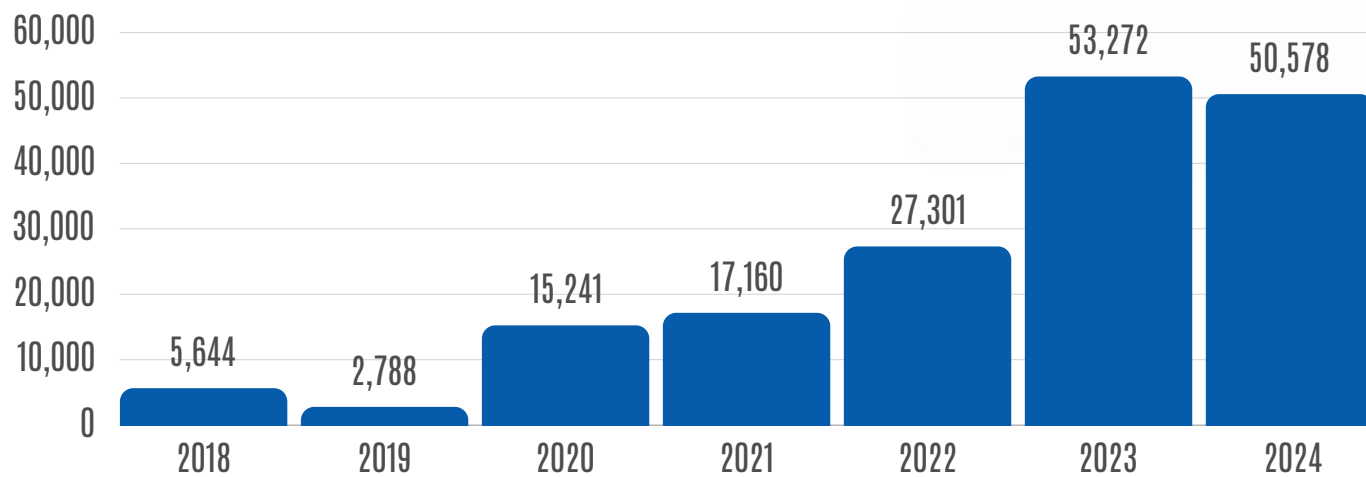
BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞLARI (ADET)



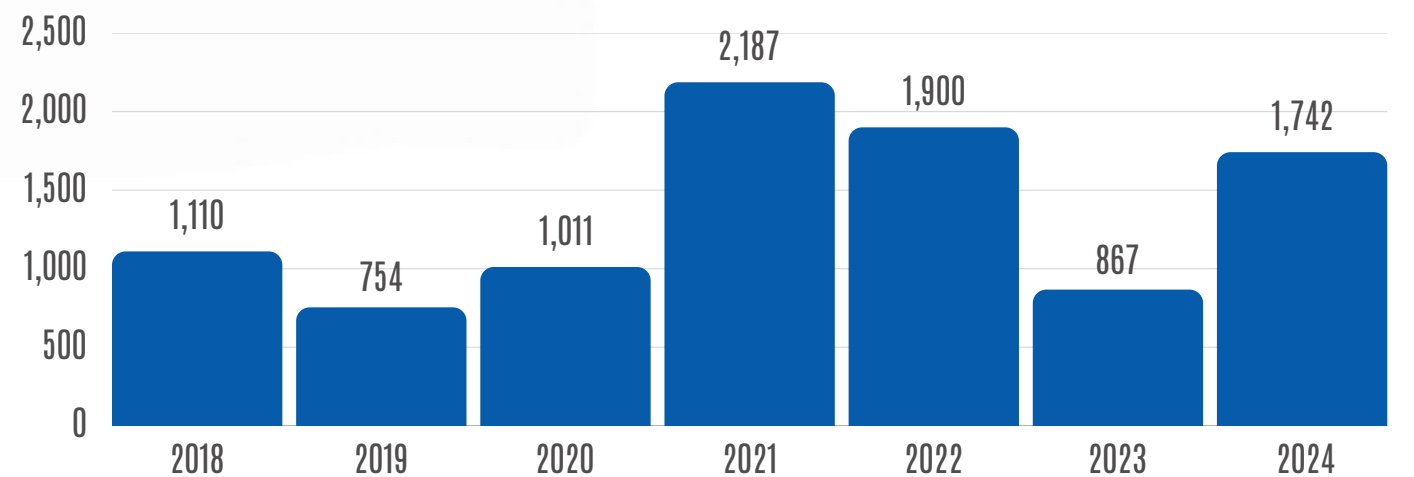
BRÜT M² SATIŞI ('000)



TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (MİLYON TL)



YABANCIYA SATIŞ (MİLYON TL)



GÖSTERGELER

ÖZET FİNANSAL BİLGİLER (MİLYON TL)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Net Satışlar	3.455,9	3.900,6	3.927,6	5.667,6	4.730,5	6.737,5	8.122,9	28.495,8	31.899,2
FAVÖK (1)*	1.914,6	2.215,9	1.621,3	1.384,6	1.088,8	1.737,8	3.353,0	3.857,3	9.363,2
FAVÖK Marjı (%) (2)*	55,4	56,8	41,3	24,4	23,0	25,8	41,3	13,5	29,4
Dönem Karı	1.716,3	1.756,1	1.268	778,4	836,6	1.332	2.997,1	(4.074,3)	13.197,4
Toplam Varlıklar	18.702,4	20.623,7	23.319	24.185	28.644	30.760	46.959	121.483	204.903
Özkaynaklar	10.730,2	12.465,5	13.083,1	13.743	14.494	15.747	18.368	57.230,4	95.803,1
Hisse Başına Kar (TL)	0,0000	0,1755	0,0035	0,0021	0,0023	0,0036	0,0082	(0,0107)	0,3469
Özkaynak Karlılığı	0,16	0,14	0,09	0,057	0,058	0,083	0,163	(0,0074)	0,068
Nakit Akım	956	385	494	432	1.122	3.088	5.284	14.870	6.640
Temettü	0,0	666,9	123	76,6	82,5	390	908,2	0	

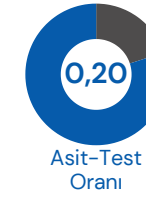
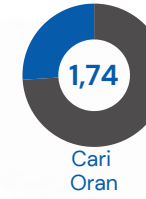
YIL BAZINDA ALACAKLAR ('000) TL

	Ticari Alacaklar	Bilanço Dışı Ticari Alacaklar	Toplam
1 Yıl	5.398.902	14.272.242	19.671.144
2 Yıl	3.338.360	8.958.901	12.297.261
3 Yıl	1.188.192	3.326.623	4.514.815
4 Yıl	732.984	1.242.280	1.975.264
5 Yıl ve Üzeri	1.213.267	549.908	1.763.175
TOPLAM	11.871.705	28.349.954	40.221.659

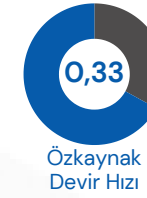
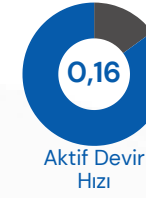
Detaylı bilgi için bakınız: Bağımsız Denetim Raporu Dipnot 12

FİNANSAL ORANLAR

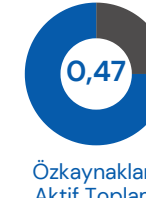
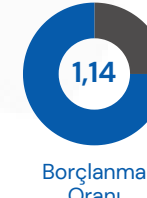
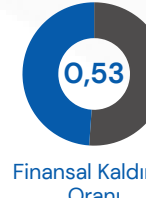
LİKİDİTE ORANLARI



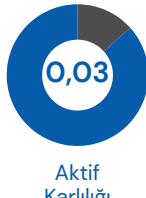
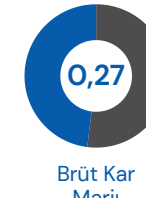
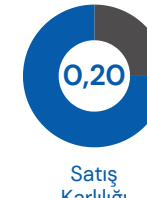
FAALİYET ORANLARI



FİNANSAL YAPI ORANLARI



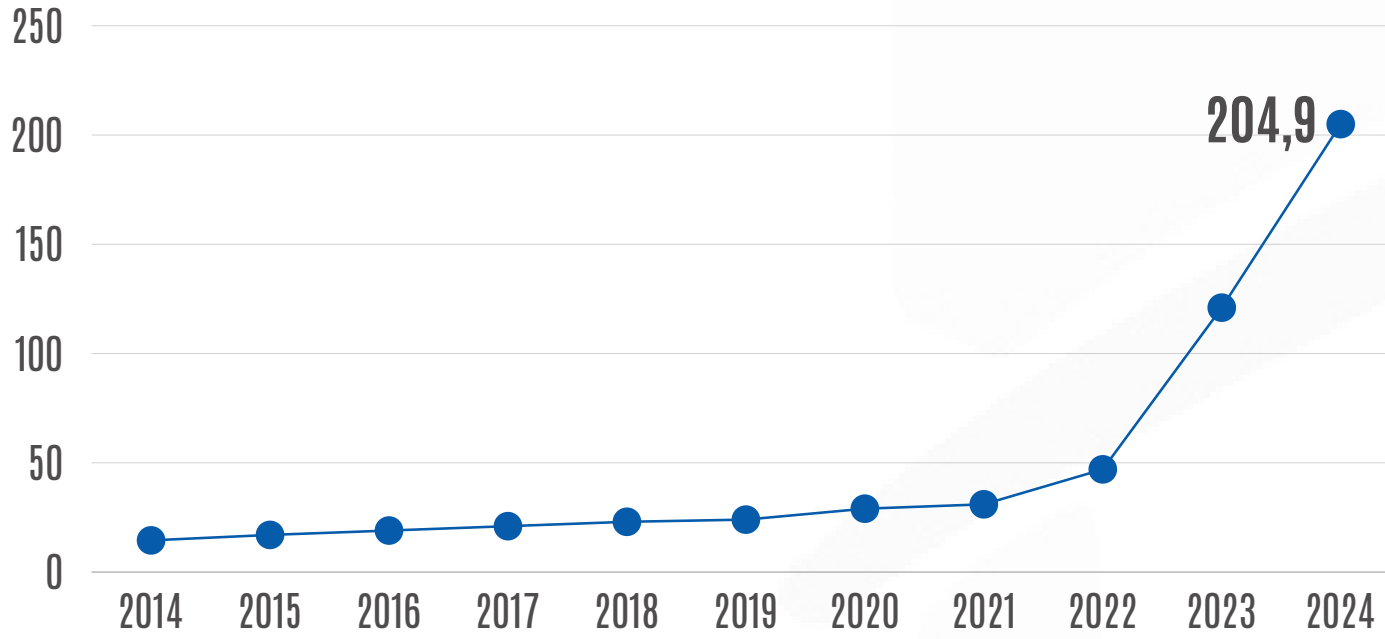
KARLILIK ORANLARI



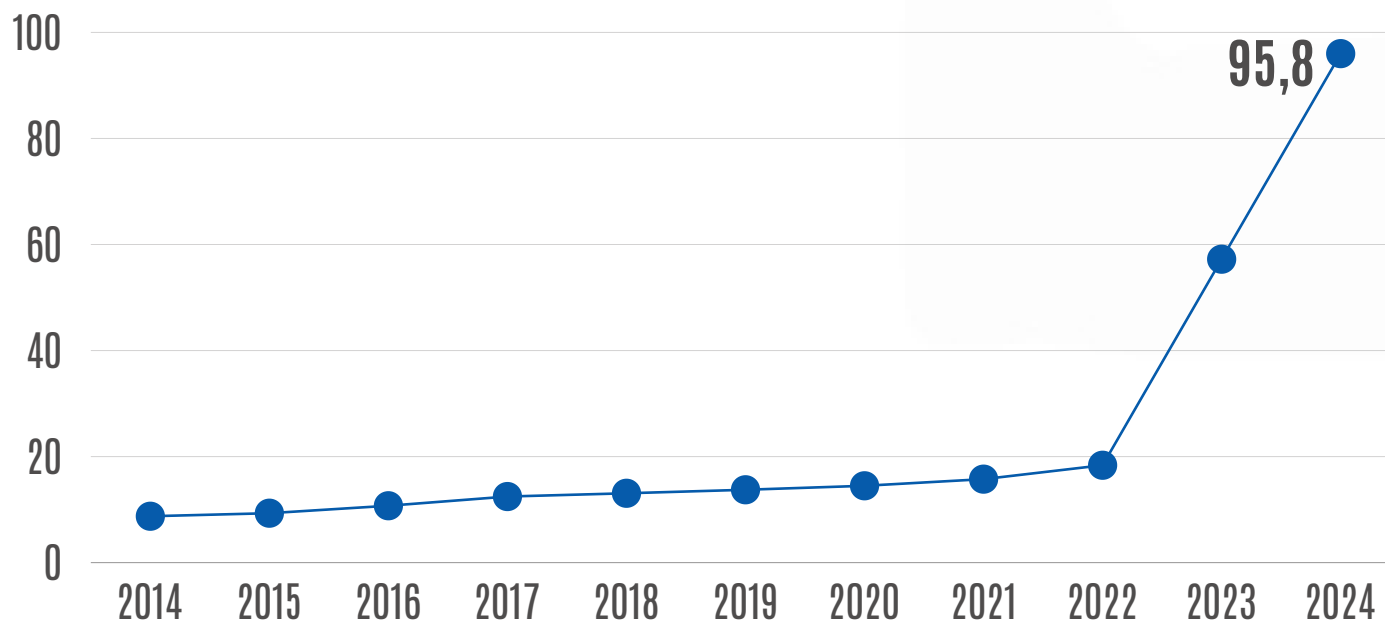
GÖSTERGELER

BİLANÇO KALEMLERİ GELİŞİMİ

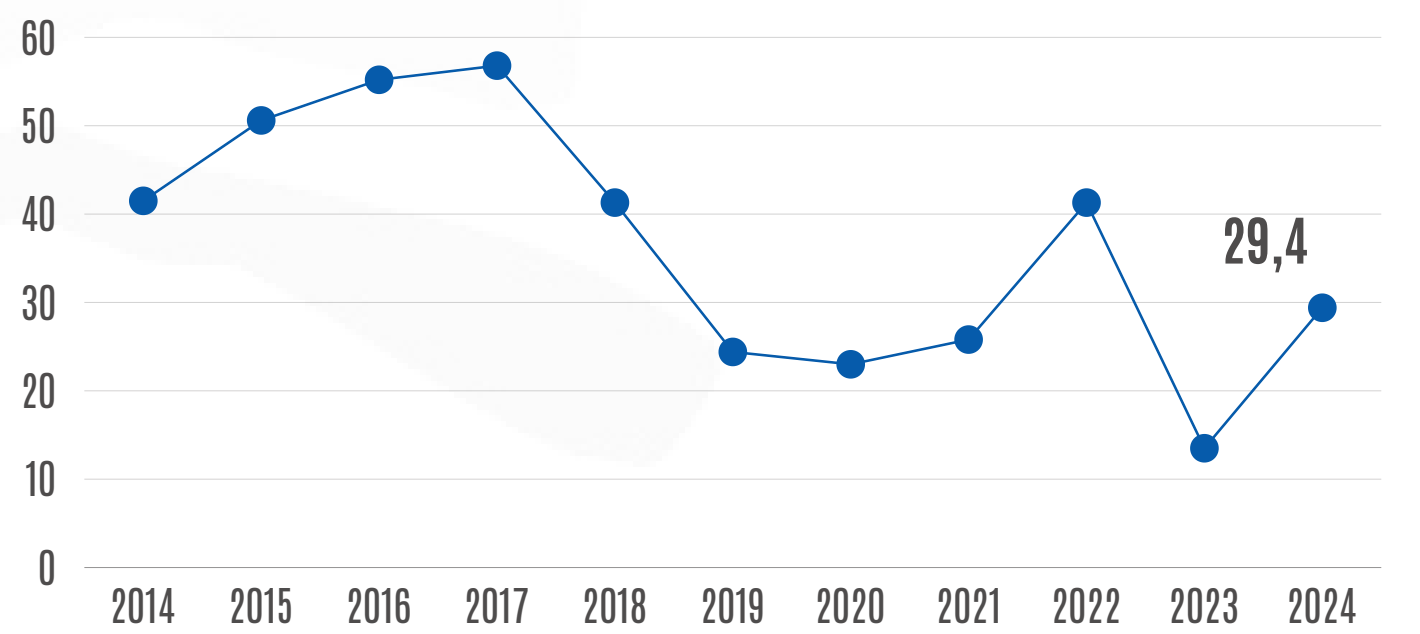
TOPLAM VARLIKLAR (MİLYAR TL)



