

Türkiye Sürdürülebilirlik
Raporlama Standartları
(TSRS) Uyumlu
Sürdürülebilirlik Raporu
2025

İŞ GYO



Bağımsız Denetçi Sınırlı Güvence Raporu



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar" a uygun olarak sunulan bilgileri ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantısındaki doküman veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamamaktadır.

Sınırlı Güvence Sonucu

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

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, 50 ila 54 no'lu sayfalar arasında Ek 1 olarak yer verilmiş olan "Metriklere İlişkin Hesaplama Esasları" başlığı altında açıklandığı üzere, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir.

www.pwc.com.tr

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kılıçlı Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8
Galataport İstanbul D Blok Beyoğlu/İstanbul
T: +90 (212) 326 6060 Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlaveten Şirket yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve
- Şirket yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirilmiştir.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlanmış ve uygulanmıştır. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekârlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir.

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

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanma sürecine dâhil olmamıza izin verilmemektedir.

Bağımsız Denetçi Sınırlı Güvence Raporu



Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 “Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri” ve Sürdürülebilirlik Bilgileri’nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 “Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri” ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar’daki (Bağımsızlık Standartları dâhil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Şirketimiz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dâhil, kapsamlı bir kalite yönetim sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve sürdürülebilirlik ve risk uzmanlarından oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Şirket’in iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri’nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir.

Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik Bilgileri’ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürüttükten:

- Şirket’in anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Şirket’in iç dokümantasyonu kullanılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin hazırlanmasıyla ilgili Şirket’in kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleviş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Şirket’in tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Şirket’in tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Şirket’in sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.



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

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



Mehmet Cenk Uslu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Haziran 2026



İçindekiler

05 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hakkında

Rapor Hakkında

- 07 TSRS Raporlama Çerçevesi, Amacı ve Kapsamı
- 07 Önemlilik Değerlendirmesi
- 08 Finansal Açıklamalar ile Bağlantılı Bilgiler
- 08 Geçiş Muafiyetleri
- 09 Raporlayan İşletme Sınırları ve Ölçüm Yaklaşımı
- 09 Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri
- 09 İş Modeli ve Değer Zinciri

Yönetişim

- 11 Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı
- 13 Yönetim Tarafından Kullanılan Kontrol ve Prosedürler
- 14 İç Kontrol ve Denetim Süreçleri
- 14 Sürdürülebilirlik Yetkinliklerinin Geliştirilmesi ve Güncellenmesi
- 14 ÇSY Göstergelerinin Performans Sistemine Entegrasyonu

Strateji

- 16 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Değerlendirilmesi
- 17 Vade Tanımları
- 17 Risk Tanımları
- 18 Risk ve Fırsat Envanteri
- 28 İş GYO'nun İklim Kaynaklı Belirlenen Fırsatlarına İlişkin Çözümleri
- 30 Uzun Vadeli Değer Yaratımında İklim Dayanıklılığı
- 32 İklim Dayanıklılığı Yoluyla Uzun Vadeli Değer Yaratımı
- 34 İklimle Bağlantılı Etkilerin İş GYO İşleyişine Yansımaları
- 35 İklimle Uyumlu Dönüşüm Yolculuğuna Bakış

Risk Yönetimi

- 37 Risk Kataloğu
- 38 İklim Risk ve Fırsatlarının İş Stratejisine Etkisi
- 38 Risk ve Fırsatlarının Önemlilik Değerlendirilmesi ve Önceliklendirilmesi
- 40 Risklerin ve Fırsatların İzlenmesi, Kontrolü ve Takibi
- 41 Risk ve Fırsatların Değerlendirilmesinde Senaryo Analizi Yaklaşımı

Metrik ve Hedefler

- 43 Emisyon Hesaplamalarında Kullanılan Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri
- 44 Sera Gazı Emisyonları
- 45 Riskler ve Fırsatlar ile İlgili Metrikler
- 45 İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Kapsamında Kırılgan Varlıklar
- 46 İklim Yatırımları ile Finansal Etkileri
- 46 İç Karbon Fiyatlandırması ve Karbon Kredisi Uygulamaları
- 46 İklim Hedefleri
- 47 Sektörel Metrikler

Ekler

- 50 Metrikler İlişkin Hesaplama Esasları
- 50 Genel Raporlama İlkeleri
- 51 Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı
- 52 Verilerin Hazırlanması
- 54 Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hakkında

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("İş GYO" veya "Şirket"), 1999 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanarak faaliyet göstermeye başlamıştır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olup, portföyünde yer alan gayrimenkullerin yatırım, geliştirme ve kiralama süreçlerini yürütmektedir.

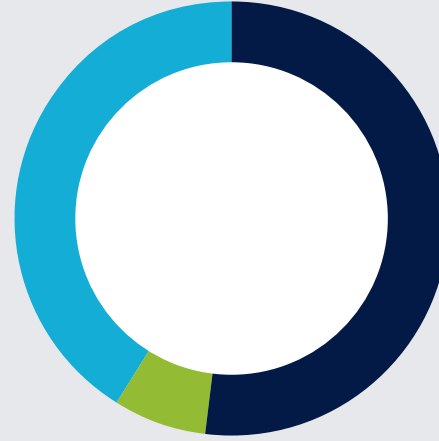
Şirket'in faaliyet alanı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yer alan gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılmasına yönelik konuları kapsamaktadır. Bu kapsamda Şirket, ofis, alışveriş merkezi, konut, ticari alan, arsa ve proje niteliğindeki gayrimenkullere yatırım yapmaktadır.

İş GYO'nun operasyonları, Türkiye'nin farklı bölgelerinde konumlanan portföy varlıkları üzerinden yürütülmekte olup, Şirket'in portföyü sürdürülebilir gelir üretme kapasitesine sahip ticari gayrimenkuller ile konut ve geliştirme projelerinden oluşmaktadır. Şirket faaliyetlerini, ilgili mevzuata uygun olarak portföy çeşitliliğini koruma ve uzun vadeli değer yaratma yaklaşımıyla sürdürmektedir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller

ağırlıklı olarak ticari gayrimenkullerden oluşmakta olup, bu varlıkların enerji tüketimi, operasyonel performansı ve iklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerine maruziyeti Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı açısından dikkate alınan unsurlar arasında yer almaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinin %52,50'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye, %7,04'ü Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'ye ait olup, kalan %40,46'lık kısım diğer paylardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinde dolaylı hakimiyeti bulunan sermaye grubu Türkiye İş Bankası A.Ş. Grubu'dur.

Şirket'in raporlama kapsamına, kendi faaliyetlerinin yanı sıra mali tablolarında yer alan iştiraki de dahil edilmektedir. İş GYO'nun tek iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş., 6 Ekim 2004 tarihinde kurulmuş olup; konut, çarşı, dükkân ve ofis kullanımına yönelik gayrimenkullerin yönetimi, işletilmesi ve pazarlanması faaliyetlerini yürütmektedir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, İş GYO'nun şirketteki payı %50'dir.



Ortaklık Yapısı

%52,50

Türkiye İş Bankası A.Ş.

%7,04

Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.

%40,46

Diğer Paylar





Rapor Hakkında

Yönetişim

Strateji

Risk Yönetimi

Metrik ve Hedefler

Ekler

01

Rapor Hakkında

iş GYO



Rapor Hakkında

TSRS Raporlama Çerçevesi, Amacı ve Kapsamı

Bu raporda sunulan iklimle ilgili açıklamalar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“İş GYO” veya “Şirket”) için hazırlanmış olup, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında; iklimle bağlantılı risk ve fırsatların Şirket’in faaliyet modeli, yönetim yapısı, stratejik planlaması ve risk yönetimi süreçleri üzerindeki etkilerini açık ve karşılaştırılabilir bir formatta sunmayı amaçlamaktadır. Raporda yer alan bilgiler, genel amaçlı finansal rapor kullanıcılarına fayda sağlaması hedeflenen açıklamalar çerçevesinde önemlilik, gerçeğe uygun sunum, karşılaştırılabilirlik ve anlaşılabilirlik ilkeleri doğrultusunda ele alınmıştır.

Rapor, 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 dönemine ilişkin geçerli olan TSRS düzenlemeleri esas alınarak hazırlanmıştır. Raporlama döneminin sona ermesinden yayımlanma tarihine kadar, açıklamaların güncellenmesini gerektirecek nitelikte önemli bir olay, işlem veya koşul bulunmamaktadır. Açıklamalar, 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan

ve 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe giren TSRS düzenlemeleri temel alınarak hazırlanmıştır.

Bu kapsamda rapor, TSRS 1 – Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 – İklimle İlgili Açıklamalar doğrultusunda hazırlanarak “Yönetişim”, “Strateji”, “Risk Yönetimi” ve “Metrikler ve Hedefler” başlıkları altında sunulmaktadır. Raporlamada kullanılan örgütsel sınırlar, İş GYO’nun yıllık faaliyet raporlama yapısıyla tutarlı olup, Şirket’in müşterek yönetime tabi olduğu Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. de kapsam dahilindedir.

Rapor hazırlanırken TSRS 2’nin sektör bazlı uygulanmasına yönelik rehberlerden, İş GYO’nun faaliyet konusu ile uyumlu olan Cilt 35 – Ev İnşaatçıları, Cilt 36 – Gayrimenkul ve Cilt 37 – Gayrimenkul Hizmetleri rehberleri esas alınmıştır. Bu doğrultuda, gayrimenkul geliştirme ve portföy yönetimi faaliyetlerine uygulanabilir göstergeler değerlendirilmiştir. İş GYO’nun faaliyet yapısı ve değer zinciri kapsamında ilişkilendirilebilen göstergeler rapora dahil edilmiştir.

İklimle bağlantılı risk ve fırsatların analizi, Şirket’in iş modeli, yönetim uygulamaları, stratejik yaklaşımı, risk değerlendirme süreçleri ile ilişkilendirilmiştir. İklimle bağlantılı risk ve fırsatlar değerlendirilirken söz konusu unsurların varlık değerleri, kira gelirleri, işletme maliyetleri ve yatırım kararları üzerindeki olası etkileri de göz önünde bulundurulmuştur. Gayrimenkul portföyü, geliştirme projeleri ve kiralama faaliyetlerinin niteliği doğrultusunda, açıklamalar finansal önemlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmiş; önemlilik eşliğinin altında kalan ancak bütünsel değerlendirme açısından ilgili görülen unsurlara da raporda yer verilmiştir.

Önemlilik Değerlendirmesi

Bu raporda sunulan iklimle bağlantılı açıklamalar, TSRS 1 kapsamında tanımlanan finansal önemlilik ilkesi esas alınarak belirlenmiştir. Önemli kabul edilen bilgiler; Şirket’in mevcut ve potansiyel yatırımcıları ile genel amaçlı finansal tablo kullanıcılarının karar alma süreçlerini makul ölçüde etkileyebilecek nitelikte iklimle ilişkili risk ve fırsatları kapsamaktadır. Açıklamalar, İş GYO’nun faaliyet modeli ve değer zinciri çerçevesinde finansal etkileri itibarıyla önemli görülen unsurlar üzerinden değerlendirilmiştir.

Önemlilik değerlendirme sürecinde aşağıdaki unsurlar dikkate alınmıştır:

- İklimle bağlantılı mevcut ve potansiyel risk ve fırsatlar,
- Bu risk ve fırsatlara ilişkin önemli nitelikteki bilgiler,
- Etkilerin kısa, orta ve uzun vadede Şirket’in faaliyetleri ve nakit akışları üzerindeki muhtemel sonuçları,
- Strateji, iş modeli ve portföy yapısı üzerinde oluşturabileceği değişiklikler.

Değerlendirme, İş GYO’nun kendi operasyonlarından kaynaklanan doğrudan etkiler ile geliştirme faaliyetleri, kiralama süreçleri ve tedarikçiler dahil değer zincirine ait dolaylı etkileri kapsamaktadır. Şirket, TSRS 1 uyarınca önemlilik belirleme sürecini tüm değer zinciri üzerinden ele almakta ve iklimle bağlantılı finansal etkileri dikkate alarak açıklama yükümlülüklerini yerine getirmektedir.

İş GYO, TSRS gereklilikleri doğrultusunda finansal önemlilik eşiğini bilanço aktif toplamının %1’i olarak belirlemiştir. Söz konusu eşik, Şirket’in bilanço aktif toplamının yıllar itibarıyla görece istikrarlı bir seyir izlemesi ve finansal tablolar üzerindeki potansiyel etkilerin tutarlı bir şekilde değerlendirilmesini sağlamak amacıyla belirlenmiştir.

İklim değişikliği kaynaklı ve gelecekte Şirket’in finansal yeterliliğini etkileyebileceği öngörülen risk ve fırsatlar, TSRS uyumlu önemlilik düzeyleri esas alınarak değerlendirilmiş ve raporun Strateji bölümünde kapsamlı şekilde açıklanmıştır. Açıklamalarda, Şirket’in geliştirme faaliyetleri, portföy yönetimi süreçleri ve sürdürülebilirlik yaklaşımı gözetilmiştir.

Finansal Açıklamalar ile Bağlantılı Bilgiler

Bu raporda sunulan iklim değişikliğiyle bağlantılı açıklamalar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmış olup, Şirket’in Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) uyarınca hazırlanan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

İş GYO tarafından yayımlanan raporlar arasında tutarlılığın sağlanması amacıyla, bu raporda yer verilen sürdürülebilirlik ve iklimle ilişkili finansal açıklamalarda 2025 raporlama dönemine ait finansal bilgilerle uyumlu veri setleri, varsayımlar ve hesaplama yaklaşımları kullanılmıştır. Bu kapsamda sürdürülebilirlik verileri ile finansal bilgiler arasında uyum sağlamak amacıyla aynı muhasebe politikaları, yöntemler, tahminler ve sunum para birimi Türk Lirası (TL) esas alınmıştır.

Geçiş Muafiyetleri

25 Aralık 2025 tarihinde yayımlanan “2024 Yılı Raporlama Döneminde TSRS’ler Uyarınca Sürdürülebilirlik Raporlaması Yapan İşletmelerin 2025 Döneminde Tabi Olacakları Muafiyetlere İlişkin Kurul Kararı” doğrultusunda, TSRS kapsamında ilk raporlama dönemine ilişkin olarak TSRS 1 ve TSRS 2’de yer alan geçiş muafiyetlerinin 2025 dönemi için de uygulanmasına karar verilmiş; bu çerçevede TSRS 1 kapsamındaki E4, E5 ve E6(b) maddelerinde tanımlanan muafiyetlerin süresi bir yıl daha uzatılmıştır.

Bu doğrultuda İş GYO, TSRS 1’de düzenlenen E4, E5 ve E6 maddeleri kapsamında sağlanan geçiş muafiyetlerinden yararlanmaktadır. İlgili muafiyetlere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır:

- **TSRS 1 E4:** Şirket, TSRS uyumlu sürdürülebilirlik raporunu, ilgili döneme ait finansal tabloların yayımlanmasını takiben kamuoyuyla paylaşmaktadır.
- **TSRS 1 E5 ve TSRS 1 E6b:** Şirket, geçiş hükümleri kapsamında yalnızca iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamaya yönelik muafiyetten yararlanmaktadır.
- **KGK Kurul Kararı Geçici Madde 3:** Şirket, TSRS hükümleri doğrultusunda Kapsam 3 emisyonlarını açıklama yükümlülüğünden muafıdır.

Raporlayan İşletme Sınırları ve Ölçüm Yaklaşımı

İş GYO sera gazı emisyonlarının hesaplanması ve raporlanmasında uluslararası kabul görmüş yöntem ve standartları esas almaktadır. Bu doğrultuda, emisyon hesaplamaları Sera Gazı Protokolü çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Hesaplamalarda kullanılan ölçüm girdileri, varsayımlar, metodolojik yaklaşımlar ve ölçüm belirsizlikleri, her raporlama dönemi itibarıyla düzenli olarak gözden geçirilmekte; ihtiyaç duyulması halinde güncellenmektedir.

İş GYO, sera gazı emisyonlarının raporlanmasına ilişkin organizasyonel sınırlarını belirlerken finansal kontrol yaklaşımını esas almaktadır. Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) doğrultusunda finansal kontrol yaklaşımını benimseyen İş GYO, finansal kontrolü altında bulunan tüm faaliyetlerden kaynaklanan sera gazı emisyonlarını kendi envanterine dahil etmektedir.

Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri

Raporun hazırlanma sürecinde, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların belirlenmesine ve raporlanacak önemli bilgilerin tespitine yönelik kapsamlı değerlendirmeler yapılmıştır. Doğrudan ölçümlenmesi veya kesin olarak hesaplanması mümkün olmayan bazı unsurlar için ise varsayımlar ve tahminlerden yararlanılmıştır. Bu varsayımlar ve tahminler, İş GYO'nun tüm değer zinciri dikkate alınarak, mevcut veri sınırlılıkları ve geleceğe yönelik öngörüler kapsamında uygulanmıştır.

İş Modeli ve Değer Zinciri

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklimle ilgili finansal açıklamalarını hazırlarken kendi operasyonlarıyla birlikte değer zincirinin tüm ilgili unsurlarını dikkate almıştır. Bu kapsamda, doğrudan operasyonlar ile yukarı ve aşağı yönlü değer zinciri raporlamaya dahil edilmiştir. Değer zincirinin tüm aşamalarını kapsayan bu yapı sayesinde iklimle bağlantılı risk ve fırsatların hangi adımlarla ilişkili olduğu belirlenmekte ve İş GYO'nun sürdürülebilirlik stratejisi bu doğrultuda şekillendirilmektedir. Ayrıca, Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. de raporlama kapsamına dahil edilerek değer zinciri bütünlüğü korunmuştur.

Yukarı Yönlü Değer Zinciri



- Piyasa Araştırma ve Stratejik Portföy Planlama Süreçleri
- Fizibilite ve Satın Alım Süreçleri
- Tedarikçiler/Yükleniciler
- Yatırımcılar ve Hissedarlar
- Kamu Otoriteleri ve Düzenleyici Kuruluşlar

Doğrudan Operasyonları



- Proje Geliştirme Süreçleri
- İşletme Süreçleri
- Yatırım Süreçleri
- Portföy Yönetimi ve Varlık Değeri Artırma Faaliyetleri

Aşağı Yönlü Değer Zinciri



- Müşteriler
- İş Ortakları
- Kiracılar
- Gelir Yönetimi



Rapor Hakkında

Yönetişim

Strateji

Risk Yönetimi

Metrik ve Hedefler

Ekler

02

Yönetişim

İŞ GYO



Yönetişim

İş GYO, faaliyetlerini kurumsal yönetimin temel ilkeleri olan adillik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk çerçevesinde yürütmektedir.

Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı

Yönetim Kurulu, risk yönetimi ile sürdürülebilirlikle ve iklim konularına ilişkin süreçlerin gözetimini Yönetim Kurulu komiteleri ve ilgili departmanlar aracılığıyla sağlamaktadır. Bu yapı kapsamında sürdürülebilirlik ve iklim konularına ilişkin gelişmeler düzenli olarak Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin gündemine taşınmakta ve Kurul bilgilendirilmektedir.

Raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in iklimle bağlantılı strateji, hedef ve uygulamalarının finansal performans veya operasyonel kapasite üzerinde önemli bir olumsuz etki yaratan somut bir ödünleşime yol açtığı tespit edilmemiştir.

Yönetim Kurulu Komiteleri Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün dönem içindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmelerini inceleyerek Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasında etkin bir iletişim köprüsü görevi üstlenmektedir.

Komite, sürdürülebilirlik ve iklim konularının değerlendirilmesi ve izlenmesinden sorumlu olup bu konularda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmaktadır. Bu kapsamda, sürdürülebilirlik politikaları ile bu politikalara bağlı tamamlayıcı düzenlemeleri yılda en az bir kez değerlendirmekte ve gerekli görülen güncellemeleri Yönetim Kurulu'na önermektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi; biri bağımsız üye olmak üzere üç Yönetim Kurulu Üyesi ile Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik fonksiyonundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısından oluşmaktadır. Komitenin çalışma esasları, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim başlıkları ile sürdürülebilirlik uygulamalarını kapsayacak şekilde düzenlenerek kamuya açık olarak paylaşılmaktadır.

Çevresel, sosyal ve yönetim alanlarında yürütülen faaliyetler Komite tarafından yılda en az bir kez değerlendirilmekte ve sonuçlar Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak her Yönetim Kurulu toplantısı öncesinde toplanmakta olup yıl içinde 11 kez toplantı gerçekleştirmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif biçimde yönetilmesinden sorumludur. Komite; Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından İş GYO Risk Politikası uyarınca bilgilendirilmekte ve birimlerin risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini sağlamaktadır. Komite yıl içerisinde 6 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet göstermekte olan Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" çerçevesinde yürütmektedir. Komite, şirketin denetim ve iç kontrol süreçlerinin etkinliğini izlemek, gözetmek ve bu süreçlerin sağlıklı şekilde işlemesini sağlamakla sorumlu bulunmaktadır. Komite, bağımsız denetim sürecinin yürütülmesini yakından izlemekte, iç denetim faaliyetlerinin yıllık denetim planına uygun olarak gerçekleştirilmesini takip etmekte ve plan dışı yürütülen araştırma, inceleme ve soruşturma çalışmalarına ilişkin bilgilendirmeleri değerlendirmektedir. İç Denetim Birimi tarafından tespit edilen bulguların yönetim ile paylaşılması ve gerekli aksiyonların alınmasına yönelik koordinasyonu da sağlamaktadır. Denetim faaliyetlerinin genel işleyişini düzenli olarak gözden geçirmekte olan Komite, iç denetim sisteminin etkinliğinin artırılmasına katkıda bulunmakta, iyileştirmeye açık alanların belirlenmesini desteklemekte ve kurumsal denetim kültürünün güçlendirilmesine hizmet etmektedir. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Sürdürülebilirlik ve İklim Konularından Sorumlu Organizasyon Yapısı

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü

Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi tarafından sağlanmaktadır. Bu kapsamda, sürdürülebilirlik faaliyetlerinin farklı birimler arasında uyumlu şekilde yürütülmesi amacıyla, ilgili Genel Müdür Yardımcısı liderliğinde ve İş GYO'nun tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu oluşturulmuştur.

Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu;

- Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi
- Kurumsal İletişim ve Pazarlama Birimi
- Kiralama Birimi
- Satış Birimi
- Müşteri Deneyimi Birimi
- Değerleme ve Raporlama Birimi
- Gayrimenkul Yönetimi ve Onarım Birimi
- Finansal Raporlama, Bütçe ve Muhasebe Birimi
- Proje Uygulama Birimi
- Strateji ve Proje Geliştirme Birimi
- İnsan Kaynakları ve Gelişim Birimi
- İç Sistemler Başkanlığı

temsilcilerinden oluşan toplam 17 kişilik bir yapıdır. Çalışma Grubu, sürdürülebilirlik politikaları doğrultusunda yürütülen faaliyetlerin koordinasyonunu sağlamak, iklimle ilişkili verilerin toplanmasını ve raporlama süreçlerinde gerekli bilgi akışını desteklemektedir.

Sürdürülebilirlik faaliyetlerinin takibi, Şirket Genel Müdürü'nün inceleme ve değerlendirmesini takiben Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yapılmakta; sonuçlar Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilerek Komite tarafından izlenmektedir. Sürdürülebilirlik Politikası ve tamamlayıcı politikaların hükümlerine uyumun denetimi ise İç Sistemler Başkanlığı tarafından gerçekleştirilmektedir.

Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri; İç Sistemler Başkanlığı bünyesindeki Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi (RİU Birimi) tarafından yürütülmektedir. RİU Birimi; Şirket'in Risk Politikaları ve ekindeki Risk Kataloğu ile birlikte Yönetim Kurulu tarafından onaylanan içsel risk limitlerini yılda en az bir kez gözden geçirmekle yükümlüdür. Gerekli görüldüğünde güncelleme çalışmalarını

yürütmekte, iş akışını oluşturmakta ve süreci dokümanete etmektedir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda değişiklik ihtiyacı olması halinde, RİU Birimi önerilerini İç Sistemler Başkanlığı aracılığıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne iletmektedir. Komite, değerlendirmesini Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Risk politikaları ve limitlerine ilişkin nihai karar yetkisi Yönetim Kurulu'ndadır. Üçer aylık periyotlar dahilinde kapsamlı “Şirket Risk Raporu” hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bilgisine sunulmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken tespiti ve yönetimi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar dahilinde; ikişer aylık periyotlarda “Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu” hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

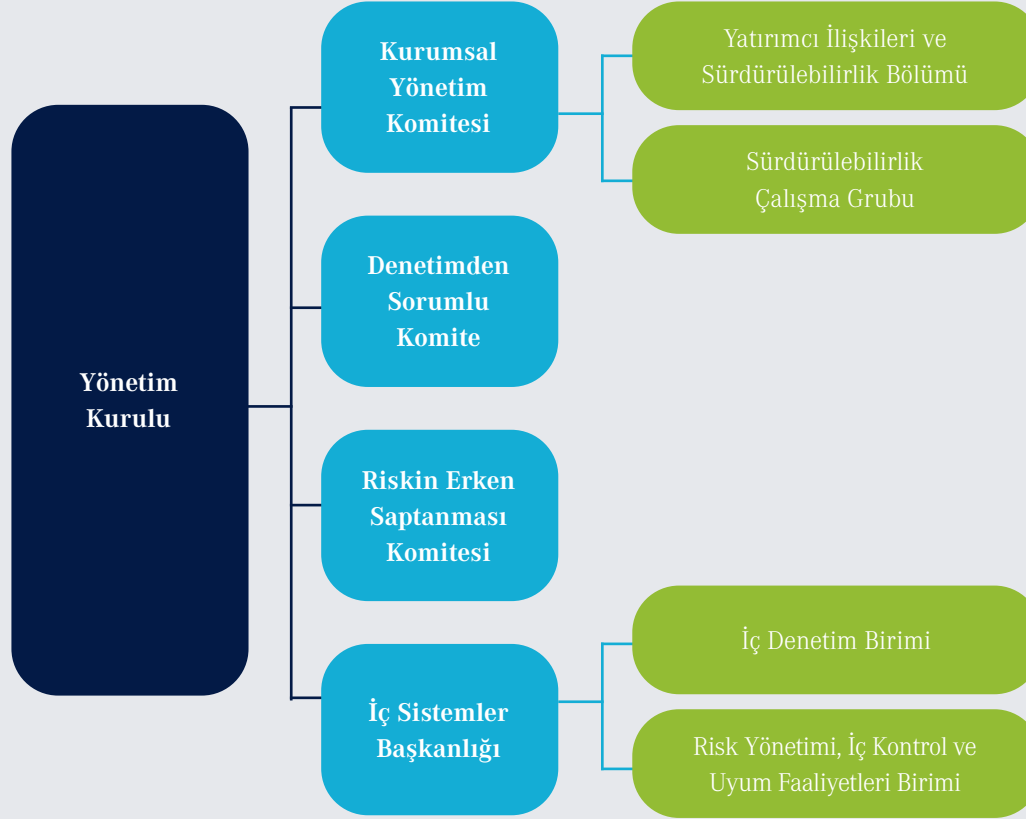
İç kontrol faaliyetleri, Şirket'in hedeflerine uygun şekilde faaliyet göstermesini sağlamak amacıyla oluşturulan iç kontrol sisteminin etkinliğini gözlemlemektedir. İç

kontrol faaliyetleri, COSO iç kontrol çerçevesi doğrultusunda yürütülmekte; süreçlerin işleyişi düzenli olarak değerlendirilmekte ve sonuçlar Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Öz değerlendirme metoduyla ve yıllık bazda hazırlanan COSO Raporu ile kontrol kanıtları, değerlendirilmek üzere Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

Uyum faaliyetleri; Şirket'in uyum riskini etkin bir biçimde yönetmek ve tüm faaliyetlerin ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun şekilde sürdürülmesini sağlamak amacıyla yürütülmektedir. Uyum faaliyetlerinin temel çerçevesini; yasal uyum, finansal suçlar, yaptırımlar ve uluslararası yükümlülükler alanlarındaki inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme ve raporlama süreçleri oluşturmaktadır. RİU Birimi tarafından üçer aylık dönemler itibarıyla hazırlanan Uyum Raporu, değerlendirilmek üzere Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

İç Denetim Birimi

İç Denetim Birimi, İç Sistemler Başkanlığı'na bağlı olarak görev yapmakta olup Şirket'in denetim ve kontrol süreçlerinin etkinliğini değerlendirmek, geliştirmek ve Yönetim Kurulu'na güvence sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Birim, Denetimden Sorumlu Komite tarafından onaylanan ve Yönetim Kurulu tarafından yürürlüğe alınan yıllık denetim planı doğrultusunda, tüm birimlerin iş süreçlerini bağımsız ve tarafsız şekilde incelemekte, değerlendirmekte ve risk odaklı denetimler yürütmektedir. Denetim sonuçlarına dayalı olarak tespit edilen risklerin kontrol altında tutulması ve süreçlerin geliştirilmesi amacıyla önleyici, düzeltici ve iyileştirici öneriler sunmaktadır. Gerekliğinde, herhangi bir idari sorumluluk üstlenmeden, danışmanlık niteliğinde değerlendirme ve yönlendirme sağlamaktadır. İç Denetim Birimi'nin faaliyetleri; risk yönetimi, iç kontrol ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğine katkı sağlamayı, şirket kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli kullanımını desteklemeyi ve kurumda güçlü bir denetim kültürü oluşturmayı amaçlamaktadır.



Yönetim Tarafından Kullanılan Kontrol ve Prosedürler

Şirket, faaliyetlerinden kaynaklanabilecek risklerin etkin şekilde yönetilmesini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Risk Politikası çerçevesinde kontrol ve prosedürler uygulamaktadır. Bu kapsamda risk yönetimi süreci; risklerin tanımlanması, ölçülmesi, izlenmesi ve raporlanmasını içermektedir.

Risk yönetimi sistemi, Şirket'in faaliyetlerinin kapsamı ve niteliği ile uyumlu şekilde yapılandırılmış olup stratejik, operasyonel ve finansal risklerin yanı sıra iklim değişikliği ile bağlantılı riskleri de kapsamaktadır. İklim değişikliği kaynaklı riskler, Şirket Risk Politikası kapsamında strateji riski altında ele alınmakta olup; bu risklerin Şirketin yatırım ile stratejik karar alma süreçlerinde dikkate alınması hedeflenmektedir.

İç Kontrol ve Denetim Süreçleri

Şirket bünyesinde risk yönetimi, iç kontrol ve denetim süreçleri ilgili politika ve prosedürler çerçevesinde yürütülmekte ve düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Risk yönetimi faaliyetleri kapsamında belirlenen riskler Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi (RİU Birimi) tarafından izlenmekte ve elde edilen bulgular ilgili yönetim organlarına raporlanmaktadır.

Şirket'in Risk Politikaları ve ekindeki Risk Kataloğu ile birlikte risk limitleri belirli periyotlarla gözden geçirilmekte gerekli görülmesi halinde güncellenmesine ilişkin öneriler Riskin Erken Saptanması Komitesi (Komite) aracılığıyla Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunulmaktadır. Nitekim; RİU Birimi tarafından 2025 yılı Kasım ayı içerisinde Komite'ye iletilen öneriler doğrultusunda; iklim değişikliği riskinin "Strateji Riskinin" bir alt risk türü olarak Risk Politikasında tanımlanması, bu riskin yönetimine ilişkin belirlenen genel ilkelerin Risk Politikası'na eklenmesi, buna ilaveten iklim değişikliği riski kapsamında Şirketimizce maruz kalılabilecek potansiyel risk örneklerinin Risk Kataloğu'na dahil edilmesi sağlanmıştır. Belirlenen risk

yönetimi ilkeleri kapsamında sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile bağlantılı risklerin de risk yönetimi faaliyetleri çerçevesinde izlenmesi ve iç denetim faaliyetleri çerçevesinde denetlenmesi hedeflenmektedir.

Sürdürülebilirlik Yetkinliklerinin Geliştirilmesi ve Güncellenmesi

İş GYO, iklim ve sürdürülebilirlik ile ilgili risk ve fırsatların yönetiminde görev alan kişi ve organların kapasite, bilgi ve deneyimlerini yönelik düzenli bir değerlendirme mekanizması henüz oluşturulamamıştır. Ancak Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, sürdürülebilirlikle ve iklimle bağlantılı departmanların yönetici seviyesinde temsil edilmekte ve ilgili alanlarda deneyime sahip üyelerden oluşacak şekilde yapılandırılmaktadır.

Gerekli durumlarda, iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik alanında eğitim programları, uzman görüşleri ve rehber kaynaklardan faydalanılarak kurumsal kapasitenin geliştirilmesine yönelik çalışmalar yürütülmektedir. Şirket çalışanlarının sürdürülebilirlik alanındaki

bilgi ve yetkinliklerinin geliştirilmesine yönelik eğitim ve farkındalık faaliyetleri desteklenmektedir.

Sürdürülebilirlik ile ilgili risk ve fırsatlara etkin şekilde yanıt verebilmek amacıyla Şirket yetkililerinin beceri ve yetkinliklerinin geliştirilmesine yönelik çalışmalar İnsan Kaynaklarının Kariyer Mimarisi kapsamında sunulan eğitim ve gelişim araçları ile desteklenmektedir. Bu kapsamda Şirket içi sürdürülebilirlik yetkinliklerinin geliştirilmesinin gerek kurumsal eğitim platformu üzerinden gerekse profesyonel firmalardan alınan eğitimler ile 2026 yılı sonuna kadar güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

ÇSY Göstergelerinin Performans Sistemine Entegrasyonu

İş GYO, etik değerleri ve stratejik hedefleriyle uyumlu, adil ve rekabetçi bir ücret ve ödüllendirme anlayışı benimsemektedir. Şirket'in Ücret Politikası, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Şirket'in kamuya açıklanan Ücret Politikası, tüm yönetici ve çalışanlar için geçerli olup, ücretlendirme süreçlerinin Şirket'in etik

değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması esastır.

İş GYO, çevresel ve sosyal etkilerini kurumsal performans yaklaşımının bir parçası olarak ele almaktadır. Enerji ve emisyon yönetimi, atık ve su yönetimi, iş sağlığı ve güvenliği, toplumsal cinsiyet eşitliği, tedarik zinciri yönetimi, toplumsal refaha katkı gibi konular Şirket'in sürdürülebilirlik performansının temel başlıkları arasında yer almaktadır. İklimle ilgili performans göstergeleri henüz doğrudan yönetici ücretlerine dahil edilmemiş olup, söz konusu göstergelerin performans ve ücretlendirme süreçlerine entegrasyonuna yönelik çalışmalar devam etmektedir. Sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar kapsamında belirlenen risk ve fırsatların Şirket'in her kademesindeki çalışanların sorumluluk alanları ile uyumlu olacak şekilde performans metriklerine dahil edilmesine yönelik altyapı ve tasarım çalışmaları İnsan Kaynakları ve Gelişim Birimi tarafından koordine edilecektir. Şirket Ücret Politikası'nın tam metnine internet sitesinin [politikalar](#) bölümünden erişilebilir. Çevresel ve Sosyal Etki Politikasına ise [buradan](#) ulaşılabilir.



Rapor Hakkında

Yönetişim

Strateji

Risk Yönetimi

Metrik ve Hedefler

Ekler

03 Strateji

İŞ GYO



Strateji

İş GYO, kaynak verimliliği ve çevresel performansı yüksek varlıkların portföy içindeki payının artırılması ve yeni yatırımlarda iklim uyumlu tasarım kriterlerinin değerlendirilmesini faaliyetlerinin bir unsuru olarak ele almaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen analizler, İş GYO'nun iklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerine karşı kısa vadede görece sınırlı bir finansal etkiye maruz kaldığını, ancak orta ve uzun vadede özellikle fiziksel risklerin ve piyasa dönüşümlerinin portföy performansı üzerinde kademeli artan bir etkisi olabileceğini göstermektedir. Bununla birlikte, söz konusu etkilerin mevcut değerlendirmeler çerçevesinde önemlilik seviyesinin altında kaldığı da dikkate alınmaktadır. Senaryo analizleri, portföyün mevcut yapısının iklim şoklarına karşı dayanıklı bir profil sergilediğini ortaya koyarken, enerji verimliliği yatırımları, yeşil dönüşüm ve iklim uyumlu proje geliştirme yaklaşımlarının uzun vadeli değer korunumu ve gelir istikrarı açısından kritik önem taşıdığına işaret etmektedir. Bu doğrultuda, iklim dayanıklılığı İş GYO'nun stratejik yönelimleri ve portföy optimizasyonu kararlarında giderek daha belirleyici bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Nicel analizler kapsamında risk olasılığı-etki matrisi ve belirli senaryolar doğrultusunda finansal etki hesaplamaları yapılırken;

nitel değerlendirmelerde gayrimenkul sektöründeki eğilimler, mevzuat ve düzenleyici gelişmeler ile paydaş beklentileri dikkate alınmaktadır. İş GYO, bu kapsamda portföy genelinde enerji verimliliği yatırımları, bina modernizasyonları ve teknik altyapı iyileştirmeleri için kaynak tahsisini artırmayı planlamaktadır. Mevcut varlıkların performansını iyileştirmeye yönelik CAPEX (Capital Expenditure-Sermaye Harcamaları) planlamaları ile birlikte, yeni yatırımlarda sürdürülebilirlik kriterlerinin yatırım karar süreçlerine sistematik olarak entegre edilmesine yönelik çalışmalar planlanmaktadır.