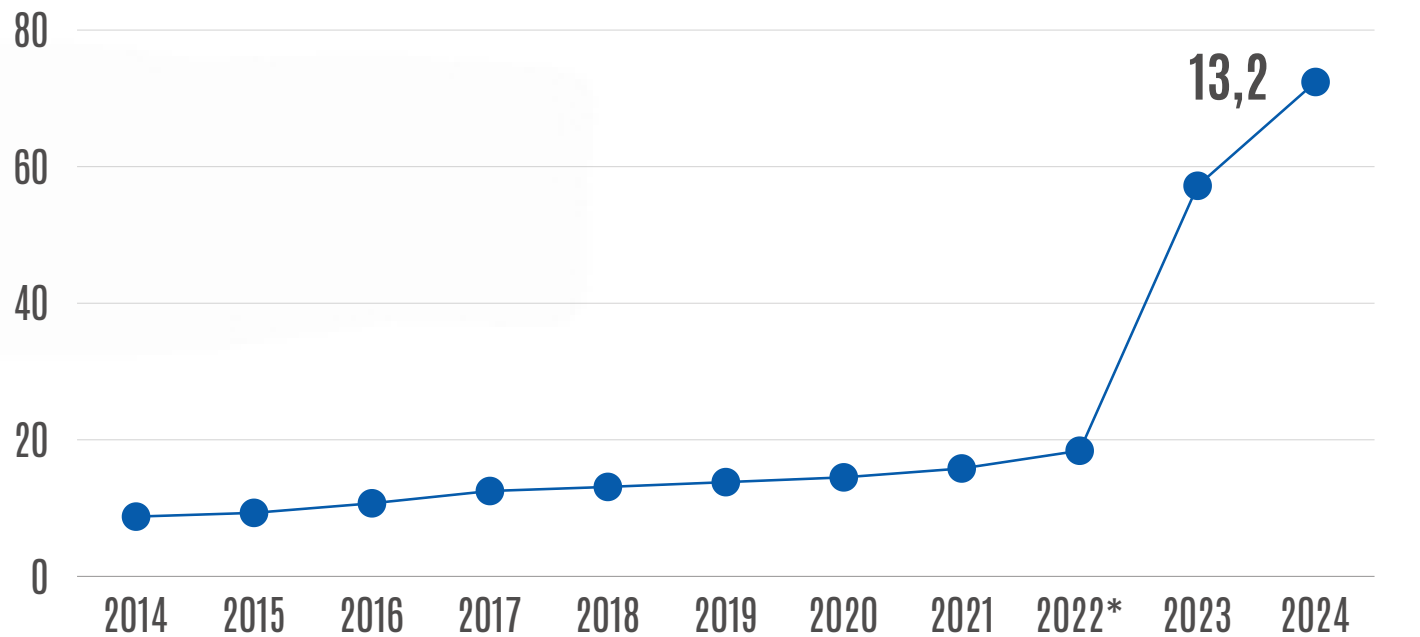
ÖZKAYNAKLAR (MİLYAR TL)



YILLIK FAVÖK MARJİ (%)



NET DÖNEM KARI (MİLYAR TL)



10 yılda toplam varlıklarımızda güçlü artış kaydettik. Öz kaynağımız ise yakaladığımız kayda değer artış ile güçlü bir fon kaynağına dönüştü.
2022 yılında enflasyonu muhasebesi devreye alınmıştır

GÖSTERGELER

2025 HEDEFLERİMİZ

77
MİLYAR TL

PROJE SATIŞ
DEĞERİ

12
MİLYAR TL

NET
KAR

856
BİN M²

BRÜT SATIŞ
ALANI

245
MİLYAR TL

AKTİF
BÜYÜKLÜK

7.522
ADET

BAĞIMSIZ BÖLÜM
SATIŞI

2025 YILI İHALE HEDEFLERİ

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

- 1 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI
- 2 İSTANBUL ESENYURT ÇINAR
- 3 İSTANBUL EYÜPSULTAN KEMERBURGAZ
- 4 İZMİR ÇEŞME DALYAN
- 5 İZMİR ÇEŞME MUSALLA
- 6 İZMİR ÇEŞME OVACIK
- 7 MUĞLA BODRUM ORTAKENT

ANAHTAR TESLİM MODELİ

- 1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY
- 2 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR
- 3 İSTANBUL BEYKOZ RİVA
- 4 İSTANBUL ESENLER ATIŞALANI

PROJELER

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR PORTFÖYÜ

ARSALAR	m²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
1 İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	2.012.437	881.703.664	1.229.307.000
2 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	5.880	1.141	261.120.205
3 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	50.843	156.925.655	358.471.204
4 İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	79.510	501.807.137	1.188.495.885
5 İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	46.101	721.047.695	447.824.867
6 İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	527.133	20.848.361.203	21.356.712.071
7 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	20.165	591.033.350	591.033.350
8 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	212.131	8.316.344.437	8.426.545.390
9 İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	1.156	14.022.105	14.022.105
10 İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6.420	92.139.808	154.156.945
11 İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	478.850	5.808.911.002	9.450.634.738
12 İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	5.492	56.292.864	64.795.897
İSTANBUL	3.446.118	37.988.590.061	43.543.119.656
13 AYDIN DİDİM PARSELLERİ	562.160	1.604.383.658	1.665.371.664
14 İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	19.341	116.676.798	116.676.798
15 İZMİR URLA PARSELLERİ	52.998	486.494.936	486.494.936
16 KOCAELİ PARSELLERİ	4.272	6.437.880	6.437.880
17 MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	534.804	4.840.509.840	5.747.659.607
18 NEVŞEHİR PARSELLERİ	25	88.655	88.655
19 TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	35.923	107.068.264	170.188.147

ARSALAR	m²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
20 ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	110.954	1.005.377.839	1.109.541.100
21 ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	28.331	166.674.808	226.648.000
22 İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	170.419	1.691.905.299	1.704.788.770
23 ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	10.766	97.909.272	118.423.470
DİĞER ŞEHİRLER	1.529.994	10.123.527.248	11.352.319.026
TOPLAM	4.976.112	48.112.117.309	54.895.438.682

YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

	M²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
1 İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	3.836	0,06	169.852.819
2 İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	16.231	170.759.399,78	200.944.500
3 İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	7.801	32.181.812,53	296.424.700
TOPLAM	27.867	202.941.212	667.222.019

 **5 MİLYON M²**
ARSA ALANI

 **48.3 MİLYAR TL**
KAYITLI MALİYET

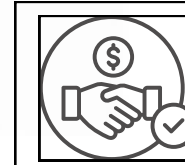
 **55.6 MİLYAR TL**
EKSPERTİZ DEĞERİ

PROJELER

DEVAM EDEN GELİR PAYLAŞIM PROJELERİ

	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Kayıtlı Maliyet	Min. Garanti Edilen Kar
1	CER İSTANBUL	730.576.001	205.123.196	525.452.804
2	EVORA İZMİR	164.794.720	22.529.645	142.265.075
3	ALL SANCAK	185.990.770	37.925.880	148.064.890
4	MERKEZ ANKARA	4.717.591.567	3.278.179.273	1.439.412.294
5	NİDAPARK İSTİNYE	8.801.666.126	6.566.898.843	2.234.767.283
6	NİDAPARK KÜÇÜKYALI	4.064.401.444	3.229.163.297	835.238.148
7	NİŞANTAŞI KORU	133.633.139	736.564.266	(602.931.128)
8	MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.611.589.233	986.009.358	625.579.874
9	BARBAROS 48	1.113.420.004	354.194.311	759.225.693
10	NEXT LEVEL	5.205.297.870	1.597.530.095	3.607.767.775
11	YENİ LEVENT	5.851.501.879	2.319.672.078	3.531.829.802
12	BATI YAKASI 1. ETAP	2.728.518.103	946.826.958	1.781.691.145
13	BATI YAKASI 2. ETAP	1.488.136.763	1.725.137.794	(237.001.031)
14	EBRULİ KAYAŞEHİR	2.354.436.409	973.331.452	1.381.104.958
15	ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	330.601.149	174.842.172	155.758.978
16	FUA DENİZ PARK	2.883.090.223	1.274.470.088	1.608.620.135
17	ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 3. ETAP PROJESİ	1.319.512.587	332.991.780	986.520.807
18	TUAL GÖLYAKA	2.237.591.511	826.583.068	1.411.008.443
19	GÖLYAKA İSTANBUL	3.103.347.283	899.553.949	2.203.793.334
20	PARK YAŞAM ANTALYA	1.844.753.120	361.074.500	1.483.678.620
21	MAJÖR GÖLYAKA	1.823.571.937	888.486.730	935.085.207

	Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Kayıtlı Maliyet	Min. Garanti Edilen Kar
22	BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	2.783.143.599	2.129.751.477	653.392.123
23	BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	3.403.998.710	3.654.680.485	(250.681.775)
24	REFERANS ÜMRANİYE	2.344.279.616	1.458.228.837	886.050.780
25	NEZİHPARK BAĞÇEKENT	1.221.011.943	410.857.294	810.154.649
26	GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	5.817.781.509	930.792.899	4.886.988.609
27	NEXT LEVEL BODRUM	4.155.452.874	670.076.222	3.485.376.652
28	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	2.906.140.775	1.426.554.231	1.479.586.544
29	ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	5.483.023.940	2.016.068.820	3.466.955.120
30	İSTANBUL BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4.ETAP PROJESİ	1.789.801.448	1.288.970.284	500.831.164
31	SENFONİ ETİLER	3.029.972.601	1.572.831.183	1.457.141.418
32	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	1.661.298.232	213.321.753	1.447.976.479
33	BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	462.000.000	311.110.408	150.889.592
	Toplam	87.751.927.085	43.820.332.625	43.931.594.460



**43,9 MİLYAR
MİN. GARANTİ
EDİLEN KAR**



**%46 SATIŞ
ORANI**



**%61 İLERLEME
SEVİYESİ**

PROJELER



Yüklenici
TAHİNCİOĞLU

Arsa Alanı
110.023 m²

Satış Toplam Geliri

6.181.075.954 TL

Bağımsız Bölüm

2.244

Asgari Şirket Payı Geliri

2.596.051.901 TL

İlerleme Oranı

%74.79

Şirket Payı Gelir Oranı

%42.00

Bitiş Tarihi

2025



Yüklenici
EGE & YEDİKULE

Arsa Alanı
40.945 m²

Satış Toplam Geliri

1.526.710.611 TL

Bağımsız Bölüm

148

Asgari Şirket Payı Geliri

534.501.384 TL

İlerleme Oranı

%93.58

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.01

Bitiş Tarihi

2025



Yüklenici
PASİFİK - ÇİFTAY

Arsa Alanı
137.249 m²

Satış Toplam Geliri

17.840.061.233 TL

Bağımsız Bölüm

3.306

Asgari Şirket Payı Geliri

5.352.018.370 TL

İlerleme Oranı

%72.08

Şirket Payı Gelir Oranı

%30.00

Bitiş Tarihi

2025



Yüklenici
TEKNİK YAPI & HALK GYO

Arsa Alanı
47.070 m²

Satış Toplam Geliri

4.775.503.635 TL

Bağımsız Bölüm

1.195

Asgari Şirket Payı Geliri

1.671.426.272 TL

İlerleme Oranı

%64.82

Şirket Payı Gelir Oranı

%35.00

Bitiş Tarihi

2025

PROJELER



Yüklenici
TAHİNCİOĞLU

Arsa Alanı
129.242 m²

Satış Toplam Geliri	11.133.538.164 TL	Bağımsız Bölüm	543
Asgari Şirket Payı Geliri	5.689.238.002 TL	İlerleme Oranı	%64.88
Şirket Payı Gelir Oranı	%51.10	Bitiş Tarihi	2026



BATIYAKASI

Yüklenici
YILDIZLAR

Arsa Alanı
108.221 m²

Satış Toplam Geliri	8.936.778.925 TL	Bağımsız Bölüm	2205
Asgari Şirket Payı Geliri	3.127.872.624 TL	İlerleme Oranı	%75
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.03	Bitiş Tarihi	2027

* 2 ayı ihalenin toplam rakamlarını içermektedir. (Kartal Esentepe)
İlerleme oranı 1.etabı kapsamaktadır.



Yüklenici
DAP

Arsa Alanı
20.679 m²

Satış Toplam Geliri	4.047.514.026 TL	Bağımsız Bölüm	196
Asgari Şirket Payı Geliri	1.619.005.610 TL	İlerleme Oranı	%96.82
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



Yüklenici
DAP

Arsa Alanı
53.600 m²

Satış Toplam Geliri	9.481.200.441 TL	Bağımsız Bölüm	1019
Asgari Şirket Payı Geliri	3.792.480.176 TL	İlerleme Oranı	%68.48
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2025

PROJELER



allsancak

Yüklenici
**PEKINTAŞ &
BURAKÇAN**

Arsa Alanı
67.620 m²

Satış Toplam Geliri	3.020.180.262 TL	Bağımsız Bölüm	1104
Asgari Şirket Payı Geliri	996.659.486 TL	İlerleme Oranı	%98.05
Şirket Payı Gelir Oranı	%33.00	Bitiş Tarihi	2025



NEXT
LEVEL
İSTANBUL

Yüklenici
**PASİFİK
- LEVENT**

Arsa Alanı
17.194 m²

Satış Toplam Geliri	9.006.288.393 TL	Bağımsız Bölüm	205
Asgari Şirket Payı Geliri	4.052.829.776 TL	İlerleme Oranı	%28.73
Şirket Payı Gelir Oranı	%45.00	Bitiş Tarihi	2026



MEYDAN
BAŞAKŞEHİR

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

Arsa Alanı
63.474 m²

Satış Toplam Geliri	1.690.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	519
Asgari Şirket Payı Geliri	625.300.000 TL	İlerleme Oranı	%91.50
Şirket Payı Gelir Oranı	%37.00	Bitiş Tarihi	2025



FUA
DENİZ PARK

Yüklenici
CEVAHİR

Arsa Alanı
157.900 m²

Satış Toplam Geliri	6.174.285.714 TL	Bağımsız Bölüm	226
Asgari Şirket Payı Geliri	2.161.000.000 TL	İlerleme Oranı	%8.66
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2027

PROJELER



BARBAROS 48

**Yüklenici
FUZUL &
FUZUL**

**Arsa Alanı
3.357 m²**

Satış Toplam Geliri	1.616.267.130 TL
Asgari Şirket Payı Geliri	808.133.565 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%50.00

Bağımsız Bölüm	51
İlerleme Oranı	%56.95
Bitiş Tarihi	2025



**ATASEHİR DOĞU
BÖLGESİ 3. ETAP**

**Yüklenici
DAP**

**Arsa Alanı
9.242 m²**

Satış Toplam Geliri	2.236.500.000 TL
Asgari Şirket Payı Geliri	894.600.000 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00

Bağımsız Bölüm	173
İlerleme Oranı	%0.0
Bitiş Tarihi	2026



**EBRULİ
KAYAŞEHİR**

**Yüklenici
EBRULİ**

**Arsa Alanı
30.056 m²**

Satış Toplam Geliri	3.356.011.771 TL
Asgari Şirket Payı Geliri	1.275.284.473 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%38.00

Bağımsız Bölüm	296
İlerleme Oranı	%62.28
Bitiş Tarihi	2026



**REFERANS
ÜMRANİYE**

**Yüklenici
KİLER - BİSKON**

**Arsa Alanı
23.379 m²**

Satış Toplam Geliri	3.562.000.000 TL
Asgari Şirket Payı Geliri	1.781.000.000 TL
Şirket Payı Gelir Oranı	%50.00

Bağımsız Bölüm	359
İlerleme Oranı	%0.0
Bitiş Tarihi	2027

PROJELER



ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP

Yüklenici
TEKFEM

Arsa Alanı
37.932 m²

Satış Toplam Geliri	426.100.000 TL	Bağımsız Bölüm	36
Asgari Şirket Payı Geliri	170.440.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP

Yüklenici
**ISRA -
KIRLANGIÇ**

Arsa Alanı
20.063 m²

Satış Toplam Geliri	3.755.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	99
Asgari Şirket Payı Geliri	1.502.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