İklim risklerine karşı hazırlıklı olabilmek amacıyla, ilgili dönemde iklimle bağlantılı riskler Risk Kataloğu'na dahil edilerek iş modeline entegre edilmiştir. Bu kapsamda, özellikle gayrimenkul yatırım kararları, portföy yönetimi ve varlık değerlendirme süreçlerinde iklimle ilişkili unsurların gözetilmesi hedeflenmektedir. Söz konusu yaklaşım, İş GYO'nun değişen piyasa koşullarına ve düzenleyici gerekliliklere uyum kapasitesini artırırken, portföyün uzun vadeli dayanıklılığının güçlendirilmesini amaçlamaktadır.

Ayrıca, paydaş beklentileri ile sektörel ve düzenleyici gelişmeler düzenli olarak izlenmekte; iklim değişikliği ile ilişkili politika ve mevzuat değişiklikleri stratejik planlama ve yatırım kararlarına yansıtılmaktadır.

İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Değerlendirilmesi

Gayrimenkul sektöründe varlık değerlerinin korunması ve uzun vadeli getiri performansı; makroekonomik koşullar, finansman erişimi ve düzenleyici çerçevenin yanı sıra iklim değişikliğinin yarattığı fiziksel ve yapısal etkilerden de giderek daha fazla etkilenmektedir.

Fiziksel risklerin özellikle belirli coğrafi bölgelerde yer alan varlıklarda yoğunlaştığı, geçiş risklerinin ise sektöre paralel olarak gayrimenkuller üzerinde daha etkili olabileceği değerlendirilmektedir.

İş GYO, bu değerlendirmeleri gerçekleştirirken sektördeki yapısal dönüşümleri, düzenleyici eğilimleri ve yatırımcı beklentilerindeki değişimi yakından izlemektedir. Aşırı hava olaylarının varlıklar

üzerindeki etkilerinden, düşük karbonlu dönüşüm sürecinin yatırım gerekliliklerine kadar uzanan geniş bir etki alanı dikkate alınmaktadır.

İklimle ilişkili risk ve fırsatların önceliklendirilmesi, yapılan etki değerlendirmeleri doğrultusunda gerçekleştirilmekte, gayrimenkul portföyünün fiziksel dayanıklılığı, teknik yeterliliği ve uzun vadeli değer koruma potansiyeli üzerinde daha yüksek etki yaratma olasılığı bulunan alanlar öncelikli olarak ele alınmaktadır.

Bu kapsamda iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar analiz edilmekte olup, söz konusu değerlendirmelerin gelecekte yatırım kararları, portföy dağılımı ve varlık yönetimi süreçlerine daha kapsamlı şekilde entegre edilmesine yönelik çalışmalar planlanmaktadır. İklimle bağlantılı risk ve fırsatlar, etki büyüklüğü ve gerçekleşme olasılığına göre önceliklendirilmektedir. Bu değerlendirme sonuçlarının, ilerleyen dönemlerde yatırım ve portföy yönetimi karar süreçlerine daha güçlü şekilde entegre edilmesi hedeflenmektedir.

Vade Tanımları

İş GYO, iklim kaynaklı risk ve fırsatlarını yapılandırılmış bir risk yönetimi yaklaşımı kapsamında tanımlamakta ve takip etmektedir. Şirket'in belirlediği iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar; kurumsal risk yönetimi ile stratejik karar alma süreçlerinde esas alınan zaman ufuklarıyla uyumlu biçimde kısa vadede (0-3 yıl), orta vadede (3-10 yıl) ve uzun vadede (10+ yıl ve sonrası) ele alınmaktadır. Söz konusu zaman ufukları, İş GYO'nun stratejik planlama çalışmalarına dahil edilmekte; her bir risk ve fırsat, ilgili dönemlere göre sınıflandırılarak değerlendirme sürecine konu edilmektedir.

Tanımlanan zaman ufukları, İş GYO'nun yatırım döngüsü, varlık ömürleri ve stratejik planlama dönemleri ile uyumlu olarak belirlenmiştir.

Tablo 1. İş GYO Stratejik Vadeleri

Kısa Vade	0-3 Yıl
Orta Vade	3-10 Yıl
Uzun Vade	10 + Yıl ve Sonrası

Risk Tanımları

İş GYO, iklim değişikliği ile bağlantılı risklerini ve fırsatlarını, gayrimenkul portföyü, varlık değerleri ve uzun vadeli yatırım performansı üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alarak ele almaktadır. Bu kapsamda değerlendirmeler, düzenleyici gelişmeler, piyasa dinamikleri ve iklim kaynaklı fiziksel etkiler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Fiziksel riskler, iklim değişikliğine bağlı olarak sıklığı ve şiddeti artan aşırı yağış, sel ve taşkınlar, sıcaklık artışları ve orman yangınları gibi olaylar ile uzun vadeli iklim eğilimlerinin etkileri kapsamında değerlendirilmektedir. Bu risklerin, gayrimenkul varlıklar üzerinde fiziksel hasar, değer kaybı ve sigortalanabilirlik koşullarında değişimlere yol açma potansiyeli bulunduğu değerlendirilmekte olup, operasyonel süreklilik ve portföy performansı üzerinde dolaylı etkiler yaratabileceği öngörülmektedir. Bu etkiler, kira gelirlerinde azalma, varlık değerinde düşüş, operasyonel maliyetlerde artış ve sigorta primlerinde yükseliş gibi finansal sonuçlar üzerinden portföy performansına yansıtılabilmektedir.

Geçiş riskleri, iklim ve enerji performansına ilişkin düzenlemelerin sıkışması, karbon fiyatlandırma uygulamaları ile sürdürülebilir finans alanındaki gelişmelerin yarattığı etkiler üzerinden ele alınmaktadır. Enerji performansı düşük veya teknik olarak güncel standartlara uyumlu olmayan varlıklarda talep ve gelir kaybı oluşması, buna bağlı olarak portföy değerlerinde azalma yaşanması ve uyum yatırımlarına yönelik maliyetlerin artması bu risk grubunun temel unsurları arasında yer almaktadır. Ayrıca müşteri ve pazar tercihlerindeki değişim doğrultusunda, enerji verimli ve çevresel performansı yüksek binalara yönelimin artması, teknik olarak eski kalan varlıklarda kullanım oranları ve kira gelirleri üzerinde baskı yaratma potansiyeli taşımaktadır.

Mevcut raporlama döneminde, iklimle bağlantılı riskler etki büyüklüğü ve gerçekleşme olasılığı dikkate alınarak değerlendirilmiş ve önceliklendirilmiştir. Bu kapsamda portföy değeri ve operasyonel süreklilik üzerinde daha yüksek etki yaratma potansiyeline sahip risk alanlarına odaklanılmaktadır.

Fırsatlar tarafında, enerji verimliliği yüksek ve çevresel performansı güçlü varlıklara yönelik artan talebin, modernizasyon ve kaynak verimliliği yatırımlarıyla birlikte işletme maliyetlerini azaltma, karbon performansını iyileştirme ve sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimi güçlendirme potansiyeli sunduğu değerlendirilmektedir. Yeşil sertifikalı ve enerji verimli binaların kira gelirleri ve piyasa değerleri üzerindeki olumlu etkisinin, portföyün uzun vadeli rekabet gücünü ve finansal dayanıklılığını desteklediği öngörülmektedir.

Buna ek olarak, fiziksel iklim risklerine karşı gerçekleştirilecek adaptasyon yatırımlarının binaların dayanıklılığını ve operasyonel sürekliliğini artırması beklenmektedir. Bu yatırımların, yeşil tahviller ve sürdürülebilirlik bağlantılı krediler gibi finansman araçlarına erişimi güçlendirerek dönüşüm yatırımlarını kolaylaştırması ve İş GYO'nun sürdürülebilir büyüme kapasitesini desteklemesi hedeflenmektedir.

Risk ve Fırsat Envanteri

Tablo 2. Risk 1: İklim ve Enerji Performansı Kaynaklı Regülasyon ve Değer Kaybı Riski

Riskin Türü	Geçiş Riski - Politika ve Regülasyon Riski
Riskin Tanımı	İklim ve Enerji Performansı Kaynaklı Regülasyon ve Değer Kaybı Riski
Riskin Açıklaması	Karbon fiyatlandırma uygulamaları, sürdürülebilir finans düzenlemeleri ve enerji performansı ile ilgili standartların sıkılaşması sonucu finansal kuruluşların uyum maliyetlerinin artması, düşük enerji performanslı varlıklarda talep ve gelir kaybının oluşması ve buna bağlı olarak portföy değerlerinde düşüş yaşanması riski.
Riskin Meydana Geldiği Ülke / Bölge	Türkiye genelinde değerlendirilmektedir.
Etkilediği Değer Zinciri	Yukarı Yönlü ve Kendi Operasyonları
Yoğunlaşma Alanı	Enerji tüketimi yüksek varlıklar ve operasyonel gider yapısı
Takip Metriği	Enerji tüketimi (kWh/m²)

Riskin Vadesi	Riskin Olasılığı	Riskin Şiddeti	Etkinin Türü	Riskin Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Etkisi		
				RCP 2.6	RCP 4.5	RCP 8.5
Mevcut	-	Düşük	Etki yok	2025 yılında riskin önemli bir etkisi tespit edilmemiştir. Defter değerlerinde önemli bir düzeltme yapma riski bulunmamaktadır.		
Kısa	Olası	Orta	Sınırlı Etki	Yapılan senaryo analizleri çerçevesinde, farklı vadelerde hesaplanmış olan beklenen etkiler, finansal etki önemlilik seviyesinin altında kalmaktadır.		
Orta	Olası	Orta	Sınırlı Etki			
Uzun	Olasılığı Yüksek	Orta	Sınırlı Etki			

İş GYO'nun İklim ve Enerji Performansı Kaynaklı Regülasyon ve Değer Kaybı Risklerine Maruziyeti

Gayrimenkul sektörü, iklim değişikliğiyle bağlantılı olarak özellikle binaların enerji verimliliği, karbon emisyonları ve çevresel performansına odaklanan düzenleyici çerçevenin giderek sıkılaştığı bir dönüşüm sürecinden geçmektedir. Bu kapsamda enerji performansı standartları, karbon fiyatlandırma uygulamaları ve sürdürülebilir finans düzenlemeleri, gayrimenkul varlıklarının ekonomik değeri ve uzun vadeli getiri potansiyeli üzerinde giderek daha belirleyici hâle gelmektedir. Bu gelişmeler İş GYO açısından, iklim ve enerji performansı kaynaklı regülasyon risklerini yapısal bir geçiş riski alanı olarak öne çıkarmaktadır.

Enerji tüketimi yüksek veya güncel enerji performansı gerekliliklerine uyumlu olmayan varlıklar açısından, söz konusu düzenleyici gelişmelerin modernizasyon ve uyum yatırımı ihtiyacını artırabileceği değerlendirilmektedir. Bu durumun, ilave yatırım maliyetleri ve işletme giderleri üzerinde baskı yaratma potansiyeli bulunduğu, aynı zamanda ilgili varlıkların talep koşulları, kira gelirleri ve değerlendirme varsayımları üzerinde etkiler oluşturabileceği öngörülmektedir. Özellikle enerji ve çevresel performans kriterlerinin finansal kuruluşlar ve yatırımcılar

nezdinde daha fazla dikkate alınması, portföy değerlerinin korunmasına yönelik değerlendirmelerin önemini artırmaktadır.

Orta ve uzun vadede iklim ve enerji performansına ilişkin düzenlemelerin kapsam ve etkisinin artarak devam etmesi beklenmektedir. Bu çerçevede İş GYO, iklim ve enerji performansı kaynaklı regülasyon ve değer kaybı risklerine maruziyetini portföy yapısı, yatırım planı ve uzun vadeli değer yaratma hedefleri doğrultusunda ele almakta ve söz konusu risklerin portföy performansı üzerindeki olası etkilerinin izlenmesini önemsemektedir.