TUNALI GÖLÜK

Yüklenici
**ODM
Gayrimenkul**

Arsa Alanı
74.368 m²

Satış Toplam Geliri	5.115.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	537
Asgari Şirket Payı Geliri	1.790.250.000 TL	İlerleme Oranı	%15.01
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2028



MAJÖR GÖLÜK

Yüklenici
CEVAHİR

Arsa Alanı
187.576 m²

Satış Toplam Geliri	4.745.714.286 TL	Bağımsız Bölüm	796
Asgari Şirket Payı Geliri	1.661.000.000 TL	İlerleme Oranı	%22,70
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2027

PROJELER



Satış Toplam Geliri	7.221.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	831
Asgari Şirket Payı Geliri	2.527.350.000 TL	İlerleme Oranı	%13.69
Şirket Payı Gelir Oranı	%35.00	Bitiş Tarihi	2028



Satış Toplam Geliri	12.050.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	300
Asgari Şirket Payı Geliri	4.820.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2027



Satış Toplam Geliri	17.340.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	1429
Asgari Şirket Payı Geliri	5.202.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2028



Satış Toplam Geliri	7.770.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	53
Asgari Şirket Payı Geliri	3.496.500.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%45.00	Bitiş Tarihi	2026

PROJELER



Yüklenici
AYDUR

Arsa Alanı
67.294 m²

Satış Toplam Geliri	2.870.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	688
Asgari Şirket Payı Geliri	861.000.000 TL	İlerleme Oranı	%38.57
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2027



**İSTANBUL KAYABAŞI
9. ETAP**

Yüklenici
BİNBAŞI & SOM

Arsa Alanı
29.915 m²

Satış Toplam Geliri	6.427.500.000 TL	Bağımsız Bölüm	294
Asgari Şirket Payı Geliri	2.571.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026



Yüklenici
İZKA

Arsa Alanı
64.108 m²

Satış Toplam Geliri	5.050.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	1443
Asgari Şirket Payı Geliri	1.515.000.000 TL	İlerleme Oranı	%17.47
Şirket Payı Gelir Oranı	%30.00	Bitiş Tarihi	2026



**BAŞAKŞEHİR
AYAZMA 4. ETAP**

Yüklenici
FUZUL

Arsa Alanı
22.310 m²

Satış Toplam Geliri	4.125.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	452
Asgari Şirket Payı Geliri	1.650.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2026

PROJELER



ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY

Yüklenici
**İZKA - PARK
İSTANBUL**
Arsa Alanı
58.970 m²

Satış Toplam Geliri	12.010.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	456
Asgari Şirket Payı Geliri	4.804.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2028



BEŞİKTAŞ AKAT

Yüklenici
**YİĞİT-KUBBA
-DBH**
Arsa Alanı
12.227 m²

Satış Toplam Geliri	7.052.500.000 TL	Bağımsız Bölüm	185
Asgari Şirket Payı Geliri	2.821.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%40.00	Bitiş Tarihi	2027



Muğla Milas Meşelik

Yüklenici
BAŞ YAPI
Arsa Alanı
17.166 m²

Satış Toplam Geliri	1.100.000.000 TL	Bağımsız Bölüm	-
Asgari Şirket Payı Geliri	462.000.000 TL	İlerleme Oranı	%0.0
Şirket Payı Gelir Oranı	%42	Bitiş Tarihi	2027

PROJELER



Yüklenici
AHES & MİSEK

Arsa Alanı
94.553 m²

Güncel Sözleşme Bedeli

4.147.768.205,78TL

Bağımsız Bölüm

552

Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi

3.932.598.046TL

İlerleme Oranı

%89,78

Bitiş Tarihi

2025



Yüklenici
**İLK YAPI -
GÜRTAŞ**

Arsa Alanı
29.937 m²

Güncel Sözleşme Bedeli

1.177.451.205,19 TL

Bağımsız Bölüm

401

Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi

2.253.350.980 TL

İlerleme Oranı

%80,76

Bitiş Tarihi

2025



Yüklenici
MUHTELİF

Arsa Alanı
340.092 m²

Güncel Sözleşme Bedeli

7.514.975.000 TL

Bağımsız Bölüm

2.354

Arsa Maliyeti ve Hakediş
Ödemesi

12.104.879.815 TL

İlerleme Oranı

%85,88

Bitiş Tarihi

2025

DEVAM EDEN ANAHTAR TESLİM PROJELERİ

	Proje İsmi	Kayıtlı Maliyet ve Hakediş Ödemesi (TL)
1	Çekmeköy Çınarköy Projesi	1.365.942.676
2	İstanbul Avcılar Fluzköy Projesi	1.130.606.554
3	Arnavutköy Yenişehir Projesi	8.664.749.454
4	Diğer	552.984.427
	TOPLAM	11.714.283.111

PROJELER

İstanbul'un bölgesel ve küresel bir finans merkezi olmasını hedefleyen, yaklaşık 300.000 m² alan üzerine kurulması planlanan, İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesi; bankacılık sektörünün öncüsü Merkez Bankası, Ziraat Bankası, Halk Bankası, Vakıflar Bankası gibi kamu bankaları, SPK ve BDDK gibi kamu kurumları ile T.A.O., Enisler ve İş GYO A.Ş. özel sektör mülkiyetindeki arsalarda geliştirilecek projeler ile yenilikçi ve sürdürülebilir gelişimin temsilcisi ve öncüsü olacaktır.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde yer alan ve İstanbul Finans Merkezi ilan edilen alanda; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 19.06.2012 tarih ve 28/9522 sayılı Olur'u ile, 3194 sayılı İmar Kanununun 15. 16. ve 17. maddelerine göre hazırlanan imar uygulaması işlemi ise 24.08.2012 tarih ve 13653 sayılı Olur'u ile onaylanmıştır. ana aks/omurga çevresinde ise çeşitli büyüklüklere ayrılmış, kendi yarı özel kamusal alanları, iç avlusu ve ticaret alanları bulunan konut adaları oluşturulmuştur.

Şirketimiz tarafından hazırlatılan Master Plan çalışmasının, 16.12.2011 tarihinde Bakanlar Kurulu toplantısında sunumu yapılmış, 17.01.2012 tarihli toplantı sonucunda projeye ilişkin genel şartlar üzerinde mutabakata varılarak yapılması gereken hususlara ait "mutabakat ve protokol metni" Bakanlık tarafından hazırlanmış ve 24.04.2012 tarihinde imzalanmak üzere ilgili taraflara iletilmiştir.

Söz konusu protokole istinaden T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 13.06.2012 tarihli Oluru doğrultusunda Şirketimiz; Özel Proje Alanı, Rekreasyon Alanları ile Ortak Altyapı Alanlarının Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firması olarak görevlendirilmiştir.

Bu doğrultuda, Şirketimiz tarafından "Kentsel Tasarım Projesi ve Kentsel Tasarım Rehberi" çalışmaları başlatılmış olup bu kapsamda Özgüven Tasarım Dan. Mim. İnş. San. Tic. Ltd. Şti. ve HOK International Limited firmalarına Tasarım El Kitabı, Türkiye'deki en büyük mühendislik danışmanlığı şirketlerinden biri olan ARUP'a Mühendislik Raporu ve alanında uzmanlaşmış İstanbul Mühendislik Tic. Ltd. Şti.'ne Zemin Etüd Raporu hazırlanmıştır.

Hazırlatılan çalışmalar, 10.07.2012 tarihinde Bakanlıkta gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısı ile tüm paydaşlara dağıtılmış olup proje hazırlama süreci de bu tarih itibarıyla başlamıştır.

Tüm yapı blokları, yapı adalarını çevreleyecek konumda yerleştirilmiş, bu nedenle adanın ortasında geniş bir açık alan elde edilmiştir. Bu açık alan hem yeşil alan hem de kamusal ortak alanlar olarak değerlendirilmekte ve yapı bloklarının birbirleriyle bir kent duvarı oluşturmalarına izin vermektedir. Bu kent duvarı sayesinde yollar ve sokaklar daha net tanımlanmakta, tekinsiz ve güvensiz açık alan hissini kullanıcılarına vermemektedir.

Hem ada ortasındaki ortak yeşil alanlar hem de sokaklar yapı blokları ile çevrelediği için daha dinamik bir kent dokusu oluşturulmaktadır. Bu doku ve yapı bloklarının dizilişinden gelen süreklilik kenti tanımlı hale getirir ve kentsel sokakları ve aksları kentsel bellek oluşturacak şekilde hafızalara kazıyabilir.



İSTANBUL
FİNANS MERKEZİ

PROJELER

İstanbul'un merkezinde insan ve çevre odaklı Yeni Fikirtepe. Fikirtepe, güvenli yapıları, sosyal donatıları, yeşil alanları, 7/24 yaşayan caddesi ve ticari ünitelerinin yer aldığı hali ile yeniden şekillendi. İstanbul'un en gözde yaşam alanlarından birine dönüşen Yeni Fikirtepe, eğitimden sağlığa, sosyal ve kültürel faaliyetlere kadar her detayıyla yeniden tasarlandı.

Ulaşım açısından ana yolların kesişim noktasında yer alan Yeni Fikirtepe hastanelere, okullara ve alışveriş merkezlerine yakın bir konumda bulunuyor. Kadıköy'e, Üsküdar'a ve Tarihi Yarımada'ya yürüme mesafesindeki metro ile ulaşım imkânı bulunuyor. 12.059 bağımsız bölümün, kesintisiz yeşil alanlarla yeniden konumlandırıldığı Yeni Fikirtepe, Anadolu Yakası'nın çehresini değiştiriyor.

Yeni
FİKİRTEPE

DEPREM BÖLGESİ

DEPREM BÖLGESİNDEKİ ÇALIŞMALARIMIZ

Deprem o karanlık ilk gününden itibaren başlattığımız seferberlik, yüreklerimizi birleştirerek hasarları onarma ve yaraları sarma yolunda umutla devam ediyor. Biliyoruz ki, bu zorlu günleri ancak birlik ve beraberlik içinde aşabiliriz. 2023'te, omuz omuza vererek depremde vatandaşlarımızla birlikte geleceğe umutla bakabilmek için 1 Milyar TL nakdi yardımda bulunduk. #TürkiyeTekYürek dedik, yüklenici firmalarımızla birlikte milletimize hizmet etme aşkıyla çalışmaya devam ediyoruz.

Acının en yoğun hissedildiği anlarda, deprem bölgelerinde geçici konutların kurulumuna öncelik verdik. İnsanlarımızın başını sokabileceği sıcak bir yuva olabilmek için gece gündüz çalıştık. Nurdağı'nda 13.000, İslahiye'de 9.500, Adıyaman'da 7.300, Hatay Antakya'da 5.500 ve Kahramanmaraş'ta 8.800 cana yaşam alanı sağladık. Her bir çadır, her bir konteyner, yeniden yeşeren bir umut filizi oldu.

Ekonomik hayatın da yeniden canlanması için Nurdağı'nda 154, Kahramanmaraş'ta 83, Malatya'da 454 adet ticari ünite kurduk. Esnafımızın dükkanlarını yeniden açabilmesi, yeniden ekmek teknesine kavuşabilmesi için elimizden geleni yaptık.

978.000 insani yardım malzemesi, 300 iş makinesi ve 400 fedakar personelimize deprem bölgesindeki kardeşlerimizin yanında olduk. Onların acısını paylaştık, dertlerine ortak olduk. Her bir yardım kolisi, her bir sıcak yemek, gönlümüzden kopan bir sevgi ve dayanışma nişanesi oldu.

Dünya Kadınlar Günü'nde Emlak Konut GYO A.Ş., EKA, EPP, Emlak Konut Spor Kulübü olarak 300 paket kadın dayanışma paketi hazırladık. Çünkü biliyoruz ki, kadınlarımız bu felaketten en çok etkilenenler arasında. Ayrıca şirketimiz, her bir çalışan kadın adına, inşa ettiğimiz geçici yaşam alanlarında yaşayan kadınlara 3'er paket bağışta bulundu. Bu anlamlı günde, kadınlarımızın yanında olduğumuzu bir kez daha göstermek istedik.

Bu zorlu süreçte gösterdiğimiz dayanışma, birlik ve beraberlik ruhu, geleceğe dair umutlarımızı yeşertiyor. Biliyoruz ki, yaralarımızı sarmak, şehirlerimizi yeniden inşa etmek zaman alacak. Ancak azimle, inançla ve birbirimize kenetlenerek bu zorluğun üstesinden geleceğiz. Çünkü biz, Türkiye'yiz; tek yürek, tek bilek!



DEPREMİN İZLERİNİ SİLMEK VE GÜVENLİ YARINLAR İNŞA ETMEK İÇİN ÇALIŞIYORUZ

Ülkemizin beş ilinde, depremin yaralarını sarmak ve kalıcı yaşam alanları oluşturmak amacıyla toplam 12,4 Milyon m² inşaat alanında yoğun bir çalışma yürütüyoruz. 82.620 bağımsız bölümden oluşan konut projeleriyle 312.700 depremde vatandaşımıza güvenli ve konforlu yuvalar sunmayı hedefliyoruz. Bununla birlikte, bölge ekonomisinin canlanmasına katkı sağlamak amacıyla ticari alanlar da projelerimizin önemli bir parçasını oluşturuyor.

Sahada, 24.400 kişilik uzman ekip ve 1.960 iş makinesi ve kamyon ile çalışmalarımız hız kesmeden devam ediyor. İnşaat süreci titizlikle yürütülürken, bu projeler yalnızca yeni binalar inşa etmekle kalmayıp, aynı zamanda bölge halkına umut aşılayan sağlam ve güvenli yaşam alanları oluşturmayı hedefliyoruz.

Şu ana kadar 19.395 bağımsız bölümün kura çekimi tamamlanmış olup, 1.089 konutun anahtarları hak sahiplerine teslim edilmiştir. Depremzedelerin yeni yuvalarına kavuşmaları, bizler için en büyük motivasyon kaynağıdır.

Projelerimiz kapsamında 14.529.606 m³ hafriyat taşınmış, 4.388.391 m³ beton dökülmüş ve 479.362 ton inşaat demiri kullanılmıştır. Sağlam temeller üzerine inşa edilen bu yapılar, güvenli bir geleceğin teminatı olacaktır.

Adıyaman projesi kapsamında hayata geçirilen 165.000 kişilik arıtma tesisi, yalnızca Adıyaman'ın değil, Kilis, Gümüşhane, Ardahan, Tunceli ve Bayburt'un toplam nüfusuna yetecek büyüklükte olup, bölgenin su ihtiyacını karşılayacak önemli bir yatırım niteliğindedir. Depremden etkilenen şehirlerde konut inşa ve teslimat süreci aralıksız devam etmektedir. Tüm çabamız, depremin yarattığı kayıpları telafi etmek ve vatandaşlarımıza güvenli, sağlıklı ve huzurlu bir yaşam alanı sunmaktır. Bu büyük sorumluluğun bilinciyle çalışmaya devam ediyoruz.



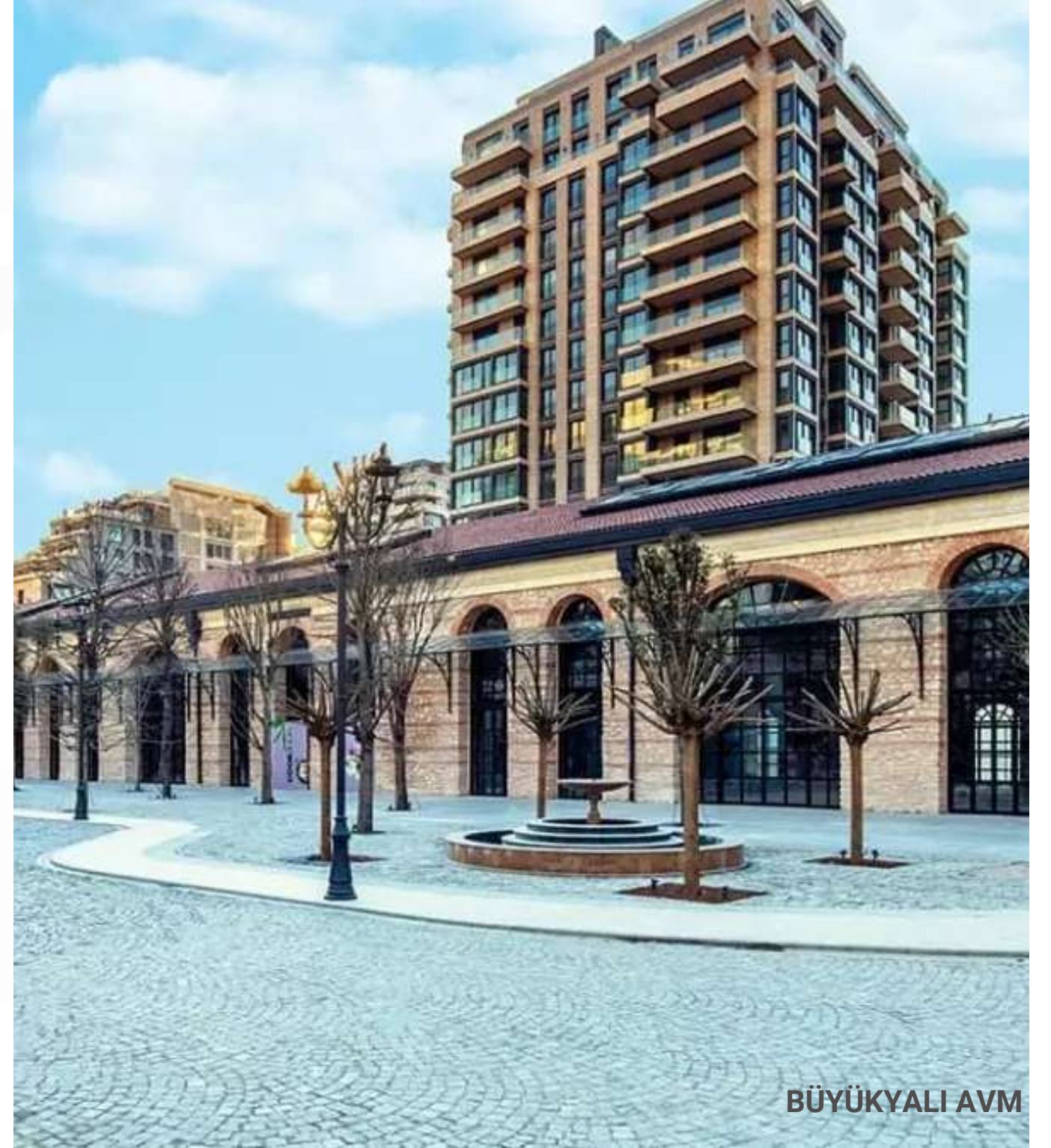
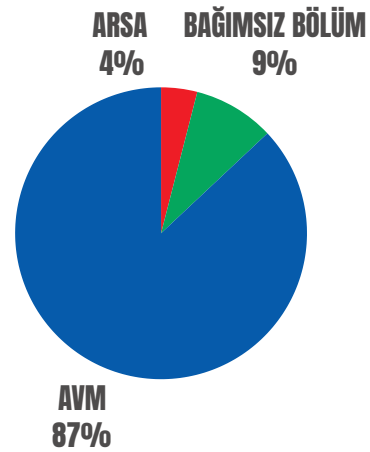
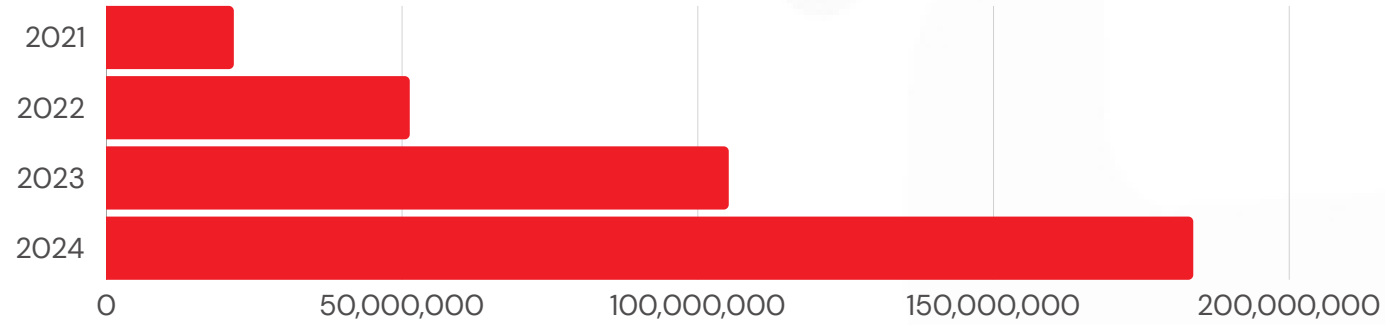
PROJELER

KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

PROJELER	KİRA GETİRİSİ (TL)
1 BÜYÜKYALI AVM	78.159.782
2 İSTMARİNA AVM	81.943.766
3 SARPHAN FİNANSPARK	9.477.768
4 AĞAOĞLU MASLAK 1453	6.450.912
5 ESENLER EMLAK KONUTLARI	170.687
6 MUHTELİF ARSALAR	7.568.085
TOPLAM	183.771.000

*Konsolide Finansal Tablolarda kira gelirlerinin elimine edilmesinden dolayı kira gelirleri farklılık gösterebilir

YILLARA GÖRE KİRA GETİRİSİ



BÜYÜKYALI AVM

PROJELER

2024 YILI İHALELERİ

GELİR PAYLAŞIMI MODELİ

		Ekspertiz Değeri	Asgari Emlak Konut Payı	Çarpan
1	MUĞLA MİLAS MEŞELİK	210.715.000	462.000.000	2,2
2	ESENLER ATIŞALANI 1. ETAP	919.710.550	1.830.500.000	1,99

ANAHTAR TESLİM MODELİ

ANAHTAR TESLİM MODELİ

1	İSTANBUL ARNAVUTKÖY DURSUNKÖY ETAPLARI
2	İSTANBUL BAĞCILAR DEMİRKAPI

2023 YIL İHALELERİ

2022 YIL İHALELERİ

İHALEYE ESAS ALINAN DEĞER

3,3 MİLYAR TL

5,1 MİLYAR TL

MİNİMUM EMLAK KONUT PAYI GELİRİ

13,3 MİLYAR TL

27,7 MİLYAR TL

SATIŞ TOPLAM GELİRİ

33 MİLYAR TL

77 MİLYAR TL

ORTALAMA ÇARPAN

X4,06

X5,38

86 İHALE



2

GELİR
PAYLAŞIMI

17

İNŞAAT
YAPIM İŞİ

6

KENTSEL
DÖNÜŞÜM

57

DEPREM
BÖLGESİ

4

MÜŞAVİRLİK

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



15.690
KONUTUN 1 YILLIK TÜKETİMİ
ORANINDA TASARRUF

15.690
KONUTUN 1 YILDA TÜKETECEĞİ
MİKTARDA ÜRETİM

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
79.052.000 TL



BAĞIMSIZ BÖLÜM
156.876

DOĞALGAZ TASARRUFU
47.062.800 M³

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
333.675.252 TL



YAĞ AYRIŞTIRILMASI
182 TON/YIL

146
TON
BİODİZEL
ÜRETİMİNDE
KULLANILAN ATIK

162
MİLYON TON
ÖNÜNE GEÇİLEN
SU KİRLENMESİ



56.298
GRİSU SİSTEMLİ KONUT

SU TASARRUFU
1.643.901 M³

ÜLKE EKONOMİSİNE KATKI
62.336.276 TL

İstatistikler Emlak Konut tarafından üretilen bağımsız bölümlerden
2024 yılında sağlanan tasarrufları göstermektedir

İŞTİRAKLERİMİZ



Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. 1980 yılında Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından kurulmuş ve 2001 yılına kadar bankanın iştiraki olarak faaliyetlerini sürdürmüştür. Bu süreçte başta İstanbul'un ilk uydu kent projesi olan Bahçeşehir UydKent olmak üzere Türkiye Emlak Bankası A.Ş. tarafından hayata geçirilen birçok projenin proje yönetimi, kontrolörlük, işletme, pazarlama, konut teslim ve satış sonrası bakım hizmetleri Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. tarafından yürütülmüştür. Şirketin Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ye ait %49 hissesi 03.04.2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiş ve kurumun kaynak geliştirme programına paralel olarak faaliyet alanlarını genişletmiştir. Bu sürece kadar sadece proje yönetimi, müşavirlik, kontrolörlük, satış, pazarlama ve servis hizmetlerine odaklanmış olan şirket 2004 yılından itibaren geliştirme projelerine ağırlık vererek yatırımcı kimliği ile yeni projelere imza atmıştır. Bu çerçevede gerek satın aldığı arsalar üzerinde gerekse arsa sahipleri ile hasılat paylaşımı modellerine dayanan projeler üretmiş, projeleri hem yönetmiş hem de yatırımcı olarak finansman ihtiyacını karşılamıştır.

Şirketin daha önce gerçekleştirmiş olduğu hisse alımlarına ilaveten Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan hisselerin tamamını satın alması ile birlikte; Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi Ve Ticaret A.Ş. 27.12.2018 tarihinden itibaren tek pay sahibi olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissedarlığında ticari faaliyetlerine devam etmektedir. Özellikle gayrimenkul ve inşaat sektöründe yatırımların çok yüksek maliyetlere ulaşması nedeniyle finansman ihtiyacının karşılanması büyük önem arz etmektedir.

DEVAM EDEN EPP İDARE İŞLER

TOPLAM PROJE	28 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	17.504 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2.6 MİLYON M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	48.2 MİLYAR TL

DEVAM EDEN MÜŞAVİRLİK İŞLERİ

TOPLAM PROJE	175 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	118.057 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	18.819.231 M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	239.1 MİLYAR TL

TAMAMLANMIŞ PROJELER

TOPLAM PROJE	97 ADET
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM	20.538 ADET
TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.303.869 M ²
TOPLAM SÖZLEŞME BEDELİ	17.4 MİLYAR TL

AKTİF BÜYÜKLÜK
3.1 MİLYAR TL

ŞİRKET DEĞERİ
3.4 MİLYAR TL



İŞTİRAKLERİMİZ



İştirakimiz olarak Şubat 2021’de kurduğumuz. “Küresel pazarın önemli aktörleri ile rekabet edecek, yerli ve millî bir dünya markası olma” hedefi sorumluluğuyla, konfor, güvenlik ve enerji verimliliği sağlayan ürün ve çözümlerimizle hayata değer katıyoruz.

Konuttan kamu binalarına, otellerden hastanelere kadar sürdürülebilir, yenilikçi, çevreye ve insana değer katan bir anlayışı benimseyen EKA, iş sağlığı ve güvenliğini öncelikli sorumluluk olarak benimseyerek, her türlü asansör, yürüyen merdiven, yürüyen yol, bantlı konveyörler gibi ürünlerin imalatı, satışı, pazarlaması, montajı, bakımı, onarımı, servis hizmetleri, ihracatının yapılmasını hedefliyoruz.

Sürdürülebilir kalkınmanın insana yatırım ve doğal kaynakların bilinçli kullanımıyla gerçekleşeceğine olan güçlü inançtan gelen hareketle, teknolojik gücümüzü hayata değer katacak çevreci ürünler tasarlamak ve üretmek için kullanıyoruz.

Milli markalaşmaya verdiğimiz hassasiyetle değerlerimizi koruyor, başarıımızı her geçen gün daha yukarı taşıma inancımızla, çalışmalarımıza devam ediyoruz. Yüksek yerlilik oranlı tedarik zinciri yaklaşımımız ile, yerli üretime katkı sağlamak istiyoruz.

Üretim tesislerinin enerji etütlerini tamamlandı ve **ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi**’nin altyapısı oluşturuldu

GES panelleri ile **2.304.820,00 kWh enerji** üretildi.

Üretim tesislerinde toplam 624.638 kg değerlendirilebilir atık topladık, 49.366 kg sera gazı salınımını önledik.

**AKTİF
BÜYÜKLÜĞÜ
3.3 MİLYAR TL**

**ŞİRKET
DEĞERİ
8.9 MİLYAR TL***
*Marka değeri dahildir.

ÜRETİM FAALİYETLERİ

ASANSÖR ÜRETİMİ

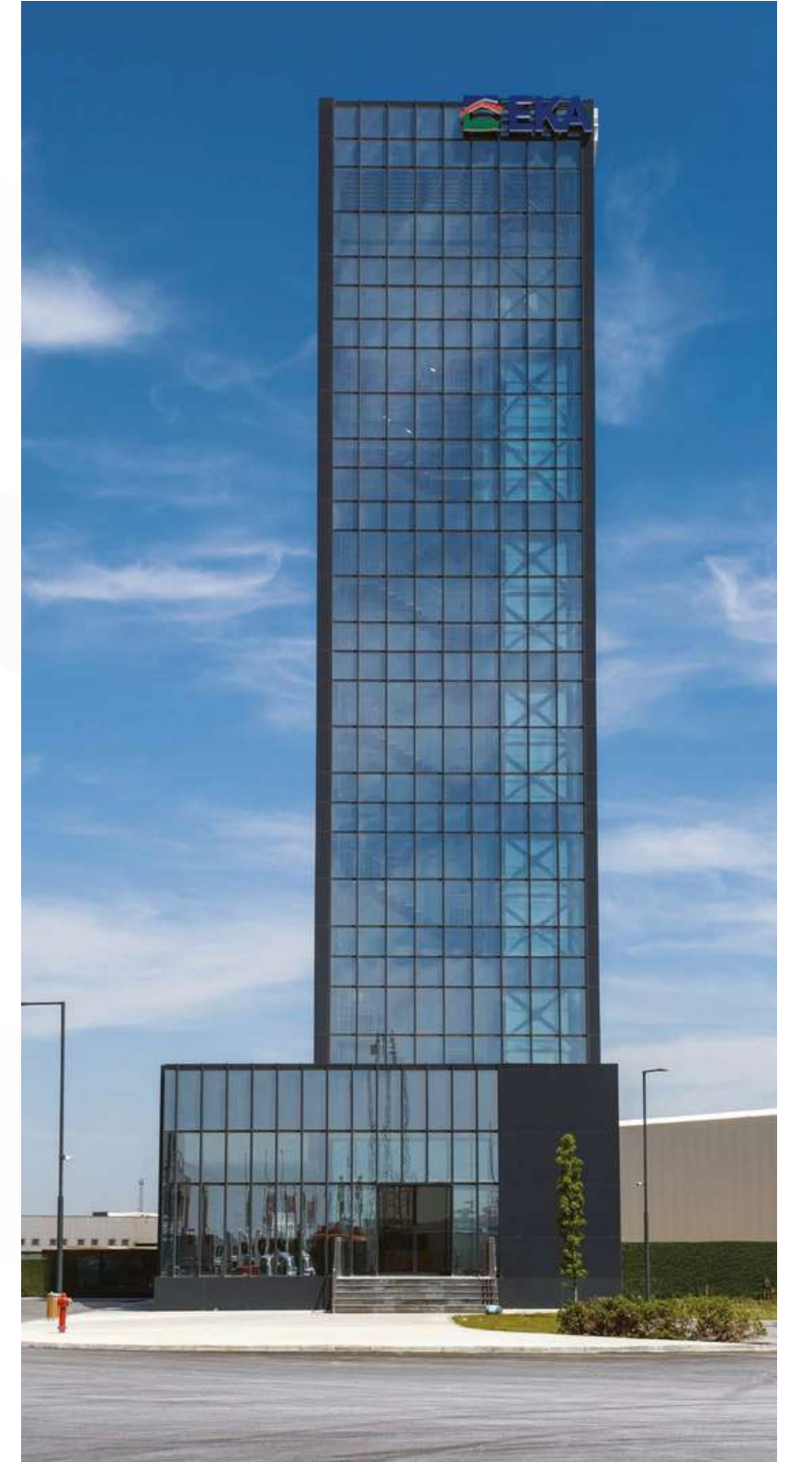
1.704 ADET

ASANSÖR SEVKİ

1.723 ADET

FABRİKA ALANI

70.000 M²



FAALİYETLER

DÖNEM İÇİ GELİŞMELER

Nidapark Küçükyalı, Nidapark İstinye, Nişantaşı Koru, Merkez Ankara, Barbaros 48, ve Ebruli Kayaşehir projelerinde satış toplam geliri artışı olmuştur.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2024 yılında toplam 13.881.500.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmıştır.

Kira sertifikası (sukuk) ihracına ilişkin 2024 yılında toplam 8.334.000.000 TL, ortalama 95 gün vadeli kira sertifikalarının ihracı tamamlanmış, getiri ödemesi ve itfası gerçekleştirilmiştir.