Finansal Etki Analizi Metodolojisi

İklim ve enerji performansı kaynaklı regülasyonlar ile bunlara bağlı değer kaybı riskleri kapsamında geliştirilen finansal etki analizi, karbon fiyatlandırma mekanizmaları, enerji performans gereklilikleri ve sürdürülebilir finans düzenlemelerinin gayrimenkul portföyü üzerindeki potansiyel finansal etkilerini nicel olarak değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu analiz yaklaşımı, enerji tüketimine bağlı olarak ortaya çıkan dolaylı karbon maliyetlerini temel almaktadır.

Bu çerçeve doğrultusunda analiz, ilk olarak elektrik tüketimine bağlı dolaylı karbon maliyetlerinin hesaplanması ile başlamaktadır. Her bir varlık için yıllık elektrik tüketim verileri esas alınmakta ve elektrik emisyon faktörleri kullanılmaktadır. Söz konusu tüketim ve emisyon verileri, NGFS senaryoları kapsamında öngörülen karbon fiyatları ile birlikte değerlendirilerek varlık bazında dolaylı karbon emisyonları hesaplanmaktadır.

Elektrik tüketimine ilişkin hesaplamaların ardından analiz, doğalgaz tüketiminden kaynaklanan dolaylı karbon maliyetlerini aynı metodolojik yapı içerisinde ele almaktadır. Bu aşamada her bir varlığın yıllık doğalgaz tüketimi dikkate alınmakta ve ilgili emisyon faktörleri kullanılarak doğalgaz kaynaklı karbon emisyonları hesaplanmaktadır.

Bu adım sonucunda, enerji tüketiminin farklı bileşenlerinden kaynaklanan dolaylı karbon maliyeti ile toplam dolaylı karbon maliyeti ortaya konulmaktadır.

Bu çalışma, söz konusu maliyetlerin kiracı davranışları ve piyasa talebi üzerindeki etkilerini değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Bu amaçla her bir varlık için karbon yoğunluk metriği oluşturulmaktadır. Elde edilen karbon yoğunluk değerleri,

belirlenen ölçek çerçevesinde her bir varlık için sınıflandırılmaktadır. Bu katsayılar, karbon yoğunluğundaki artışın kiracı tercihleri ve doluluk oranları üzerindeki etkisini yansıtmakta ve bu ilişki kullanılarak varlık bazında doluluk azalış oranları hesaplanmaktadır. Hesaplanan doluluk kayıpları mevcut doluluk ve kira seviyeleri ile birlikte değerlendirilerek NGFS senaryoları bazında kira geliri azalışları nicel olarak ortaya konulmaktadır. Bu yaklaşım, karbon fiyatlandırmasının yalnızca doğrudan maliyet etkisini değil talep tarafında oluşabilecek dolaylı gelir kaybı risklerini de finansal etki analizine dahil etmektedir.

Analizin son aşamasında ise dolaylı karbon maliyetleri ve bu maliyetlere bağlı doluluk azalışlarının uzun vadede varlık değerleri üzerindeki etkisi ele alınmakta, karbon yoğunluğu ve doluluk değişimleri esas alınarak varlık bazında iskonto faktörleri hesaplanmaktadır. Bu faktörler kullanılarak NGFS senaryoları kapsamında dolaylı karbon kaynaklı potansiyel varlık değer düşüşleri ortaya konulmaktadır.

Tablo 3. Risk 2: İklim Olaylarına Bağlı Varlık Değeri ve Operasyonel Süreklilik Riski

Riskın Türü	Fiziksel Risk - Akut ve Kronik Risk
Riskın Tanımı	İklim Olaylarına Bağlı Varlık Değeri ve Operasyonel Süreklilik Riski
Riskın Açıklaması	İklim değişikliğine bağlı olarak artan aşırı yağış, sel ve taşkınlar, sıcaklık artışları ve orman yangınları gibi fiziksel iklim olayları, kuruluşun sahip olduğu, finanse ettiği veya teminat olarak kabul ettiği varlıklarda fiziksel hasar, değer kaybı, sigortalanabilirlikte azalma ve kullanım ya da üretkenlik kapasitesinde düşüşe neden olarak operasyonlarda kesinti, maliyetlerde artış, nakit akışlarında bozulma ve portföy ile kredi performansında olumsuzluk yaratma riski
Riskın Meydana Geldiği Ülke / Bölge	Türkiye genelinde değerlendirilmektedir.
Etkilediği Değer Zinciri	Yukarı Yönlü ve Kendi Operasyonları
Yoğunlaşma Alanı	Varlık Yapısında Değer Kaybı Operasyonel Gider Yapısı Gelir Yapısı
Takip Metriği	• Sigorta primi değişimi (%) hasar/olay sayısı

Riskin Vadesi	Riskin Olasılığı	Riskin Şiddeti	Etkinin Türü	Riskin Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Etkisi (Milyon TL)		
				RCP 2.6	RCP 4.5	RCP 8.5
Mevcut	-	Düşük	Etki yok	2025 yılında riskin önemli bir etkisi tespit edilmemiştir. Defter değerlerinde önemli bir düzeltme yapma riski bulunmamaktadır.		
Kısa	Olası	Orta	Sınırlı Etki	Yapılan senaryo analizleri çerçevesinde, farklı vadelerde hesaplanmış olan beklenen etkiler, finansal etki önemlilik seviyesinin altında kalmaktadır.		
Orta	Olası	Orta	Sınırlı Etki			
Uzun	Olasılığı Yüksek	Orta	Sınırlı Etki			

İş GYO'nun İklim Olaylarına Bağlı Varlık Değeri ve Operasyonel Süreklilik Riskine Maruziyeti

İş GYO'nun gayrimenkul portföyü, iklim değişikliğinin etkilerinin giderek daha belirgin hâle geldiği bir coğrafyada konumlanmakta olup, aşırı yağış, sel ve taşkınlar, sıcaklık artışları ve orman yangınları gibi fiziksel iklim olaylarına belirli düzeyde maruz kalmaktadır. Bu kapsamda fiziksel iklim riskleri, Şirket açısından yalnızca operasyonel süreçleri etkileyen geçici unsurlar olarak değil, varlık değeri ve operasyonel süreklilik üzerinde orta ve uzun vadede etkiler oluşturabilecek bir risk alanı olarak ele alınmaktadır.

Artan aşırı hava olaylarının, portföyde yer alan gayrimenkullerin fiziksel dayanıklılığı üzerinde belirsizlik yaratabileceği ve özellikleri, konumu ve kullanım türüne bağlı olarak farklılaşan düzeylerde hasar riski ile birlikte sigortalananabilirlik koşullarında değişimlere yol açabileceği değerlendirilmektedir. Bu tür gelişmelerin, bina kullanım sürekliliği, bakım ve onarım gereksinimleri ile operasyonel gider yapısı üzerinde dolaylı etkiler doğurabileceği öngörülmektedir.

Fiziksel iklim risklerinin etkileri, yalnızca operasyonel aşamayla sınırlı kalmayıp,

yukarı yönlü değer zincirinde de hissedilebilmektedir. Aşırı hava olaylarına bağlı olarak İnşaat ve yenileme faaliyetlerinde yaşanabilecek duraksamalar ve maliyet artışları, yatırım süreçlerinde zamanlama ve bütçe yönetimi açısından ek riskler doğurabilmektedir. Operasyonel aşamada ise portföyde meydana gelebilecek fiziksel etkilerin, sigorta tazminat süreçleri ve poliçe yenileme koşulları üzerinde yansımaları olabileceği dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda sigorta giderleri ve gerçekleşen hasar olayları, fiziksel iklim risklerine maruziyetin izlenmesinde kullanılan önemli göstergeler arasında yer almaktadır. Sigorta primlerindeki değişimler ve hasar/olay sayıları, riskin portföy üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesine destek sağlamakta ve risk yönetimi süreçlerine girdi oluşturmaktadır.

İklim projeksiyonlarının, aşırı hava olaylarının orta ve uzun vadede devam edeceğine işaret etmesi, iklim olaylarına bağlı varlık değeri ve operasyonel süreklilik riskinin İş GYO açısından izlenmesi gereken bir risk alanı olduğunu göstermektedir. Bu doğrultuda Şirket, söz konusu riske maruziyetini iç kontrol mekanizmaları, sigorta uygulamaları ve risk izleme metrikleri aracılığıyla yönetmekte; etkilerin sınırlandırılmasına

yönelik kararlarını bu çerçevede şekillendirmektedir.

Finansal Etki Analizi Metodolojisi

Şirket, iklim değişikliğine bağlı fiziksel risklerin finansal etkilerinin değerlendirilmesinde, her bir risk türü için ayrı metodolojiler kullanılmıştır. Uygulanan metodolojiler, mülk bazında hesaplanan risklerin bir araya getirilmesiyle kümülatif risk skorlarını oluşturacak şekilde tasarlanmıştır.

Aşırı Yağış

Bu çerçeve kapsamında aşırı yağış riskine ilişkin finansal etki analizi, İş GYO portföyünde yer alan tüm gayrimenkuller için varlık bazında yürütülmüştür. Analiz, aşırı yağışların iki temel aktarım kanalı üzerinden finansallaştığını varsaymaktadır. Bunlar, varlık değerinde meydana gelebilecek potansiyel azalışlar ve kira gelirlerinde ortaya çıkabilecek düşüşlerdir. Bu iki etkinin birlikte değerlendirilmesiyle, her bir varlık için aşırı yağış riskine atfedilen toplam finansal etki hesaplanmaktadır.

Varlık değerine yönelik etki analizi, aşırı yağışa bağlı fiziksel risklerin gayrimenkul değerlerinde yaratabileceği potansiyel kaybı nicel olarak ortaya koymayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda varlık değeri, ilgili lokasyona

özgü aşırı yağış risk seviyesi, gayrimenkul sektörüne özgü finansal etki katsayıları ve geleceğe yönelik iklim projeksiyonları birlikte dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Buna ek olarak, NGFS senaryoları kapsamında 2030, 2035 ve 2040 dönemleri için öngörülen lokasyon bazlı yıllık aşırı yağış artış oranları modele entegre edilmiştir.

Varlık değerine yönelik analizden sonra, aşırı yağış riskinin kira gelirleri üzerindeki etkisi ayrı bir aktarım kanalı olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda, aşırı yağışın kiralananabilir alanlarda yol açabileceği kullanım kayıpları ve talep düşüşleri dikkate alınarak, doluluk oranları ve kira gelirlerindeki potansiyel azalışlar varlık bazında tahmin edilmiştir. Hesaplamalarda, literatüre dayalı aşırı yağış elastisiteleri ile NGFS senaryoları kapsamında öngörülen lokasyon bazlı risk artışları birlikte kullanılarak kira gelir kayıpları finansallaştırılmıştır.

Aşırı yağış riskine ilişkin tüm projeksiyonlar, NGFS tarafından tanımlanan Below 2°C, Delayed Transition ve Current Policies olmak üzere üç farklı iklim senaryosu altında gerçekleştirilmiştir.

Analizde kullanılan operasyonel veriler, İş GYO portföyüne özgü güncel ve doğrulanabilir bilgilerden oluşturulmuştur. Varlıkların güncel piyasa değerleri, portföy içindeki ağırlıkları, mevcut doluluk oranları, metrekafe bazında kira seviyeleri ve coğrafi konum bilgileri modele doğrudan girdi olarak alınmıştır.

Sıcaklık Artışı

Aşırı sıcaklık artışı, İş GYO portföyünde özellikle Ege bölgelerinde yer alan varlıklar açısından önemli bir etmen olarak değerlendirilmiştir. Bu artış finansal etkileri, aşırı yağış riskinde benimsenen yaklaşım ile uyumlu şekilde ele alınmış ve analiz varlık değer kaybı ile kira gelir kaybı olmak üzere iki temel aktarım kanalı üzerinden kurgulanmıştır. Arsalar, sıcaklık artışına bağlı operasyonel ve finansal etkilerinin sınırlı olması nedeniyle analiz kapsamı dışında bırakılmıştır.