İzmir, Çeşme, Musalla ve Ovacık Mahallesi'nde yer alan 17 adet taşınmazın, Antalya, Konyaaltı, Zümrüt Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın ve Zonguldak, Merkez, Terakki Mahallesi'nde yer alan 2 adet taşınmazın toplam 1.677.934.790 TL (KDV Hariç),; Aydın, Didim, Fevzipaşa ve Efeler Mahallesi'nde yer alan 10 adet taşınmazın, 1.517.063.380.00-TL (KDV Hariç)bedel üzerinden ,İstanbul Esenler ilçesinde yer alan toplam 132.894,62 m² büyüklüğündeki arsaların satın alımı, 5.315.784.800 TL (KDV hariç) ve İstanbul Esenler ilçesinde yer alan toplam 304.922 m² büyüklüğündeki arsaların satın alımını 9,931 milyar TL bedelle satın alınmasına ilişkin Şirketimiz ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Başkanlığı) arasında ek protokol imzalanmıştır.

İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 23.462 m² büyüklüğündeki 3334 ada, 12 parsel de yer alan taşınmazın, 2.625.000.000 TL (KDV hariç) bedel üzerinden ,Antalya ,Alanya , Mahmutlar Mahallesi'nde yer alan 858 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, 776.678.770,00-TL (KDV Hariç) bedel üzerinden satın alınmasına ilişkin T.C Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile protokol imzalanmıştır

Şirketimiz; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile İstanbul, Esenler, Atışalanı Mahallesi'nde bulunan 1692 ada 2 parsel numaralı taşınmazın toplam 6.884.300.000 TL (KDV muaf) bedelle protokol imzalamıştır.

Sn.Hakan AKBULUT'un istifası ile boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine, TTK.'nın 363.madde 1. fıkrası gereği Sn.Yasir YILMAZ'ın ilk genel kurul toplantısının tasvibine sunulmak üzere atanmasına karar verilmiştir.

Münhal bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçim yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde çalışmalar tamamlanmış ve Kurul'un olumsuz görüş verilmemesine ilişkin kararı doğrultusunda

Sn. Burak DEMİRALP ve Sn. Mehmet Buğra ELKIRAN Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri olarak görev yapmaya başlamışlardır.

Sn.Burak DEMİRALP'in boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçim yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde çalışmalar tamamlanmış ve Kurul'un olumsuz görüş verilmemesine ilişkin kararı doğrultusunda Sn. Aytaç YÜKSEL Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaya başlamıştır.

Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Şirketimizin yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu B+'dan BB-'ye ve Ulusal Notunu AA(tur)'dan AA+(tur)'ya yükseltti. Görünümü ise 'durağan' olarak açıkladı.

Emlak Konut GYO A.Ş., Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanımız Sayın Murat Kurum ve Suudi Arabistan Belediye ve Konut Bakanı Sayın Majid bin Abdullah Al-Huqail koordinasyonunda, Suudi Arabistan Yatırım Bakanlığı (MISA) ve Suudi Arabistan Belediye ve Konut Bakanlığı bünyesinde kurulan Ulusal Konut Şirketi (NHC) ile 2 Aralık 2024 tarihinde Riyad'da bir İyi Niyet Anlaşması (MoU) imzalamıştır.

Bu anlaşma, Türkiye'nin inşaat ve gayrimenkul geliştirme alanındaki uzmanlığını Suudi Arabistan'ın Vision 2030 hedefleri doğrultusunda büyük ölçekli projelere entegre etmeyi amaçlamaktadır. Emlak Konut, bu kapsamda Suudi Arabistan'daki konut projelerinde liderlik üstlenecek ve Türk müteahhitlerin Suudi pazarına entegrasyonunu destekleyecektir. Ayrıca; Emlak Konut, ilerleyen süreçte Suudi Arabistan'da bir iştirak şirketi kurmayı hedeflemektedir.

Şirketimizin İstanbul Esenler Atışalanı 1. Etap arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı projesinin geliştirilmesi kapsamında, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile Müşareke esaslarına dayalı bir iş birliğine gidilmesine karar verilmiştir.Bu iş birliği, finansal kaynakların çeşitlendirilmesi ve yatırım portföyümüzün genişletilmesi hedeflerimiz doğrultusunda atılmış stratejik bir adımdır. Müşareke modeli çerçevesinde, proje gelir ve giderleri taraflar arasında eşit oranlarda paylaşılacaktır.

Şirketimizde uygulanmaya başlanan Entegre Yönetim Sistemi kapsamında, Türk Standardları Enstitüsü Tetkik Heyeti tarafından gerçekleştirilen gözetim ve belgelendirme tetkiki neticesinde, Türk Standardları Enstitüsü tarafından, TS EN ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi' nin geçerliliğinin devamına, TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi Belgesi'nin, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi Belgesi'nin ve TS ISO 45001 İş Sağlığı

Ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesi'nin Şirketimize verilmesine karar verilmiştir.

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d maddesi, Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıkları'nın kazançlarını kurumlar vergisinden muaf tutmaktadır. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli ve 7524 Sayılı Kanun ile bu muafiyet için bazı koşullar getirilmiştir.

Bu koşullara göre, fon ve ortaklıkların gayrimenkul gelirlerinin en az %50'si, ilgili hesap dönemine ait kurumlar vergisi beyannamesini takip eden ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılmalıdır. Aksi takdirde, muafiyetten dolayı tahakkuk etmeyen vergiler geri alınacaktır

Son olarak, 7524 Sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler çerçevesinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın gayrimenkul gelirlerine en az %10 oranında kurumlar vergisi uygulanacaktır. Bu düzenleme, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen gelirler için geçerli olacaktır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

Kurumsal yönetim anlayışının sürekli geliştirilmesi amaçlanarak, “Eşitlik”, “Şeffaflık”, “Hesap Verebilirlik” ve “Sorumluluk” prensipleri ilke edinilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Yönetim Kurulu’nun etkin çalışması için “Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi” bulundurulmasına önem verilmektedir. Mevzuatın gerektirdiği nitelik ve niceliklere sahip Sn. M Buğra ELKIRAN, Sn. Vedat GÜRGEN ve Sn. Aytaç YÜKSEL Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedirler.

Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan, “Sürdürülebilirlik Komitesi” “Kurumsal Yönetim Komitesi”, “Denetimden Sorumlu Komite” ve “Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi” faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca, “Ücretlendirme Komitesi” ile “Aday Gösterme Komitesi’nin görevlerini de yerine getirmektedir. Yönetim Kurulu ve komitelerle ilgili detaylı açıklamalar Bölüm IV’te belirtilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin 4.6.2 numaralı maddesinde belirlenen işlemler uyarınca yazılı hale getirilen Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları konusunda pay sahiplerine 15.05.2024 tarihli Olağan Genel Kurul’da bilgi verilmiştir. Bu konuyla ilgili bilgiler Genel Kurul başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

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

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

1.4.2. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Ortaklığın T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır

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

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkeleri’ne uyum kapsamında ek bir düzenlemeye gerek olmaması sebebiyle, 2024 yılında Esas Sözleşme’ de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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

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

Şirketin 2024 yılına ilişkin “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu” ve “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu” Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır

FAALİYETLER

ERTAN KELEŞ YÖNETİM KURULU BAŞKANI İCRACI

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

YASİR YILMAZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ GENEL MÜDÜR İCRACI

Yasir YILMAZ, 1983 yılında Kütahya ilinde doğdu. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. İşletme dalında ikinci lisans eğitimini aldı, yüksek lisans eğitimini Kentsel Dönüşüm üzerine tamamladı. Meslek hayatına proje, taahhüt, müteahhithlik işleri ile başladı. 2007-2024 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'de yüksek marka değerine sahip projelerde kendisine tevdi edilen teknik uzman, bölge müdürü, daire başkanı olarak görevler yaptı. 2019 yılından beri Emek İnşaat ve İşletme A.Ş., Kızılay Sistem Yapı A.Ş. yönetim kurulu üyelikleri devam etmektedir. Üniversite yıllarından itibaren çeşitli sivil toplum kuruluşlarında gönüllü, üye, yönetici pozisyonlarında görevler üstlendi. 2007-2016 yılları arasında Mimar ve Mühendisler Grubu'nda Genç MMG Başkanlığı, İnşaat Komisyon Başkanlığı, Genel Merkez Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüttü. 2008 yılından itibaren TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası seçim organizasyonlarında koordinasyon görevlerini üstlendi. 2019 yılından beri Türk Kızılay Genel Merkez Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir. 7.000'den fazla gayrimenkul varlığı bulunan Türk Kızılay'ın yeniden organizasyon sürecine katkı verdi, Taşınmaz Yönetimi Genel Müdürlüğü ve Kızılay Sistem Yapı'nın kurulmasını sağladı. Yasir YILMAZ, evli olup, 2' çocuk babasıdır.

AYTAÇ YÜKSEL BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ İCRACI OLMAYAN

Rize doğumlu Aytaç YÜKSEL, ilk ve orta öğrenimini Rize'de tamamladıktan sonra Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. İstanbul'da avukatlığa başlayan Yüksel, 2013-2018 yılları arasında Ceza Hukuku, Enerji Hukuku ve AB Hukuku alanlarında birçok dava yürütmüş ve bu alanlarda akademik çalışmalar gerçekleştirmiştir. İstanbul Kültür Üniversitesi Kamu Hukuku Anabilim Dalı'nda yüksek lisans derecesi almıştır. 2018 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na Bakan Müşaviri olarak atanmış ve aynı bakanlıkta sırasıyla Hukuk Müşaviri, Mevzuat ve Hukuk İşleri Daire Başkanı ile Çevre Hukuku Daire Başkanı olarak görev yapmıştır. 2021-2023 yılları arasında Avrupa Birliği ve Dış İlişkiler Genel Müdürü olarak görev almış, aynı zamanda 2019-2023 yılları arasında Türkiye Futbol Federasyonu Profesyonel Futbol Disiplin Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür. Uluslararası Barolar Birliği (IBA) ve Ankara 2 No'lu Baro üyesi olan Aytaç Yüksel, 17 Temmuz 2024 tarihli ve 215 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Rehberlik ve Teftiş Başkanı olarak atanmıştır. Evli ve bir kız çocuk babasıdır.

MUSTAFA LEVENT SUGUR YÖNETİM KURULU ÜYESİ İCRACI OLMAYAN

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

MEHMET BUĞRA ELKIRAN BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ İCRACI OLMAYAN

Mehmet Buğra ELKIRAN, 1986 yılında Ankara'da doğdu. 2007 yılında Fırat Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. 2007-2015 yılları arasında çeşitli kurum ve kuruluşlarda görev yapmıştır. 2015-2018 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'de Uzman, 2018-2020 yılları arasında Ankara Bölge Müdürü görevlerini yürütmüştür. 2020-2023 yıllarında T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. 2024 yılından itibaren T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda Özel Kalem Müdürü olarak görev yapmaktadır. Mehmet Buğra ELKIRAN evli ve 2 çocuk babasıdır.

HAKAN GEDİKLİ YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ İCRACI OLMAYAN

Hakan GEDİKLİ,1975 yılında Trabzon'da doğdu.1994 yılında Zonguldak Mehmet Çelikel Lisesin'den, 2000 yılında da Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrameti Bölümünden mezun oldu. 2000 - 2006 yılları arasında Sultanbeyli Belediyesi' nde çeşitli kademelerde görev yaptı. 2006 - 2023 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş.'nde, sırasıyla, Etüd Proje Müdürü, Emlak ve Planlama Müdürü, Emlak ve Planlama Daire Başkanı, Genel Müdür Yardımcısı ve Genel Müdür olarak görev yaptı. Yüksek lisansını Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm alanında tamamlayan Gedikli, gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır. 09.07.2024 tarihinden itibaren de Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır. 17 Temmuz 2024 tarih itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürü görevini yürütmektedir.

VEDAD GÜRGEN BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ İCRACI OLMAYAN

Vedad GÜRGEN, 1973 yılında Ankara'da dünyaya geldi. 1991 yılında Ankara Atatürk Lisesinden mezun olmuştur. 1995 yılında İTÜ İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun oldu. 1997 yılında aynı Üniversitede (İTÜ) Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Analizi ve Boyutlandırma Bölümünde yüksek lisansını tamamladı. 1998 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı mühendis olarak göreve başladı. 2000-2007 yılları arasında sırasıyla müfettiş yardımcısı ve müfettiş görevlerinde bulundu. 2007-2010 yılları arasında 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra iç denetçi olarak görevine devam etti. İç Denetim Birimi Başkanlığında Başkan Yardımcısı ve Başkanlık görevlerini yürüttü. 2010-2011 yılları arasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve daha sonra kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Strateji Geliştirme Başkanlığı görevinde bulundu. 2012-2023 yılları arasında 2011 yılında vekaleten atandığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünde Genel Müdür görevine 2012 yılında asaleten atanmış ve 2023 Haziran ayına bu görevi yürütmüştür. 2023 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakan Yardımcısı olarak atandı. Evli ve 2 çocuk babası olan Gürgen iyi derecede İngilizce bilmektedir.

FAALİYETLER

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Ortaklık yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzâmı, TTK hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartlara haiz 7 üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu her yıl ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer. Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul kararı ile seçilir. Yönetim Kurulu Başkan, Başkan Yardımcısı ve 5 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş., Yönetim Kurulu içerisinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu olarak 3 Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi bulunmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri ilgili mevzuatta bulunan “bağımsızlık” kriterlerini taşımaktadır.

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Vedat GÜRGEN'e ait bağımsızlık beyanı 19 Nisan 2024 Tarih, No: 21755 sayılı onaylanan belge ile Kadıköy 9. Noteri tarafından tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi M. Buğra ELKIRAN'a ait bağımsızlık beyanı 2 Ağustos 2024 Tarih, No: 46497 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aytaç YÜKSEL'e ait bağımsızlık beyanı 18 Aralık 2024 Tarih, No: 75585 sayılı Kadıköy 9. Noteri tarafından onaylanan belge ile tesis edilmiştir.

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

Sn.Burak DEMİRALP'in boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi görevine seçim yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde çalışmalar tamamlanmış ve Kurul'un olumsuz görüş verilmemesine ilişkin kararı doğrultusunda Sn. Aytaç YÜKSEL Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaya başlamıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi ilişkili dönem içinde 3 kişiyi (Vedad GÜRGEN, Mehmet Buğra ELKIRAN ve Aytaç YÜKSEL) bağımsız üye adayı olarak göstermiş, komite Aytaç YÜKSEL'in bağımsızlık kriterlerini taşıdığına ilişkin raporunu 18.12.2024 tarihinde hazırlamış, Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş ve 18.12.2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 22'de şu şekilde ifade edilmiştir:

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

Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Ücretlendirme Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin incelemesine hazır olarak bulunmaktadır.

15 Mayıs 2024 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul toplantısı öncesi 22 Nisan 2024 tarihinde KAP' da yayınlanan “Bilgilendirme Dokümanı” aracılığı ile ücretlendirme esasları ve kriterleri ile ilgili bilgi ortakların incelemesine sunulmuştur. Söz konusu husus

15.05.2024 tarihinde yapılan Genel Kurul'da 12 numaralı gündem maddesi olarak görüşülmüş ve oylanmış ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Genel Kurul ile ilgili tüm dokümanlar kurumsal internet sitesinde de bulunmaktadır.

Ayrıca Ortaklık Esas Sözleşmesi 16.Maddesinde “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretleri” ile ilgili esaslar açıklanmıştır. Ortaklık Esas Sözleşmesi kurumsal internet sitesinde menfaat sahiplerinin incelemesine sunulmuştur.

Finansal tablo dipnotlarında ve bağımsız denetim raporlarında; üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar toplam rakam belirtilerek üst yönetim bazında kamuya açıklanmaktadır.

2024 yılı içinde Ortaklık, hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi' ne veya üst düzey yöneticiye borç vermemiş, kredi kullandırmamış, verilmiş olan borçların ve kredilerin süresini uzatmamış, şartlarını iyileştirmemiş, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefaletler gibi teminatlar vermemiştir.

Yönetime Sağlanan Faydalar (Ay/TL)	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Ücret ve Diğer Kısa Vadeli Faydalar	35.000	20.000

FAALİYETLER

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta ve üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 14 ile yazılı hale getirilmiştir. Yönetim Kurulu, başkan veya başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Ortaklık sermayesinin en az %5'ine denk gelen paya sahip pay sahipleri Yönetim Kurulu Başkanı'na talepte bulunmak suretiyle Yönetim Kurulu'nu toplantıya davet edebilir; Yönetim Kurulu Başkanı derhal toplantı yapılması gerekmediği sonucuna vardığı takdirde, bir sonraki Yönetim Kurulu toplantısında davete ilişkin konuyu tartışmaya açabilir.

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

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

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

01.01.2024 - 31.12.2024 tarihleri arasında 65 toplantı yapılmış ve 155 Yönetim Kurulu kararı alınmıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmış ve uygulanmıştır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanmıştır ve tüm kararlar toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmıştır. Toplantıların tamamına Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı iştirak etmiştir. 2024 yılında yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhinde farklı görüş açıklanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Yönetim Kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmakta Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin katılımını sağlama yönünde en iyi gayreti göstermekte ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçeleri karar zaptına geçirilmektedir. Dönem içerisinde bu türde bir muhalefet ve farklı görüş beyan edilmemiştir. Ortaklık organizasyonunda yer alan; Özel Kalem Müdürlüğü, Yönetim Kurulu sekreteryası görevlerini üstlenmektedir.

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

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

Ortaklık Esas Sözleşmesi 19. Maddesi ile “Yönetim Kurulu üyesi, kendisinin Ortaklık dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve Ortaklık dışı menfaatiyle Ortaklık menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu hükme aykırı hareket eden Yönetim Kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyorken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan Yönetim Kurulu üyeleri bu sebeple Ortaklığın uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler.” denilerek bu hususa ilişkin sınırlandırma getirilmiştir. Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin onayına sunulan ilişkili taraf işlemleri ile önemli nitelikte işlemler ile bu işlemlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulan herhangi bir konu oluşmamıştır.

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

Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri olmamıştır.

2024 yılı içerisinde Şirket aleyhine açılan davalar ve karşılıkları, 31.12.2024 tarihinde sona eren yıla ait Bağımsız Denetçi Raporu'nun 12 numaralı dipnotunda yer almaktadır.

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

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

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

Emlak Konut GYO A.Ş. bünyesinde; “Kurumsal Yönetim Komitesi”, “Denetimden Sorumlu Komite”, “Sürdürülebilirlik Komitesi” ve “Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi” faaliyetlerini sürdürmektedir. Kurumsal Yönetim komitesi ayrıca uhdesine “Ücretlendirme Komitesi” ve “Aday Gösterme Komitesi” görevlerini de yerine getirmektedir.

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

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Komitelerin görev, çalışma esasları, görev alanları ve hangi üyelerden oluşacağı Esas Sözleşme hükümleri, SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri ve ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak etrafı olarak Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş ve üyelerle ilgili detaylı bilgiler internet sitemizde mevcut olup KAP'ta açıklanmıştır. Komitelerin başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilmiştir. Denetimden Sorumlu Komitenin tüm üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğindedir. Ortaklık bünyesinde İcra Başkanı olarak görevlendirilmiş, bu mevki için ataması yapılmış şahıs bulunmamaktadır. Genel Müdür komitelerin hiçbirinde görev almamaktadır.

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

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilirler, komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Ortaklık tarafından karşılanabilir. Komiteler yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirmekte ve kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanır. Komiteler, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ortaklıkta Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı ilişkileri bölümü ile yakın iş birliği içerisinde çalışır. Kurumsal Yönetim Komitesi çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesinin 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur.

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi (Aday Gösterme Komitesi)

Kurumsal Yönetim İlkeleri ile öngörülen Aday Gösterme Komitesi'nin aşağıda sıralanan görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Aday Gösterme Komitesi'nin çalışma esasları ve üyeleri ile ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesinin 'Kurumsal Yönetim Bilgileri' bölümünde mevcuttur. <https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/kurumsal-yonetim-komitesi>

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

b. Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak ile sorumludur. 2024 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Aday Gösterme Komitesi toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

-18.12.2024: İstifa Eden Bağımsız Yönetim Komitesi Üyesi İçin Aday Belirlenmesi Hk.

-01.08.2024: İstifa Eden Bağımsız Yönetim Komitesi Üyeleri İçin Aday Belirlenmesi Hk.

-19.04.2024: Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği İçin Adayın Belirlenmesi Hk.

Ücretlendirme Komitesi;

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

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

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

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

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

2024 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Ücretlendirme Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

•02.08.2024 : 2024 Yılı 2. Dönem Yönetici Kadroları Ücretleri(01.07.2024-31.07.2024) hk.

Denetimden Sorumlu Komite

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

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

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

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

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

2024 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Denetimden Sorumlu Komitenin Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

•17.04.2024: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

•14.06.2024: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

•02.09.2024: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

•11.11.2024: Finansal Tablolarla İlgili Sorumluluk Beyanı

FAALİYETLER

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi

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

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin, içinde bulunduğu sektöre ilişkin ve kendi bünyesinde barındırdığı, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizlikler kısaca şu şekilde özetlenebilir:
Şirket faaliyetleri dikkate alındığında, iş modelinin temeli, Türkiye içinde arsa satın alınması, bu arsa(lar) üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilmesi, üretilen gayrimenkullerin pazarlanması ve satışının yapılması esasına dayanmaktadır

Ancak, Şirket’in projelerden elde edeceği kâr büyük ölçüde, iyi nitelikte ve cazip arsa tedarikine ve satışlardan elde edilen gelirlerle bağlıdır. Projeler için uygun Risk Yönetimi Komitesi; mevzuat ve iç düzenlemelere paralel olarak kurumsal risk yönetimi esasları çerçevesinde hareket ederek yükümlülüklerini yerine getirir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışma esasları ve üyeleri hakkında bilgiler ilgili bilgiler Ortaklık kurumsal internet sitesinin ‘Kurumsal Yönetim Bilgileri’ bölümünde mevcuttur.
<https://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/riskin-erken-saptanmasi-ve-risk-yonetimi-komitesi>

2024 yılı içerisinde gerçekleştirilmiş Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Toplantı tarihleri ve ana gündem başlıkları aşağıda ifade edilmiştir;

- 13.11.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 09.08.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk
- 02.07.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 14.06.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 16.05.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 17.04.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 29.03.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 09.02.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.
- 19.01.2024: Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi Çalışması hk.

Sürdürülebilirlik Çalışmaları

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

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

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

2022 ve 2024 yılları içerisinde Sürdürülebilirlik Komitesi, 5 kere toplanmış ve şirket adına KPI’lar belirlenip bunun takibini yapacak alt gruplar belirlenmiştir.

KOMİTE ÜYELERİ

Mehmet Buğra Elkıran	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Vedad GÜRGEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Üyesi Sürdürülebilirlik Komitesi Başkanı Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komite Başkanı Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
Aytaç Yüksel	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
Ertan KELEŞ	Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı) Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Mustafa Levent SUNGUR	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan) Riskin Erken Saptanması ve Risk Yönetimi Komitesi Üyesi Sürdürülebilirlik Komitesi Üyesi Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Hakan GEDİKLİ	Yönetim Kurulu Başkan vekili (İcracı Olmayan)

FAALİYETLER

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

- 3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-17.1 sayılı “Kurumsal Yönetim Tebliği” hükümleri,
 - Şirket esas sözleşmesi ile dahili prosedürlerinde bulunan ilgili hükümler , ve
 - İlgili sair mevzuat hükümleri,
- çerçevesinde “bağımsız yönetim kurulu üyesi” nitelik ve kriterlerine sahip olduğumu, yukarıda bahsi geçen bilgi ve belgeleri okuyarak anladığımı ve bahsi geçen bu bilgi ve belgelerde yazılı görevleri tam olarak yerine getireceğimi, Şirket’in Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yönetim Kurulu’na beyan ederim.

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

- a)Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımların arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b)Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c)Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç)Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d)31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K) ‘na göre Türkiye’ de yerleşmiş sayıldığımı,
- e)Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f)Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g)Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ)Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilmiş bir tüzel kişi adına gerçek kişi temsilci olarak tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ve kabul ederim.
- Yine ilgili Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde herhangi bir sebepten ötürü, bağımsızlığımı ortadan kaldıracak bir durumun ortaya çıkması halinde, bu değişikliği kamuya duyurulmak üzere derhal yönetim kuruluna ileteceğimi beyan ve kabul ederim.

Mehmet Buğra ELKIRAN

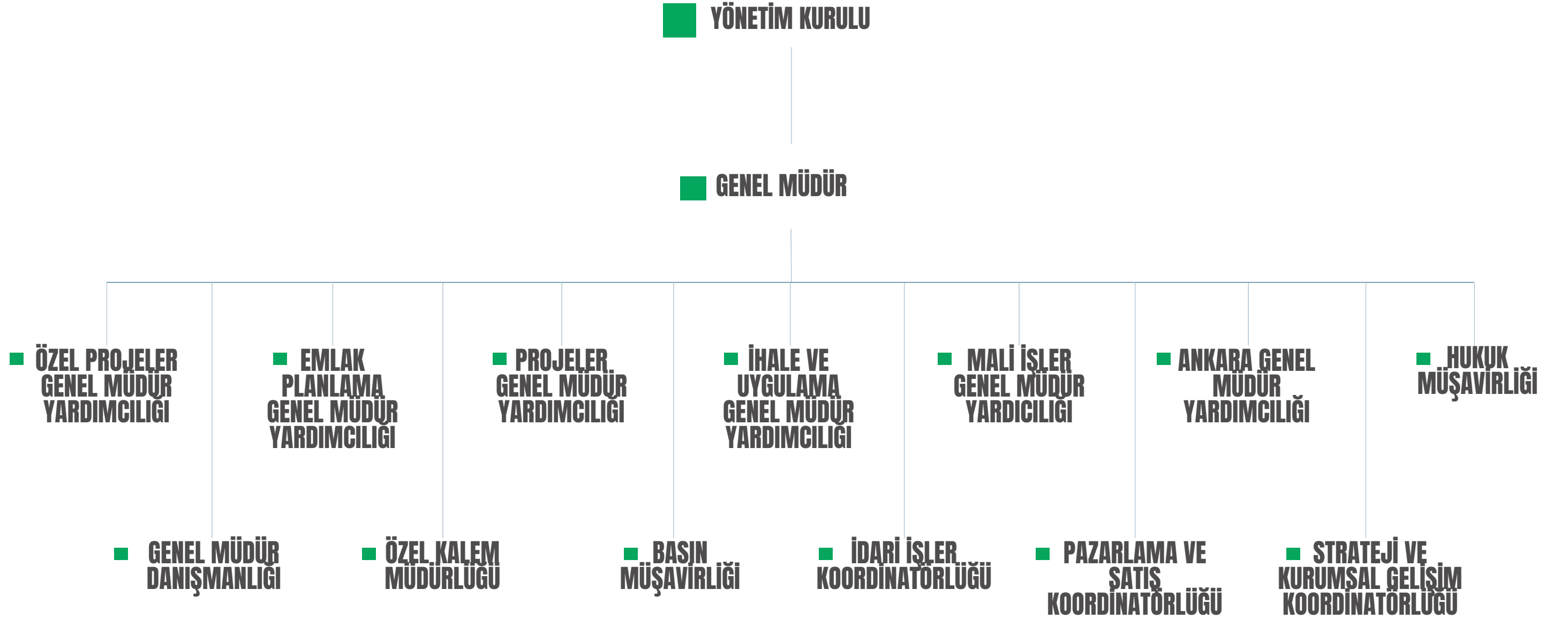
Aytaç YÜKSEL

Vedad GÜRGEN

Aslı İmzalıdır

FAALİYETLER

ORGANİZAYON ŞEMASI



FAALİYETLER

POLİTİKALAR

Kâr Dağıtım Politikası

Şirketimiz Esas Sözleşmesinin aşağıda belirtilen 30. maddesinde;

Esas Sözleşme Madde 30 Karın Dağıtımı:

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

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

Birinci tertip kanuni yedek akçe

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

Birinci temettü

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

İkinci temettü

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

İkinci tertip kanuni yedek akçe

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

e.işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü dağıtılmadıkça bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. f. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir denilmektedir.

Şirketimiz, ulusal ve küresel ekonomik şartlardaki herhangi bir olumsuzluğu, gündemdeki projelerin ve fonların durumları gibi hususları da dikkate alarak, SPK tebliğ ve düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ve Genel Kurul'un onayına sunulan kar payı dağıtım teklifi uyarınca, yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının %40'a kadarını nakit veya bedelsiz pay vermek veya belli oranda nakit ve belli oranda bedelsiz pay vermek suretiyle dağıtabilir.

Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş., en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem verdiğinden yaptığı tüm işlerde çevreye, insana, doğaya duyarlı olmayı kendisine prensip edinmiştir. Bu bağlamda 'Kalite Politikası' oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir. Kalite Politikası'nda sürdürülebilir ve toplumsal değerle katkıda bulunan işletme yönetimi anlayışı vurgulanmaktadır. Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş. logosunun temelini oluştur-muştur. Emlak Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını ,yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir. Emlak Konut GYO A.Ş., 29/06/2001 tarihinde kabul edilerek 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren ve 2/11/2011 tarihinde 4708 no'lu Kanun Hükmünde

Kararname ile son hali oluşturulan Yapı Denetimi Hakkında Kanun çerçevesinde tüm yapı ve imalat işlerini sürdürmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş., en geniş anlamda menfaat sahipliği kavramına önem verdiğinden yaptığı tüm işlerde çevreye, insana, doğaya duyarlı olmayı kendisine prensip edinmiştir. Bu bağlamda 'Kalite Politikası' oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde ilan edilmiştir. Kalite Politikası'nda sürdürülebilir ve toplumsal değerle katkıda bulunan işletme yönetimi anlayışı vurgulanmaktadır.

Söz konusu prensipler bir bütün haline getirilerek Emlak Konut GYO A.Ş. logosunun temelini oluştur-muştur. Emlak Konut GYO A.Ş. logosu, planlı ve nitelikli çağdaş şehircilik anlayışını, huzurlu ve güvenli yuva sıcaklığını, yeşile ve çevreye olan duyarlılığı simgelemektedir.

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

Bağış ve Yardım Politikası

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

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

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

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

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

FAALİYETLER

POLİTİKALAR

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

Bağış Ve Yardımlar

2024 Yılında Sosyal sorumluluk projeleri kapsamında eğitim, kültür, sanat faaliyetlerine destek vermek amacıyla, şirketimiz tarafından 70.000.000TL bağış yapılmıştır.

Ücretlendirme Politikası

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

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

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

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

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

Ücret Komitesi, Yöneticilere verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri ve Yöneticilerin üstlenmiş oldukları görev, yetki ve sorumlulukları dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu’na öneri olarak sunar. Genel Müdür, personele verilecek aylık net ücretleri, piyasadaki güncel ekonomik veriler, piyasada geçerli olan ücret politikaları, Şirketin uzun vadeli hedefleri, eğitim durumu, yetenek, tecrübe uzmanlık, yabancı dil bilme vb. kriterleri dikkate alarak belirler ve Yönetim Kurulu’na öneri olarak sunar.

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

İnsan Kaynakları Politikası

Ortaklığın İnsan Kaynakları Politikası kurumsal internet sitesinde tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. 2024 yılı içerisinde söz konusu politikada bir güncelleme yapılmamıştır. Ortaklık Organizasyon El Kitabı’nda Ortaklığın tüm hizmetlerinin en iyi şekilde yürütülmesi için gerekli olan personelin seçimi, istihdamın Ortaklık bünyesinde dağılımı ve istihdam edilen personelin eğitimi için gerekli şekil ve şartları belirleyerek verim ve etkinliği en üst düzeyde tutmak amacıyla Personel ve İnsan Kaynakları Politikası oluşturulmuştur.

Ortaklık İdari İşler ve İnsan Kaynakları Müdürlüğü daha iyi bir hizmetin temin edilebilmesi amacı ile 2015 yılından itibaren İdari İşler ve İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı statüsünde hizmet vermeye başlamıştır. Söz konusu başkanlık aynı zamanda İnsan Kaynakları bölümünün sorumluluğunu üstlenmektedir. Yapılan bu değişiklik ile daha etkin bir İK yönetimi yapılması amaçlanmıştır.

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

Çalışanlardan ayrımcılık konusunda veya diğer hususlarda 2024 yılı içerisinde herhangi bir şikayet alınmamıştır.

Şirketin Personel Politikasının temelini oluşturan ilkeler aşağıda belirtilmiştir.