Sıcaklık artışının varlık değerleri üzerindeki etkisi, bölgesel fiziksel risk göstergeleri, sektörel etki katsayıları ve iklim projeksiyonlarının birlikte değerlendirilmesi yoluyla modellenmiştir. NGFS senaryoları kapsamında öngörülen lokasyon bazlı yıllık yüksek sıcaklık artış oranları modele entegre edilerek, sıcaklık artışının uzun vadede gayrimenkul değerlerinde yaratabileceği

potansiyel değer kaybı varlık bazında nicel olarak hesaplanmıştır.

Aşırı sıcaklıkların kira gelirleri üzerindeki etkisi ikinci aktarım kanalı olarak ele alınmıştır. Yüksek sıcaklıkların özellikle yaz dönemlerinde kiracılar için artan operasyonel maliyetlere yol açabileceği varsayımı altında kira gelir kaybı modellenmiştir. Bu kapsamda her bir varlık için mevcut doluluk oranları, birim kira seviyeleri ve sıcaklık artışına duyarlılığı temsil eden elastisite katsayıları birlikte kullanılmıştır.

Sıcaklık artışına ilişkin tüm analizler, Below 2°C, Delayed Transition ve Current Policies olmak üzere üç NGFS senaryosu altında yürütülmüş ve senaryolar İstanbul, İzmir ve Muğla için lokasyon bazlı olarak uygulanmıştır.

Sıcaklık modeli kapsamında İş GYO portföyüne ait varlık değerleri, portföy içindeki ağırlıklar, doluluk oranları, kira gelirleri ve coğrafi konum bilgileri doğrudan girdi olarak kullanılmıştır. Uygun olan varlıklarda sertifika durumu ve bina türü bilgileri de dikkate alınarak sıcaklık artışına bağlı finansal etkilerin varlık bazında hassas biçimde ölçülmesi sağlanmıştır

Sigorta Primi Artışı

Fiziksel risklere ilişkin olarak aşırı yağış, sıcaklık artışı ve deniz seviyesi yükselmesi için hesaplanan finansal etkiler, sigorta primleri üzerindeki potansiyel etkilerin değerlendirilmesinde birlikte ele alınmıştır. Sigorta prim artışı analizi, fiziksel iklim risklerinin zaman içinde artan şiddeti nedeniyle sigorta şirketlerinin fiyatlama davranışlarını yeniden şekillendirebileceği varsayımına dayanmaktadır. Sigorta primi artışları, diğer fiziksel risk modelleri ile uyumlu şekilde varlık bazında hesaplanmaktadır.

Bu yaklaşım ile her bir gayrimenkul için fiziksel risk maruziyeti ile sigorta sektörünün risk algısı ve fiyatlama davranışı arasında tutarlı bir ilişki kurulmuştur. Sigorta primi artış modeli, doğrudan fiziksel risklerin finansal etki hesaplamalarına bağlı olarak çalışmakta olup analizde gayrimenkullerin teminat altındaki güncel değerleri, risk bazlı finansal etki oranları, risk envanterinde yer alan olasılık ve etki skorları, mevcut sigorta primleri, coğrafi risk projeksiyonları ve iklim senaryolarına bağlı risk artış hızları modele girdi olarak kullanılmıştır.

İklim Olaylarına Bağlı Varlık Değeri ve Operasyonel Süreklilik Riskine Konsolide Risklerin Finansal Etkilerinin Portföy Bazında Sonuçları

İş GYO portföyü üzerinde yürütülen aşırı yağış senaryo analizleri her bir varlık için hesaplanan değer düşüklüğü ve kira geliri kaybı etkileri birleştirilerek toplam portföy etkisi üç farklı NGFS emisyon senaryosu altında değerlendirilmiştir.

Gerçekleştirilen analizler sonucunda, aşırı yağış sıklığı ve şiddetindeki artışın portföy üzerindeki finansal etkisinin, incelenen tüm vadeler için finansal önemlilik seviyesinin altında kaldığı gözlemlenmiştir.

Bu bulgular, aşırı yağışın İş GYO'nun gayrimenkul portföyünde değer kaybı ve kira gelirleri üzerinde sınırlı düzeyde finansal etkiler oluşturduğunu göstermektedir. Fiziksel

risklerdeki gözlenen bu eğilim, şirketin uzun vadeli varlık dayanıklılığı, sermaye harcaması planlaması, operasyonel süreklilik stratejileri ve sigorta maliyetleri açısından dikkate alınan unsurlar arasında olacaktır.

Aşırı sıcaklık artışı modelinin çıktıları, İş GYO portföyünün yüksek sıcaklık maruziyetinin zaman içinde değişebileceğine işaret etmektedir. Bu kapsamda yapılan

analiz, NGFS senaryoları altında farklı vade ufuklarında gerçekleştirilmiş ve sıcaklık artışının varlık değerleri ile kira gelirleri üzerindeki potansiyel etkileri birlikte değerlendirilmiştir.

Elde edilen sonuçlar, sıcaklık artışına bağlı finansal etkinin zaman içinde farklılaşabileceğine ve artış eğilimi gösterebileceğine işaret etmektedir.

Finansal Etki Kalemleri	Düşük Emisyon (NGFS Below 2°) 2030	Orta Emisyon (NGFS Delayed Transition) 2030	Yüksek Emisyon (NGFS Current Policies) 2030	Düşük Emisyon (NGFS Below 2°) 2035	Orta Emisyon (NGFS Delayed Transition) 2035	Yüksek Emisyon (NGFS Current Policies) 2035	Düşük Emisyon (NGFS Below 2°) 2040	Orta Emisyon (NGFS Delayed Transition) 2040	Yüksek Emisyon (NGFS Current Policies) 2040
Aşırı Yağış									
Hasara Bağlı Değer Düşüklüğü	Yapılan senaryo analizleri çerçevesinde, farklı vadelerde hesaplanmış olan beklenen etkiler, finansal etki önemlilik seviyesinin oldukça altında kalmaktadır.								
Hasara Bağlı Stok Değer Düşüklüğü									
Kira Gelir Kaybı									
Sıcaklık Artışı									
Hasara Bağlı Değer Düşüklüğü	Yapılan senaryo analizleri çerçevesinde, farklı vadelerde hesaplanmış olan beklenen etkiler, finansal etki önemlilik seviyesinin oldukça altında kalmaktadır.								
Hasara Bağlı Stok Değer Düşüklüğü									
Kira Gelir Kaybı									
Sigorta Prim Artışı									
Total Riske Maruz Sigorta Prim Değeri	Yapılan senaryo analizleri çerçevesinde, farklı vadelerde hesaplanmış olan beklenen etkiler, finansal etki önemlilik seviyesinin oldukça altında kalmaktadır.								
Finansal Etki									

Bununla birlikte, söz konusu etkilerin portföy genelinde tüm vadeler itibarıyla finansal önemlilik seviyesinin altında kaldığı gözlemlenmiştir. Bu artış eğilimi, özellikle orta ve yüksek emisyon senaryolarında daha belirgin hale gelmektedir. Söz konusu etkilerin, kira gelirleri, varlık değerleri ve operasyonel maliyetler üzerinde sınırlı düzeyde finansal yansımalar oluşturabileceği; buna karşılık enerji verimliliği yatırımları ve sürdürülebilir portföy dönüşümünün orta ve uzun vadede gelir istikrarını ve varlık değerlerini destekleyebileceği değerlendirilmektedir.

Finansal etkide gözlenen sınırlı artışın, yüksek sıcaklıkların operasyonel verimlilik, enerji tüketimi, kiracı davranışları ve varlık performansı üzerindeki etkilerinden kaynaklanabileceği değerlendirilmektedir. Özellikle yüksek emisyon senaryosu altında, 2040 itibarıyla söz konusu etkilerde görece bir artış gözlenmekle birlikte, bu etkilerin finansal önemlilik seviyesinin altında kaldığı görülmektedir.

Bu çerçevede aşırı sıcaklık artışı, İş GYO'nun uzun vadeli yatırım stratejileri, sermaye harcaması planlaması ve değer koruma yaklaşımı açısından önemli bir fiziksel risk alanı olarak değerlendirilmektedir. Analiz sonuçları, uyumlayıcı bina yatırımları,

enerji verimliliği iyileştirmeleri ve iklim dayanıklılığı odaklı yatırım harcaması kararlarının, portföy değerinin korunması ve uzun vadeli performansın desteklenmesi açısından stratejik önem taşıdığını göstermektedir.

İklim olaylarına bağlı varlık değeri ve operasyonel süreklilik risklerinde gözlenen artışın, sigorta şirketlerinin fiyatlama davranışlarını orta ve uzun vadede daha risk odaklı ve selektif bir yapıya taşıması beklenmektedir. Bu kapsamda gerçekleştirilen sigorta primi artış analizinde, aşırı yağış, sıcaklık artışı, sel ve taşkın ile kıyasal riskler gibi fiziksel iklim risklerine ilişkin varlık bazlı maruziyetler ile normalize edilmiş olasılık etki katsayılarının sigorta primlerine olan yansımaları nicel olarak hesaplanmıştır.

Elde edilen sonuçlar, sigorta primi artışlarının portföy genelinde nominal olarak sınırlı ancak zaman içinde artan bir eğilim sergilediğini göstermektedir. Artış eğilimi, özellikle orta ve yüksek emisyon senaryolarında daha belirgin hale gelmektedir. Bununla birlikte, söz konusu artışların finansal etkisinin tüm vadeler itibarıyla finansal önemlilik seviyesinin altında kaldığı gözlemlenmiştir.

Her ne kadar sigorta primi artışları portföyün toplam finansal büyüklüğü ile

karşılaştırıldığında sınırlı düzeyde görünse de, bu artışların operasyonel giderler, Net Faaliyet Geliri ve dolaylı olarak değerlendirme çarpanları üzerinde kümülatif bir etki yaratabileceği değerlendirilmektedir. Bu nedenle sigorta primi artışı, fiziki iklim risklerinin dolaylı finansal etkilerinden biri olarak değerlendirilmekte ve ileriye dönük risk yönetimi ve maliyet planlamasında dikkate alınmaktadır.

Tablo 4. Risk 3: Müşteri ve Pazar Tercihlerindeki Dönüşüm Riski

Riskın Türü	Geçiş Riski - Piyasa Riski
Riskın Tanımı	Müşteri ve Pazar Tercihlerindeki Dönüşüm Riski
Riskın Açıklaması	İklim geçiş süreciyle birlikte düşük karbonlu ürün, hizmet ve teknolojilere yönelim; uzaktan çalışma modellerinin yaygınlaşması, e-ticaretin artışı ve kiracıların yeşil, enerji verimli binalara yönelik tercihleri doğrultusunda yüksek emisyonlu veya teknolojik olarak eski kalan varlıkların ekonomik değerinde, talep seviyesinde ve kullanım oranlarında düşüş yaratarak portföylerde atıl kalma, kira gelirlerinde azalma, değer aşınması, yeniden fiyatlama baskısı ve gelir üretme kapasitesinde zayıflama oluşturma riski
Riskın Meydana Geldiği Ülke / Bölge	Türkiye genelinde değerlendirilmektedir
Etkilediği Değer Zinciri	Aşağı Yönlü
Yoğunlaşma Alanı	Varlık Yapısında Değer Kaybı Operasyonel Gider Yapısı Gelir Yapısı
Takip Metriği	- Gayrimenkul Portföyündeki doluluk ve boşluk oranı - Yeşil Bina Sayısı

Riskin Vadesi	Riskin Olasılığı	Riskin Şiddeti	Etkinin Türü	Riskin Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Etkisi (Milyon TL)		
				RCP 2.6	RCP 4.5	RCP 8.5
Mevcut	-	Düşük	Etki yok	2025 yılında riskin önemli bir etkisi tespit edilmemiştir. Defter değerlerinde önemli bir düzeltme yapma riski bulunmamaktadır.		
Kısa	Olası	Orta	Sınırlı Etki	Yapılan senaryo analizleri çerçevesinde, farklı vadelerde hesaplanmış olan beklenen etkiler, finansal etki önemlilik seviyesinin altında kalmaktadır.		
Orta	Olası	Orta	Sınırlı Etki			
Uzun	Olasılığı Yüksek	Orta	Sınırlı Etki			

İş GYO'nun Müşteri ve Pazar Tercihlerindeki Dönüşüm Riskine Maruziyeti

Gayrimenkul sektöründe müşteri ve pazar tercihlerinde yaşanan dönüşüm, iklim geçiş süreci ile birlikte yapısal bir nitelik kazanmasından dolayı İş GYO'nun kiralanabilir portföyü üzerinde zamanla daha fazla hissedilen bir etki yaratabilir. Uzaktan çalışma modellerinin yaygınlaşması, e-ticaret faaliyetlerinin artması ve kiracıların enerji verimliliği yüksek, çevresel performansı güçlü binalara yönelimi, geleneksel özelliklere sahip veya teknik açıdan iyileştirme gerektiren varlıklar açısından talep koşullarını etkilemektedir.