- 1-Şirket bünyesinde boş kadrolara iş tanımlarının gerektirdiği nitelikte uygun ve yetenekli personel almak,
- 2-Tüm personele yeterlilik ve yeteneklerine uygun yetiştirme ve ilerleme imkanı sağlamak

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

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

A.Amaç ve Kapsam

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

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

FAALİYETLER

POLİTİKALAR

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

B.Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

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

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

Ortaklık ve yönetim yapısının son durumlarını yansıtabilmek için internet sitesi sürekli güncellenecektir. Şirket, internet sitesi yolu ile ulaşan her türlü bilgi talebini ivedilikle cevaplandıracaktır. EKGYO tarafından kamuyu bilgilendirmek amacıyla ve/veya EKGYO’nun kurumsal iletişim faaliyeti kapsamında hazırlanacak bültenler, uzmanlık gerektiren konularda destek alınarak, EKGYO’nun Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü tarafından hazırlanır.

Basının Bilgilendirilmesi

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

EKGYO hakkında basın-yayın organlarında veya İnternet sitelerin-de yer alan haber ve söylentilerin takibi ile buna ilişkin açıklamaların yapılma esasları

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

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

II. Yatırımcıların Bilgilendirilmesi ve yatırımcı bilgilendirme toplantıları veya basın toplantılarında açıklanan sunum ve raporlara ulaşım esasları Yatırımcı ve analistlerin bilgilendirilmesine ilişkin konular EKGYO’nun Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür. Gerçek veya tüzel kişilerden gelen toplantı talepleri değerlendirilerek ve başvuru haftada 10 kişiye ulaştığı taktirde söz konusu talep sahiplerine bir toplantı tarihi belirlenerek bildirilir. Bu tür toplantılarda yapılan sunumlar ve/veya açıklayıcı bilgi notları, yapılacak sunum, telekonferans ve konuşma sonrasında EKGYO web-sitesinde yayımlanır. EKGYO yetkilileri, zaman zaman, yatırımcılar ve analistlerle bilgi paylaşmak amacıyla ulusal ve uluslararası konferanslara veya toplantılara katılabilirler ve bu toplantılarda kullanılan sunumlar da EKGYO internet sitesinde yayımlanır. Telefonla veya elektronik posta yoluyla yöneltilen sorular en geç 10 iş günü içerisinde cevaplandırılır.

C. İçsel Bilgi ve içsel bilginin kamuya açıklanmasına kadar gizliliğinin sağlanmasına yönelik alınan tedbirler İçsel bilgi, EKGYO tarafından ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek somut bir olaya ilişkin, rasyonel bir yatırımcının yatırım kararını alırken anlamlı kabul edebileceği henüz kamuya açıklanmamış durumlarla ilgili, sermaye piyasası araçlarının alım satımında kullanılması durumunda kullanıcısına bu bilgiden haberi

olmayan diğer yatırımcılara nazaran avantaj sağlayabilecek, kamuya açıklandığı takdirde söz konusu sermaye piyasası aracının değerinde veya yatırımcıların yatırım kararları üzerinde etki yaratabilecek bilgilerdir.

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

EKGYO nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlen-dirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşmayacaklardır.

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

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

EKGYO tarafından içsel bilgilere erişimi olanların listesi, değişen proje ve konular kapsamına uygun olarak sürekli olarak güncel tutulacaktır. Söz konusu liste, talep üzerine ilgili resmi kurum ve kuruluşların bilgisine sunulacaktır. Listede yer alan kişilerin içsel bilginin korunması konusunda yazılı olarak bilgilendirilmesi EKGYO tarafından sağlanmaktadır.

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

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

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

FAALİYETLER

POLİTİKALAR

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

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

E. Yetki ve Sorumluluk

Bilgilendirme Politikası EKGYO Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Kararı ile oluşturulacak olup, Politikanın izlenmesi, gözetilmesi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır. Bilgilendirme Politikasına dair değişiklikler Yönetim Kurulu Kararı ile alınmaktadır. Bu politika hükümleri Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü tarafından yürütülür.

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

G.Geleceğe yönelik değerlendirmelerin açıklanmasına ilişkin esaslar Şirketin geleceğe yönelik içsel bilgi niteliğindeki plan ve tahminlerine ilişkin değerlendirmeleri sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar çerçevesinde kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler tarafından kamuya açıklanabilir.

Geleceğe yönelik değerlendirmeler, makul varsayım ve tahminlere dayandırılırlar ve öngörülemeyen riskler ve gelişmeler dolayısıyla sapma olması durumunda bu geleceğe yönelik değerlendirmelerde değişiklikler yapılabilir. Riskler, belirsizlikler ve diğer faktörlerden dolayı gerçekleşen sonuçlar ile geleceğe yönelik değerlendirmelerde beklenen sonuçlar arasında farklılıklar oluşabilir

Söz konusu durumda oluşan farklılıklar makul zaman sürecinde yatırımcılara açıklanır. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde yapılacak açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı ve/veya basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferans veya toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir.



FAALİYETLER

GENEL KURUL TOPLANTILARI

Emlak Konut GYO A.Ş., 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 15 Mayıs 2024 tarihinde Şirketimiz Genel Müdürlük Binasında, Bakanlık Temsilcisi Seda ÇAYCI AKKALE'nin gözetiminde yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantı nisabı Ortaklık sermayesi olan 3.800.000.000 TL'nin 2.107.163.223,98 TL'sini (%55,45) temsil eden pay sahiplerinin katılımı ile gerçekleşmiştir.

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

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Ortaklık Esas Sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nca yapılmaktadır. TTK'nın 414. Maddesi ve Esas Sözleşme' de öngörüldüğü ve gündemi ihtiva edecek şekilde; Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 22.04.2024 tarih ve 11067 sayılı baskısı ile, Yeni Akit Gazetesi'nin 22.04.2024 tarihli baskısında ilan edilmiştir.

Ayrıca Şirketimizin www.emlakkonut.com.tr kurumsal internet sitesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı tarihinden en az üç hafta önce ilan edilmiştir. Borsada işlem görmeyen tebligat adresi bilinen nama yazılı pay sahiplerine 24.04.2024 tarihinde gerekli bildirimler yapılmıştır.

Ayrıca adresini bildiren pay sahiplerine 22 Nisan 2024 tarihinde iadeli taahhütlü mektupla, aynı zamanda KAP' da ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde toplantı gününün ve gündeminin bildirilmesi suretiyle süresi içinde yapılmıştır.

Ortaklık kurumsal internet sitesinde ve KAP'da, Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak belgeler ile Ortaklığın ilgili mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamalar yatırımcıların bilgisine sunulmuştur.

Genel Kurul öncesi; Davet Metni, Gündem Maddeleri ve Bilgilendirme Dokümanı KAP' da ilan edilmiştir. 22 Nisan 2024 tarihinde Davet Mektubu, Gündem Maddeleri ve Vekaletname, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı KAP' da tüm menfaat sahiplerinin kullanımına sunulmuştur. Ortaklık kurumsal internet sitesinde de Genel Kurul ile ilgili söz konusu tüm dokümanlar yayınlanmıştır.

1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 dönemine ait Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve içeriğinde bulunan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Bağımsız Denetçi Raporu, Kar Dağıtımına ilişkin teklif ve gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu ile Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde ve üç hafta boyunca Ortaklık Merkezi'nde, şubelerinde, kurumsal internet sitesinde ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Portalı'nda pay sahiplerinin erişimine sunulmuştur.

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

Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna azami özen gösterilmiş, pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiştir. Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş ve görüş bildiren olmamıştır.

Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem önerisi verilmemiştir. Ayrıca Genel Kurul' da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin 'olumsuz' oy kullanması gerekçesiyle gündeme getirilen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

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

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

Her hissenin Genel Kurul'da 1 oy hakkı bulunmaktadır. A Grubu payların yalnızca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere Ortaklık Genel Kurul'u tarafından seçilir.

Ortaklık Esas Sözleşmesi Madde 8'de belirtilen ve sermaye artırımını neticesinde ihraç edilecek olan A grubu paylara ilişkin hüküm saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz veya imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz

Ortaklık, T.C.Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi iştiraki olması gerekçesiyle yalnızca A Grubu payların Yönetim Kurulu üye seçiminde olmak üzere aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır

Ortaklık Esas Sözleşmesi'nin 22.Maddesine göre; Genel Kurul'un onayını gerektiren işlemlere taraf olanların ilişkili taraf olması durumunda, bu tür işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantılarında ilişkili taraflar oy kullanamaz. Belirtilen bu durumlar için yapılacak Genel Kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile karar alınır.

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

Azınlık payları sermaye yapısı içinde düzenlenmemiştir ve Esas Sözleşme ile Sermayenin yirmide birinden daha düşük bir şekilde belirlenmemiştir. Esas Sözleşme' de azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaklığa bugüne kadar ve 2024 yılı içerisinde konuya istinaden görüş bildiren veya eleştiri ulaştıran olmamıştır.

FAALİYETLER

ŞİRKETİN STRATEJİK HEDEFLERİ

STRATEJİK YÖNETİM

Emlak GYO A.Ş., 06 Ocak 2020 tarihindeki Yönetim Kurulu Kararı ile 2020 yılından itibaren 5 yıllık strateji planını hazırlamıştır. 2020 ~ 2024 yılları arasında geçerli olan stratejik hedeflerini ve stratejik amaçlarını belirleyerek bu hedeflere ve amaçlara ulaşma konusunda azamî özen göstermiştir.

Şirketin mevcut aktif büyüklüğünü 1,5 katına çıkarma hedefimizi başarıyla gerçekleştirdik. Yurtdışı Faaliyetleri gerçekleştirme hedefimizi de Emlak Global vizyonu ile gerçekleştiriyoruz.

Süreç içerisinde hedeflere ulaşma konusunda kaydedilen ilerleme ve 5 yıl sonunda elde edilen sonuçlar Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmeye tabi tutulmaktadır. Hedeflerden sapma durumu söz konusu olduğunda hedefler Yönetim Kurulu tarafından derhal gözden geçirilerek düzenleyici faaliyetlerle ilgili gerekli önlemler alınmaktadır.

2024 yılı içerisinde; Entegre Yönetim Sistemlerinin şirket genelinde etkinliğini artırma ve kurumsal yapıyı güçlendirme hedefi doğrultusunda, TS ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi, TS EN ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi, TS EN ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi belgelerini şirketimize kazandırdık.

Faaliyetlerin verimliliğinin artırılması ve iş süreçlerinin kısaltılması hedeflerimiz doğrultusunda, dijital dönüşüm çalışmalarına hız verilmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı içerisinde Şirketin dijital olgunluk seviyesi analiz edilmiş olup, Dijital Dönüşüm Strateji Belgesi hazırlanmakta, 2025 yılı ve sonrası için yol haritası ve aksiyon planı oluşturulmaktadır.

Ayrıca Stratejik Planın yenilenmesi çalışmaları kapsamında; 2025-2029 dönemi için, Şirketin uzun vadeli hedeflerini ve vizyonunu desteklemek amacıyla, Emlak Konut GYO Stratejik Plan hazırlık çalışmaları;

-Sürdürülebilir Finansal Başarı,
-Operasyonel Mükemmellik,
-Güven Odaklı Değer Üretme,
-İnsan ve Teknoloji Odaklı Kurumsal Gelişim olmak üzere 4 temel boyutta yürütülmüştür. Yapılan analizler ve çalıştaylar sonucunda, tespit edilen öncelikli stratejik alanlara ilişkin 7 Amaç ve 24 stratejik hedef, şirketin kurumsal vizyonu ile uyumlu bir şekilde geliştirilmiştir.

Emlak Konut GYO'nun stratejik hedeflerinin izlenmesi ve raporlanması için Balance Score Card yaklaşımına dayalı Kurumsal Karne oluşturulmuştur. Karar alma mekanizmalarını desteklemek üzere Kurumsal Performans Yönetim Modeli ile etkin performans yönetimi sağlanmış, belirlenen stratejik hedeflerin etkili bir şekilde hayata geçirilmesi için gerekli süreçler ve araçlar tasarlanmış ve uygulamaya alınmış olacaktır.

Kâr Payı Hakkı

Ortaklığımızın belirli ve tutarlı bir kar dağıtım politikası bulunmaktadır. Bu politika ve buna ilişkin bilgi, 28 Nisan 2014 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 6. Maddede ortakların bilgisine sunulmuştur. Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin Ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.

Ortaklıkta kar katılımı konusunda imtiyaz bulunmamaktadır. İlgili hesap dönemi karı mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleriyle ile Ortaklık menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

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

Ortaklık, 2010 yılında gerçekleştirdiği 1.halka arzından itibaren 6 mali dönem boyunca aralıksız olarak yıl sonlarında hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının asgari % [40]'ını nakit olarak dağıtmıştır.

2016 yılı net dönem karı ise dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmış ve gerekçesine Genel Kurul’da ilgili gündem maddesinde yer verilmiştir.

Takip eden 2017 ve 2018 yılları için mevcut politika uygulanmaya devam edilmiş, 2023 yılında politika net dönem karının %40’a kadarının dağıtılabilir olarak revize edilip Genel Kurul’da kabul edilerek uygulanmıştır Şirketimiz

Yönetim Kurulu, 2023 konsolide finansal durum tablolarımızda yer alan 4.074.314.000 TL tutarındaki net dönem zararına 2023 yılı içerisinde yapılan 1.084.425.000 TL Bağış ve Yardımların ilave edilmesiyle ulaşılan 3.025.889.000 TL Net Dönem zararından ötürü Temettü dağıtımını yapılıp yapılıp karar vermiştir.

Kamuyu Aydınlatma Ve Şeffaflık

Geleceğe yönelik kamuya açıklanmış bilgiler, yapılmış olan çalışmalar sonucu ortaya çıkan öngörüler; mevcut piyasa şartları ve yıl içinde ülke ve dünya ekonomisinde oluşabileceğini düşünülen varsayımların / gelişmelerin doğrultusunda yapılmaktadır. Beklenmedik şartların ortaya çıkması halinde, Ortaklık hedeflerini yeniden değerlendirmekte, daha önce kamuya açıklanan geleceğe yönelik bilgilerde yer alan tahminlerin ve dayanakların gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde (gerçekleşme ve farklılaşma durumlarını) SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, esas olarak KAP platformunu kullanarak açıklamaktadır.

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

Ortaklık 31.01.2024 tarihinde 2024 yılı için öngörülen net kar tutarını, satış hedeflerini ve yıl içerisinde gerçekleştirilmesi planlanan ihale takvimini KAP aracılığıyla tüm menfaat sahiplerine sunmuştur. Bu tahminler ve varsayımlar oluşturulurken, resmi kurumların açıkladığı veriler (ekonomik, sosyal data ile çeşitli güven endeksleri gibi) ile ulusal veya uluslararası kuruluşların analizleri takip edilmektedir. Ortaklığın yaptığı projeksiyonlarda kendi veri setinden elde ettiği (satış, metrekaşe, tutar vb.) geçmiş yıl bilgileri analiz edilerek yorumlanmaktadır.

FAALİYETLER

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

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

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

Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanlığı 2024 yılı içerisinde gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerini; Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin temel kılavuzluğuyla birlikte Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanun'a dayanarak hazırlanmış tüm tebliğlere uyum içerisinde sürdürmüştür.

Kamuyu aydınlatma kapsamında; mevcut pay sahiplerinin ve potansiyel yatırımcıların, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak bilgilendirilmesi sağlanmıştır.

2024 yılında Türkçe ve İngilizce 287 KAP bildirimi hazırlanmıştır Türkiye'de ve yurtdışında düzenlenen yatırımcı konferanslara katılım sağlanarak Ortaklığın ve ülkemiz gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda temsili sağlanmıştır.

Bu kapsamda; 2024 yılı içerisinde 3 farklı yatırımcı konferansına katılım sağlanarak Ortaklığın ve ülkemiz gayrimenkul sektörünün uluslararası ve ulusal platformlarda temsili sağlanmıştır İştirak edilen organizasyonlar hariç olmak üzere 89 farklı toplantı kapsamında 217 yatırımcı/analist ile görüşülmüştür.