Bu dönüşümün, bazı gayrimenkuller açısından doluluk oranlarında azalma, kira gelirlerinde baskı ve varlık değerlendirme varsayımlarında zayıflama riski yaratabileceği değerlendirilmektedir. Aşağı yönlü değer zinciri kapsamında ortaya çıkan bu etkiler, portföyde atıl kalma riskini artırabilmekte ve gelir üretme kapasitesi üzerinde dalgalanmalara yol açabilmektedir. Aynı zamanda müşteri beklentilerine uyum sağlamak amacıyla yapılması gereken modernizasyon ve iyileştirme çalışmaları, operasyonel gider yapısı üzerinde ek maliyet baskısı oluşturma potansiyeline sahiptir.

Piyasa dinamiklerinin hızlı şekilde değişmesi, müşteri ve pazar tercihlerindeki dönüşüm riskini geçici bir eğilim olmaktan çıkararak orta ve uzun vadede izlenmesi gereken bir risk alanı hâline getirmektedir. Bu nedenle İş GYO, söz konusu riske maruziyetini portföyün sektörel dağılımı ve genel piyasa gelişmeleri çerçevesinde değerlendirmekte doluluk oranları ve kiracı sayılarını temel izleme göstergeleri olarak kullanmaktadır.

Bu yaklaşım müşteri ve pazar tercihlerindeki dönüşüm riskine uyum sağlanmasını, portföyün rekabet gücünün korunmasını, varlık değerlerini ve kira gelirlerinin sürdürülebilirliğini desteklemektedir.

Finansal Etki Analizi Metodolojisi

Müşteri ve pazar tercihlerindeki dönüşüm riski kapsamında yürütülen finansal etki analizi, su stresi kaynaklı maliyet artışlarının ve buna bağlı müşteri memnuniyetsizliğinin hem kısa vadeli kira gelirleri hem de uzun vadeli varlık değerleri üzerindeki etkilerini senaryo bazlı olarak değerlendirmektedir,

Bu kapsamda analiz, üç temel aktarıcı kanal üzerinden yapılandırılmıştır:

1. Su stresi kaynaklı doğrudan maliyet etkisi,
2. Müşteri memnuniyetsizliğine bağlı kira geliri kaybı,
3. Su stresi kaynaklı varlık değer düşüklüğü.

Analizde, her bir varlık için yıllık su tüketim verileri varlık bazında temin edilmiş ve su stresi etkisinin yalnızca su stresi endeksi 1'in üzerinde olan bölgelerde ortaya çıkacağı ve yıllık bazda 4 aylık su stresi yaşandığı varsayılmıştır. Bu varsayım doğrultusunda, su stresi kaynaklı müşteri memnuniyetsizlik faktörünün hesaplanmasına temel oluşturulmuştur.

Su Stresi Kaynaklı Kira Geliri Kaybı

Analizi

Su stresi kaynaklı maliyetlerin kiracı davranışları ve kira gelirleri üzerindeki etkisini ölçmek amacıyla oluşturulmuştur. Analiz, su stresinin kira gelirlerine ani ve tam bir kayıp yerine kademeli bir baskı yarattığı varsayımıyla modellenmiş ve söz konusu risk, kiracı davranışları üzerinden oluşabilecek dolaylı gelir etkileriyle birlikte finansal etki analizine dahil edilmiştir.

Su Stresi Kaynaklı Varlık Değer Düşüklüğü

Analizi

Analiz, su stresi kaynaklı müşteri memnuniyetsizliğinin uzun vadede varlık değerleri üzerindeki etkisini ölçmek amacıyla oluşturularak, su stresi gibi kronik fiziksel risklerin uzun vadeli piyasa algısı ve değerlendirme dinamikleri üzerinde kademeli bir baskı oluşturabileceği varsayımıyla gerçekleştirilmiştir.

Yapılan çalışmalar sonucunda, hem düşük hem de yüksek emisyon senaryoları altında su stresi kaynaklı müşteri memnuniyetsizliği ve pazar tercihlerindeki dönüşümle birlikte kira kayıplarının zaman içerisinde artış eğilimi gösterebileceğini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, söz konusu etkilerin portföy genelinde finansal etkisinin tüm vadeler itibarıyla finansal önemlilik seviyesinin altında kaldığı değerlendirilmektedir.

Su Stresi Kaynaklı Varlık Değer Düşüklüğü

Analizi Bazında Sonuçları

Bu bulgular, müşteri ve pazar tercihlerindeki dönüşüm riskinin, özellikle iklim değişikliğine bağlı su stresi gibi kronik fiziksel koşullar aracılığıyla, portföylerin ekonomik değerleri ve gelir üretme kapasiteleri üzerinde artan bir etki oluşturabileceğini göstermektedir. Bu çerçevede müşteri ve pazar tercihlerindeki dönüşüm riski, İş GYO açısından yalnızca operasyonel bir risk unsuru olarak değil; portföy stratejisi, varlık yer seçimi, altyapı yatırımları ve sürdürülebilirlik odaklı dönüşüm kararlarını doğrudan etkileyen bir geçiş riski alanı olarak değerlendirilmektedir.

Tablo 5. Fırsat 1: Yeşil ve Enerji Verimli Portföyde Değer Yaratma Fırsatı

Fırsatın Tanımı	Yeşil ve Enerji Verimli Portföyde Değer Yaratma Fırsatı
Fırsatın Açıklaması	Enerji verimliliği yüksek, düşük karbonlu ve uluslararası yeşil sertifikalara sahip binalara yönelik artan talebin, modernizasyon ve kaynak verimliliği yatırımlarıyla işletme maliyetlerini azaltması, karbon performansını iyileştirmesi, sürdürülebilir finansmana erişimi güçlendirmesi ve yeşil varlıkların kira gelirleri ile piyasa değerlerinde oluşturduğu prim etkisi sayesinde portföyün uzun vadeli rekabet gücü ile finansal dayanıklılığını artırarak sürdürülebilir büyümeyi desteklemesi fırsatı.
Fırsatın Meydana Geldiği Ülke / Bölge	Türkiye genelinde değerlendirilmektedir.
Etkilediği Değer Zinciri	Kendi Operasyonları
Yoğunlaşma Alanı	Varlık Değerinde Artış Hasılatta Artış
Takip Metriği	- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Kaynak verimliliği geliştirilen varlıklar (Var/Yok) - Yeni yatırım projeleri (adet/tutar) - Enerji tüketiminde yıllık azalış oranı (%)

Fırsatın Vadesi	Fırsatın Olasılığı	Fırsatın Şiddeti	Etkinin Türü
Mevcut	-	Düşük	Etki yok
Kısa	Olası	Orta	Sınırlı Etki
Orta	Olasılığı Yüksek	Orta	Sınırlı Etki
Uzun	Olasılığı Yüksek	Yüksek	Yüksek Etki

İş GYO'nun Yeşil ve Enerji Verimli Portföyde Değer Yaratma Fırsatına İlişkin Çözümleri

İş GYO, gayrimenkul sektöründe enerji verimliliği, çevresel performans ve sürdürülebilirlik kriterlerine yönelik artan talebi, portföy değeri ve uzun vadeli finansal dayanıklılığı güçlendiren stratejik bir fırsat alanı olarak değerlendirmektedir. Bu doğrultuda Şirket, enerji verimliliği yüksek, düşük karbonlu ve uluslararası yeşil sertifikalara sahip gayrimenkullerin portföy içindeki payını artırmaya yönelik planlamalarını önceliklendirmektedir.

İş GYO, yeşil ve enerji verimli portföyde değer yaratma fırsatını; kaynak verimliliği geliştirilen varlık sayısı ve büyüklüğü, enerji tüketimindeki yıllık azalış oranları gibi göstergeler aracılığıyla izlemektedir.

Bu kapsamda, mevcut portföyde yer alan varlıklarda enerji, su ve kaynak verimliliğini artırmaya yönelik modernizasyon ve iyileştirme yatırımları değerlendirilmektedir. Söz konusu yatırımların, işletme maliyetlerini azaltma, karbon performansını iyileştirme ve varlıkların operasyonel verimliliğini artırma potansiyeli taşıdığı öngörülmektedir. Aynı zamanda yeşil bina sertifikasyon süreçleri ve teknik iyileştirmeler aracılığıyla, gayrimenkullerin piyasa değerlerinde ve kira gelirlerinde prim etkisi yaratılması hedeflenmektedir.

İş GYO, yeşil ve enerji verimli portföy yaklaşımını desteklemek amacıyla sürdürülebilirlik odaklı finansman kaynaklarını da değerlendirmektedir. Yeşil krediler, sürdürülebilirlik bağlantılı finansman araçları ve benzeri yapıların

sunduğu avantajlar incelenmekte; bu çerçevede uygun kriterlerin belirlenmesi ve söz konusu kriterlere uyumun sağlanmasına yönelik planlamalar yapılmaktadır. Böylece portföy dönüşüm yatırımlarının finansal açıdan daha etkin biçimde desteklenmesi amaçlanmaktadır.

Bu çözümler sayesinde, yeşil ve enerji verimli gayrimenkullerin portföy içerisindeki ağırlığının artırılması, kira gelirlerinin sürdürülebilirliği ve doluluk oranlarının güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Yeşil varlıkların, kiracılar ve yatırımcılar nezdinde artan tercih edilirliliği sayesinde, İş GYO'nun portföy rekabet gücünün ve uzun vadeli finansal performansının desteklenmesi öngörülmektedir.

Tablo 6. Fırsat 2: İklim Dayanıklılığı ve Sürdürülebilir Dönüşüm Finansmanı Fırsatı

Fırsatın Tanımı	İklim Dayanıklılığı ve Sürdürülebilir Dönüşüm Finansmanı Fırsatı
Fırsatın Açıklaması	Fiziksel iklim risklerine karşı yapılacak adaptasyon yatırımlarının binaların dayanıklılığını, operasyonel sürekliliğini ve uzun vadeli değerini artırmasıyla birlikte yeşil tahviller, sürdürülebilirlik bağlantılı krediler ve diğer sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişim imkânlarının güçlenmesi sonucunda portföyün iklim dayanıklılığının desteklenmesi, dönüşüm yatırımlarının kolaylaşması ve sürdürülebilir büyüme kapasitesinin artırılması fırsatı.
Fırsatın Meydana Geldiği Ülke / Bölge	Türkiye genelinde değerlendirilmektedir.
Etkilediği Değer Zinciri	Yukarı Yönlü ve Kendi Operasyonları
Yoğunlaşma Alanı	Varlık Değerinde Artış Kira Gelirlerinde Artış Hasılatla Artış Finansman Giderlerindeki Azalış
Takip Metriği	- Kaynak verimliliği geliştirilen Varlıklar - Bu alandaki yeni yatırım projeleri - Sürdürülebilir finansman portföyünün toplam borç içindeki payı

Fırsatın Vadesi	Fırsatın Olasılığı	Fırsatın Şiddeti	Etkinin Türü
Mevcut	-	Düşük	Etki yok
Kısa	Olası	Orta	Sınırlı Etki
Orta	Olasılığı Yüksek	Orta	Sınırlı Etki
Uzun	Olasılığı Yüksek	Yüksek	Yüksek Etki

İş GYO'nun İklim Dayanıklılığı ve Sürdürülebilir Dönüşüm Finansmanı Fırsatına İlişkin Çözümleri

Şirketin mevcut gayrimenkul portföyünde Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi, Tuzla Meydan Çarşı ve Kanyon AVM yeşil bina sertifikasyonuna sahip olup. geliştirmeyi planladığı yeni projelerde de yeşil bina sertifikasyonu hedeflenmektedir. Bu yaklaşım, portföyün çevresel performansının sistematik biçimde güçlendirilmesine ve iklim dayanıklılığının artırılmasına yönelik uzun vadeli bir yönelimi yansıtmaktadır.

Bu kapsamda, yeşil bina sertifikasyonu ve sürdürülebilir tasarım uygulamaları aracılığıyla varlıkların çevresel performansının iyileştirilmesi, düzenleyici beklentilere uyumun güçlendirilmesi ve portföyün iklim değişikliğine karşı daha dirençli hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Aynı zamanda, sürdürülebilirlik odaklı finansman araçları ve yeşil finansman imkanları, söz konusu dönüşüm sürecinin desteklenmesinde stratejik bir etki yaratmaktadır..