Finansal iletişim kapsamında; yerli/ yabancı kurumsal ve bireysel yatırımcıları, mevcut ve potansiyel yatırımcıları ve analistleri bilgilendirmek ve sorularını yanıtlamak amacıyla; 2024 yılı satış ve finansal sonuçlarıyla ilgili olarak düzenlenen 2 farklı telekonferans görüşmelerinde toplam 75yatırımcı/analist ile Ortaklık gelişmeleri paylaşılmıştır, katılımcılardan gelen sorulara Üst Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından sözlü olarak cevap verilmiştir.

Yatırımcıların güncel bilgileri takibinin sağlanması amacıyla Ortaklık internet sitesi ve yatırımcı sunumu düzenli güncellenmektedir.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 202 yılı içerisinde yatırımcılardan bilgi edinme kapsamında yazılı başvuru alınmamıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne çoğu e-posta ve telefonla olmak üzere; analistlerden ve yatırımcılardan Ortaklık faaliyetlerine ilişkin çok sayıda bilgi talebi ulaştı ve tüm sorulara mevzuatlara uygun şekilde ve kamuya açıklanan bilgiler paralelinde cevap verilmiştir.

3.Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

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

Özel denetçi atanması Emlak Konut GYO A.Ş. Esas sözleşmesinde bir hak olarak düzenlenmezken, bu döneme kadar ve 2024 yılı içinde Ortaklık' a özel denetçi tayini talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Ortaklık yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı tüm işlemlerden kaçınmaktadır ve bu hususa azami özen göstermektedir.

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

Mustafa BUĞA
Yatırımcı İlişkileri Daire Başkanı
mbuga@emlakkonut.com.tr

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (GELİR PAYLAŞIM MODELİ)

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Kayıtlı Maliyet	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan	(%) İlerleme	Bitiş Tarihi
1 CER İSTANBUL	730.576.001	205.123.196	525.452.804	148	147	99,32	93,6	2025
2 EVORA İZMİR	164.794.720	22.529.645	142.265.075	1195	799	66,86	64,8	2025
3 ALL SANCAK	185.990.770	37.925.880	148.064.890	1104	785	71,11	74,2	2025
4 MERKEZ ANKARA	4.717.591.567	3.278.179.273	1.439.412.294	3306	2504	75,74	72,1	2025
5 NİDAPARK İSTİNYE	8.801.666.126	6.566.898.843	2.234.767.283	543	440	81,03	64,9	2025
6 NİDAPARK KÜÇÜKYALI	4.064.401.444	3.229.163.297	835.238.148	2244	2149	95,77	74,8	2025
7 NİŞANTAŞI KORU	133.633.139	736.564.266	(602.931.128)	196	178	90,82	96,8	2025
8 MEYDAN BAŞAKŞEHİR	1.611.589.233	986.009.358	625.579.874	519	285	54,91	91,5	2025
9 BARBAROS 48	1.113.420.004	354.194.311	759.225.693	51	23	45,10	57,0	2025
10 YENİ LEVENT	5.851.501.879	2.319.672.078	3.531.829.802	1019	599	58,78	68,5	2025
11 EBRULİ KAYAŞEHİR	2.354.436.409	973.331.452	1.381.104.958	296	92	31,08	62,3	2025
2025 TOPLAM	30.388.780.171	18.709.591.599	11.679.188.573	10.621	8.001	75,33	74,6	
12 NEXT LEVEL İSTANBUL	5.205.297.870	1.597.530.095	3.607.767.775	205	205	100,00	47,0	2026
13 BATI YAKASI 1. ETAP	2.728.518.103	946.826.958	1.781.691.145	774	398	51,42	74,7	2026
14 ANKARA ÇAYYOLU 2. ETAP PROJESİ	330.601.149	174.842.172	155.758.978	0	0	0,00	0,0	2026
15 ATAŞEHİR DOĞU BÖLGESİ 3. ETAP PROJESİ	1.319.512.587	332.991.780	986.520.807	173	0	0,00	0,0	2026
16 TUAL GÖLYAKA	2.237.591.511	826.583.068	1.411.008.443	537	101	18,81	15,0	2026
17 GÖLYAKA İSTANBUL	3.103.347.283	899.553.949	2.203.793.334	831	106	12,76	13,7	2026

STOK DURUMU

İHALE EDİLMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU (GELİR PAYLAŞIM MODELİ) DEVAMI

Proje İsmi	Emlak Konut Min. Garanti Edilen Gelir	Kayıtlı Maliyet	Min. Garanti Edilen Kar	Toplam Bölüm	Satılan Bölüm	(%) Satılan	(%) İlerleme	Bitiş Tarihi
18 PARK YAŞAM ANTALYA	1.844.753.120	361.074.500	1.483.678.620	1443	337	23,35	17,5	2026
19 MAJÖR GÖLYAKA	1.823.571.937	888.486.730	935.085.207	796	303	38,07	22,7	2026
20 NEZİHPARK BAĞÇEKENT	1.221.011.943	410.857.294	810.154.649	394	253	64,21	38,6	2026
21 GÖKTÜRK KEMER EVLERİ	5.817.781.509	930.792.899	4.886.988.609	300	73	24,33	0,0	2026
22 NEXT LEVEL BODRUM	4.155.452.874	670.076.222	3.485.376.652	53	0	0,00	0,0	2026
23 BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 9. ETAP PROJESİ	2.906.140.775	1.426.554.231	1.479.586.544	294	0	0,00	0,0	2026
24 BAŞAKŞEHİR AYAZMA 4.ETAP PROJESİ	1.789.801.448	1.288.970.284	500.831.164	0	0	0,00	0,0	2026
25 BAŞAKŞEHİR KAYABAŞI 10. ETAP PROJESİ	462.000.000	311.110.408	150.889.592	0	0	0,00	0,0	2026
2026 TOPLAM	34.945.382.108	11.066.250.588	23.879.131.520	5.423	1.776	0,00	32,6	
26 BATI YAKASI 2. ETAP	1.488.136.763	1.725.137.794	(237.001.031)	0	0	0,00	0,0	2027
27 FUA DENİZ PARK	2.883.090.222,82	1.274.470.088	1.608.620.135	226	177	78,32	8,7	2027
28 BİZİM MAHALLE 2. ETAP 1. KISIM	2.783.143.599	2.129.751.477	653.392.123	0	0	0,00	0,0	2027
29 BİZİM MAHALLE 2. ETAP 2. KISIM	3.403.998.710	3.654.680.485	(250.681.775)	0	0	0,00	0,0	2027
30 REFERANS ÜMRANİYE	2.344.279.616	1.458.228.837	886.050.780	0	0	0,00	0,0	2027
31 ÇEKMEKÖY ÇINARKÖY PROJESİ	5.483.023.940	2.016.068.820	3.466.955.120	0	0	0,00	0,0	2027
32 SENFONİ ETİLER	3.029.972.601	1.572.831.183	1.457.141.418	185	0	0,00	0,0	2027
33 MUĞLA MİLAS MEŞELİK	1.661.298.232	213.321.753	1.447.976.479	0	0	0,00	0,0	2027
2027 TOPLAM	23.076.943.685	14.044.490.437	9.032.453.248	226	177	52,87	8,7	
Toplam	87.751.927.000	43.820.332.625	43.931.594.460,00	16.270	9.954	51,96	52,9	

STOK DURUMU

İHALE EDİLMEMİŞ ARSALAR ÖZET TABLOSU

ARSALAR	Adet	m²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ	15,00	2.012.437	913.060.652	1.229.307.000
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ	4,00	5.880	1.141	261.120.205
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ PARSELLERİ	11,00	50.843	166.837.688	358.471.204
İSTANBUL BAŞAKŞEHİR TATARCIK PARSELLERİ	1,00	79.510	501.807.137	1.188.495.885
İSTANBUL ÇEKMEKÖY - TAŞDELEN PARSELLERİ	5,00	46.101	868.872.020	447.824.867
İSTANBUL ESENLER PARSELLERİ	21,00	527.133	22.340.238.919	21.356.712.071
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	7,00	20.165	763.969.572	591.033.350
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	14,00	212.131	9.571.415.390	8.426.545.390
İSTANBUL SARIYER PARSELLERİ	3,00	1.156	112.782.244	14.022.105
İSTANBUL TUZLA PARSELLERİ	6,00	6.420	92.139.808	154.156.945
İSTANBUL AVCILAR PARSELLERİ	24,00	478.850	5.815.733.111	9.450.634.738
İSTANBUL EYÜP KEMERBURGAZ PARSELLERİ	1,00	5.492	56.292.864	64.795.897

ARSALAR	Adet	m²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
AYDIN DİDİM PARSELLERİ	10,00	562.160	1.612.213.312	1.665.371.664
İZMİR SEFERİHİSAR PARSELLERİ	5,00	19.341	146.523.003	116.676.798
İZMİR URLA PARSELLERİ	1,00	52.998	540.094.832	486.494.936
KOCAELİ PARSELLERİ	3,00	4.272	11.446.334	6.437.880
MUĞLA BODRUM PARSELLERİ	13,00	534.804	5.166.822.508	5.747.659.607
NEVŞEHİR PARSELLERİ	2,00	25	161.664	88.655
TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ	4,00	35.923	133.645.202	170.188.147
ANTALYA ALANYA PARSELLERİ	1,00	110.954	1.005.377.839	1.109.541.100
ANTALYA KONYAALTI PARSELLERİ	2,00	28.331	166.674.808	226.648.000
İZMİR ÇEŞME PARSELLERİ	17,00	170.419	1.691.905.299	1.704.788.770
ZONGULDAK MERKEZ PARSELLERİ	2,00	10.766	111.526.420	118.423.470
TOPLAM	172,00	4.976.111,89	51.789.541.767,79	54.895.438.682,16

YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

	Adet	m²	Kayıtlı Değer	Ekspertiz Değeri
İSTANBUL ATAŞEHİR PARSELLERİ.	1	3.836	0,06	169.852.819
İSTANBUL KARTAL PARSELLERİ	3	16.231	170.759.399,78	200.944.500
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI PARSELLERİ	1	7.801	32.181.812,53	296.424.700
TOPLAM	5	27.867	202.941.212	667.222.019

STOK DURUMU

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR

	Adet	M²	KAYITLI MALİYET	EKSPERTİZ DEĞERİ
AYAZMA EMLAK KONUTLARI	1	134	4.310.382	6.221.000
KÖRFEZKENT ÇARŞI	1	883	8.850.000	8.850.000
KUZEY YAKASI	206	23.777	1.725.533.147	2.427.104.740
KOMŞU FİNANS EVLERİ	90	12.686	798.857.857	1.081.062.449
SEMT BAĞÇEKENT 1-2	20	2.921	93.078.343	205.181.052
BİZİM MAHALLE 1-1	24	4.063	310.816.872	368.496.927
BİZİM MAHALLE 1-2	25	1.992	121.592.958	194.361.700
SARAÇOĞLU MAHALLESİ	89	21.443	1.921.563.576	2.009.606.595
EVORA DENİZLİ 2.ETAP	12	3.498	74.063.371	97.212.185
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	69	22.643	1.309.970.213	1.309.970.213
BÜYÜKYALI İSTANBUL	1	530	43.417.810	106.207.300
GÖL PANORAMA EVLERİ	1	185	4.418.812	7.756.000
KARAT 34	2	475	18.472.000	18.472.000
MERKEZ ANKARA	62	52.855	4.150.047.026	4.150.047.026
METROPOL İSTANBUL	1	507	27.989.122	40.000.000
SARPHAN FİNANS PARK	42	4.156	314.015.227	314.270.980
İDEALİST CADDE / KORU	3	682	33.050.000	33.050.000

	Adet	M²	KAYITLI DEĞER	EKSPERTİZ DEĞERİ
BİZİM MAHALLE 1-3	401	61.728	2.510.550.444	2.512.402.653
BİZİM MAHALLE 1-4	173	25.705	939.833.640	983.238.412
BALIKESİR EMLAK KONUTLARI	444	55.700	2.237.388.487	2.623.661.800
ÇINARKÖY EVLERİ - 1	489	81.031	5.276.075.456	5.248.349.361
ÇINARKÖY EVLERİ - 2	36	5.227	381.010.646	518.879.359
ÇINARKÖY EVLERİ - 3	310	43.323	3.082.649.893	3.730.097.169
ÇINARKÖY EVLERİ - 5	103	19.154	1.161.240.109	1.678.520.917
ÇINARKÖY EVLERİ - 6	148	16.876	1.136.806.357	1.357.894.509
ÇINARKÖY EVLERİ - 7	347	42.468	2.789.659.057	3.521.933.882
ÇINARKÖY EVLERİ - 8	362	42.922	2.718.511.516	3.535.795.407
ÇINARKÖY VİLLALARI	106	30.640	4.847.232.481	3.252.500.278
EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 1. ETAP	412	73.795	714.495.342	852.901.330
EMLAK KONUT VADİ EVLERİ 2. ETAP	40	8.526	330.518.423	342.022.768
SAMSUN CANIK KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	1	154	327.603.000	327.603.000
TEMAŞEHİR	3	38	1.427.600	1.427.600
ATAŞEHİR KÜÇÜKBAKKALKÖY	1	3.996	2.625.000.000	2.625.000.000
TOPLAM	4.025	664.713	42.040.049.169	45.490.098.613

Muhasebe standartları gereği müşteri teslimiyetleri gerçekleşmeyen tamamlanmış üniteler stok olarak sınıflandırılabilir. Teslimle beraber stoklardan düşülür.

STOK DURUMU

BİNA STOKLARI ÖZET TABLOSU

BİNALAR (PROJEDEN STOKLAR)

	Bağımsız Bölüm Sayısı	M²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
DÜŞLER VADİSİ	12	2.775	216.825.392	183.889.876
NİDAPARK KÜÇÜKYALI	29	32.838	835.673.268	2.554.996.959
NİDAPARK İSTİNYE	33	9.268	1.940.339.155	1.636.920.510
FİKİRTEPE	1.615	231.136	15.118.731.046	15.294.283.071
TOPLAM	1.689	276.017	18.111.568.862	19.670.090.416

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL (B.B)

	Bağımsız Bölüm Sayısı	M²	Kayıtlı Maliyet	EKSPERTİZ DEĞERİ
ESENLER EMLAK KONUTLARI	3	372	14.356.769	18.400.000
AĞAOĞLU MASLAK 1453 İSTANBUL	5	2.040	276.335.172	176.673.357
BÜYÜKYALI İSTANBUL	122	26.698	531.915.422	5.928.589.140
İSTMARİNA	238	60.879	1.706.300.779	3.616.961.050
SARPHAN FİNANS PARK	102	5.326	822.388.009	386.043.098
GENEL MÜDÜRLÜK A BLOK	1	11.932	177.886.486	2.100.000.000
TOPLAM	471	107.247	3.529.182.636	12.226.666.645

SABİT KIYMET - BİNALAR

	Bağımsız Bölüm Sayısı	M²	Kayıtlı Maliyet	Ekspertiz Değeri
YALI ATAKÖY	1	214	26.667.078	38.520.000
NİDAKULE ATAŞEHİR	1	295	40.997.723	69.542.200
VARYAP MERİDİAN	1	69	2.367.569	6.880.000
ANKARA SARAÇOĞLU	1	3.512	247.003.050	217.750.820
GENEL MÜDÜRLÜK B BLOK	1	15.834	279.687.892	2.786.722.684
TOPLAM	5	19.924	596.723.314	3.119.415.704

YASAL UYARI

Bu Faaliyet Raporu içerisinde yer alan 2024 yılı 1 Ocak - 31 Aralık faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Raporu ve Mali Tablolar yasal mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

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

“Rapor” da yer alan ileriye dönük görüş ve tahmini rakamlar,

Şirket yönetiminin gelecekteki duruma ilişkin görüşlerini yansıtmakta olup; gerçekleştirmeleri, ileriye dönük tahmini rakamları oluşturan değişkenlere ve varsayımlara bağımlı olarak farklılık gösterebilir. Buna uygun olarak,

Emlak Konut GYO A.Ş. veya Yönetim Kurulu üyeleri, danışmanları veya çalışanları bu “Rapor” kapsamında iletilen herhangi bir bilgi veya iletişimden veya bu “Rapor” da yer alan bilgilere dayanan veya yer almayan bir bilgi neticesinde bir kişinin doğrudan veya dolaylı olarak uğrayacağı kayıp ve zararından sorumlu değildir.

Bu “Rapor” un hazırlanma zamanını itibarıyla yer alan tüm bilgilerin doğru olduğuna inanılmakta olup, yazım ve basım aşamalarında oluşabilecek yanlışlıklar nedeniyle Emlak Konut GYO A.Ş. hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.