Uzun Vadeli Değer Yaratımında İklim Dayanıklılığı

İklim Dayanıklılığına İlişkin Genel Yaklaşım

İş GYO, iklim değişikliğinin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkilerini, portföyün uzun vadeli performansının ve değerinin korunması açısından temel bir değerlendirme alanı olarak ele almaktadır. İklim dayanıklılığı, Şirket açısından yalnızca mevcut varlıkların fiziksel risklere karşı korunmasını değil, yatırım kararları, portföy yönetimi, proje geliştirme ve finansal planlama süreçlerinin bir arada ele alındığı bir yaklaşımı ifade etmektedir. Bu kapsamda, ilgili analiz ve değerlendirme süreçlerinin geliştirilmesine bağlı olarak, ulusal ve uluslararası iklim politikaları, makroekonomik eğilimler ile faaliyet gösterilen bölgelerdeki iklimsel ve çevresel değişkenlerin portföy üzerindeki etkilerinin ileri dönemlerde dikkate alınması planlanmaktadır.

İş GYO'da iklimle bağlantılı belirsizlik alanları ve potansiyel etkiler değerlendirilmekte olup, bu kapsamda daha kapsamlı iklim dirençliliği değerlendirme süreçlerinin ilerleyen dönemlerde geliştirilmesi öngörülmektedir. Aşırı hava olayları, uzun vadeli iklim eğilimleri, düzenleyici gelişmeler ve piyasa dönüşümlerinin portföy üzerindeki olası etkileri ilerleyen dönemlerde ele alınacaktır. Bu kapsamda, söz konusu unsurların varlık dayanıklılığı, değer profili ve gelir istikrarı üzerindeki etkilerinin sistematik olarak analiz edilmesi planlanmaktadır.

İklimle ilgili senaryo analizleri kapsamında tanımlanan risk ve fırsatlara karşılık verebilmek amacıyla, İş GYO'nun güçlü likidite yapısı, yeterli finansal kaynaklara erişimi ve esnek kaynak tahsis kabiliyeti önemli bir dayanıklılık unsuru olarak değerlendirilmektedir. Çevresel sürdürülebilirliğin yatırım bütçelerinde önceliklendirilmesi, iklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerine uyum sağlanmasına yönelik yatırımların desteklenmesini amaçlamaktadır. Senaryo analizlerinde ortaya konulan spesifik etkiler ile mevcut finansal kapasitenin yeterliliği arasındaki ilişki, portföy genelinde değerlendirilerek iklim dayanıklılığına yönelik karar alma süreçlerine girdi sağlamaktadır.

Şirket, iklim dayanıklılığını destekleyen uygulamalar kapsamında, enerji verimliliği, yenilenebilir enerji çözümleri, bina otomasyon sistemleri ve yeşil bina teknolojilerinin yanı sıra, gayrimenkul sektöründe yaşanan teknolojik gelişmelerin genel eğilimlerini de yakından izlemektedir. Dijitalleşme ve akıllı bina sistemlerinin işletme faaliyetleri ve portföy performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmekte; bu gelişmelerin iklim dayanıklılığını güçlendirecek şekilde yatırım ve yönetim süreçlerine entegrasyonu gözetilmektedir.

Sonuç olarak İş GYO, iklim dayanıklılığını; belirsizlik alanlarını dikkate alan, finansal ve operasyonel kapasiteyle desteklenen ve gelişen uygulamalarla güçlendirilen dinamik bir yönetim alanı olarak ele almakta ve uzun vadeli değer yaratımının ayrılmaz bir unsuru olarak konumlandırmaktadır.

İklim Senaryoları Çerçevesinde Dayanıklılık Değerlendirmesi

İş GYO'nun iklimle bağlantılı riskler karşısındaki stratejik dayanıklılığı, uluslararası kabul görmüş iklim senaryoları çerçevesinde yürütülen nicel ve nitel analizler aracılığıyla değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, İklim Olaylarına Bağlı Varlık Değeri ve Operasyonel Süreklilik Riski, farklı emisyon patikaları altında portföyün finansal performansı, nakit akışları ve uzun vadeli değer üretme kapasitesi üzerindeki etkileri dikkate alınarak incelenmiştir.

Dayanıklılık değerlendirmesinde, NGFS tarafından yayımlanan Below 2°C, Delayed Transition ve Current Policies senaryoları esas alınmış; 2030, 2035 ve 2040 vade ufuklarında, riskin portföy genelinde yaratabileceği finansal etkiler senaryo bazlı olarak projekte edilmiştir. Bu yaklaşım ile, iklim değişikliğinin farklı hız ve şiddetlerde gerçekleşmesi durumunda İş GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve kira getirili varlıklarının maruz kalabileceği potansiyel kırılganlık alanlarının ortaya konması amaçlanmıştır.

Söz konusu risk kapsamında yürütülen analizlerde, aşırı yağış, sıcaklık artışı ve deniz seviyesi yükselmesi / sel gibi fiziksel iklim olaylarının; varlık değerlerinde azalış, kira gelirlerinde düşüş ve operasyonel süreklilik üzerinde sınırlı baskı yaratabileceği değerlendirilmiştir. Bu etkiler, varlık bazında nicel modeller aracılığıyla finansallaştırılarak portföy seviyesinde toplulaştırılmıştır. Analiz sonuçları, fiziksel iklim risklerine bağlı toplam finansal etkinin zaman içerisinde kademeli olarak arttığını ve özellikle uzun vadede portföy getirileri üzerinde artış eğilimi gösteren bir etkiye işaret etmektedir.

Yapılan senaryo analizleri, düşük emisyon senaryosu altında fiziksel risklerin daha sınırlı seyrettiğini; buna karşın geçişin geciktiği veya mevcut politikaların devam ettiği senaryolarda, fiziksel risk şiddetinin artmasıyla birlikte varlık değer kayıpları, kira gelirlerinde azalış ve sigorta kaynaklı maliyetlerinde artışın daha görünür hale geldiğini ortaya koymaktadır. Bu kapsamda, özellikle 2035 ve 2040 vade ufuklarında, risklerin portföy dayanıklılığı üzerindeki etkisinin güçlendiği gözlemlenmektedir.

Dayanıklılık değerlendirmesinin genel sonuçları, İş GYO'nun mevcut portföy yapısının kısa, orta ve uzun vadede iklim kaynaklı şoklara karşı görece dirençli olduğunu göstermektedir. Görece etki kaynaklı iklimle bağlantılı risklerin yalnızca kısa vadeli finansal etkiler üzerinden değil, uzun vadeli değerlendirme, portföy dönüşümü ve sermaye tahsisi kararları üzerinden de ele alınması gerektiğine işaret etmektedir.

Bu doğrultuda, iklim senaryoları altında elde edilen nicel çıktılar, İş GYO'nun risk yönetimi, yatırım planlaması ve portföy optimizasyonu süreçlerinde dayanıklılığın artırılmasına yönelik değerlendirmelere girdi sağlamaktadır. İklimle bağlantılı risklerin zaman içinde artan etkileri dikkate alınarak, stratejinin adaptasyon kabiliyetinin güçlendirilmesi ve portföyün uzun vadeli sürdürülebilirliğinin korunması esas alınmaktadır. Senaryo analizleri mevcut raporlama döneminde gerçekleştirilmiştir.

Dayanıklılık ve Senaryo Analizlerinde Kullanılan Kilit Varsayımlar

İklim senaryoları çerçevesinde gerçekleştirilen dayanıklılık ve senaryo analizleri, portföyün iklimle bağlantılı risklere maruziyetinin tutarlı, karşılaştırılabilir ve

izlenebilir biçimde ölçülmesi amacıyla, analiz bazında belirlenen model varsayımları setine dayandırılmıştır. Aşağıda yer verilen varsayımlar, ilgili risk modelleri kapsamında kullanılan veri kaynakları ve metodolojik yaklaşımlarla uyumlu şekilde değerlendirilmiştir.

Aşırı Yağış Riskinin Model Varsayımları

- Aşırı yağış artış oranlarının NGFS projeksiyonlarından alındığı kabul edilmiştir.
- Elastisite katsayısının global ölçekte yayımlanan çalışmalardan alınarak düşük-orta-yüksek kategorilerde kullanıldığı varsayılmıştır.
- Doluluk, kira ve varlık değerlerinin analiz boyunca sabit operasyonel girdiler olarak modele dahil edildiği değerlendirilmiştir.
- Varlık değerindeki düşüş ile kira gelir kaybının, birbirinden bağımsız aktarım kanalları olarak ele alındığı ve kümülatif etkinin bu iki kanalın toplamıyla hesaplandığı kabul edilmiştir.
- Şiddetli aşırı yağışın fiziksel hasar yaratma olasılığının, varlık değer modeli içinde ThinkHazard risk skoru aracılığıyla dolaylı şekilde temsil edildiği varsayılmıştır.

Sıcaklık Artışı Riskinin Model Varsayımları

- NGFS senaryolarındaki sıcaklık artış oranlarının modele doğrudan yansıtıldığı kabul edilmiştir.
- Elastisite katsayısının global çalışmalardan alındığı varsayılmıştır.
- Değer ve kira gelir kayıplarının birbirinden bağımsız iki kanal olarak değerlendirildiği ve toplam etkinin kümülatif şekilde hesaplandığı kabul edilmiştir.
- Arsaların, kullanım özellikleri gereği sıcaklık riskine duyarlılığının sınırlı olduğu değerlendirilerek model kapsamı dışında bırakıldığı varsayılmıştır.

Sigorta Prim Artışı Model Varsayımları

Sigorta primi artışı, aşırı yağış, sıcaklık artışı ve sel/taşkın gibi fiziksel risklerdeki artışın kümülatif etkisini yansıtan bir maliyet unsuru olarak değerlendirilmiş ve “İklim Olaylarına Bağlı Varlık Değeri ve Operasyonel Süreklilik Riski”nin finansal etki kalemlerinden biri olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda kullanılan model varsayımları aşağıdaki şekilde yapılandırılmıştır:

- Sigorta poliçesi kapsamı ve teminat yapısının sabit kabul edildiği varsayılmıştır.
- Sigorta şirketlerinin gelecekte iklim risklerini fiyatlamada giderek daha agresif

davranacağı öngörüsü modele temel varsayım olarak yansıtılmıştır.

- Prim artışının yalnızca fiziksel risk artışına bağlı nedenlerden hesaplandığı; fiziksel risk dışındaki fiyatlama dinamiklerinin kapsam dışında bırakıldığı kabul edilmiştir.
- Portföyde yer almayan veya teminatsız kabul edilen varlıkların (örneğin belirli arsa/ kullanım dışı alanlar) hesaplama dahil edilmediği varsayılmıştır.
- Riskin büyüklüğünün, varlık değerine göre hesaplanan oransal etki üzerinden modellendiği kabul edilmiştir.

İklim ve Enerji Performansı Kaynaklı Regülasyon ve Değer Kaybı Riskinin Model Varsayımları

- Karbon fiyatlarının NGFS senaryoları kapsamında alındığı kabul edilmiştir.
- Elektrik ve doğalgaz emisyon faktörlerinin ulusal resmi kaynaklardan temin edilerek kullanıldığı varsayılmıştır.
- Finansal karşılaştırılabilirliğin korunması amacıyla 2025 yılı sabit döviz kurunun kullanıldığı kabul edilmiştir.
- Kiracı davranışlarının, karbon yoğunluk bazlı elastisite yaklaşımı ile modellendiği varsayılmıştır.
- Tüm varlıkların “prime-standardized asset” varsayımı altında değerlendirildiği ve değer geçiş katsayısının $\beta = 0,3$ olarak alındığı kabul edilmiştir.

Müşteri ve Pazar Tercihlerindeki Dönüşüm Riskinin Model Varsayımları

- Bölge bazı su stresi verileri WRI Aqueduct kapsamında alındığı kabul edilmiştir.
- Birim su fiyatındaki değişim TÜFE Yakıt değişimi oranları kullanıldığı kabul edilmiştir.

İklim Dayanıklılığı Yoluyla Uzun Vadeli Değer Yaratımı

İş GYO, iklim değişikliğini gayrimenkul portföyünün uzun vadeli değer yaratma kapasitesini doğrudan etkileyen temel unsurlardan biri olarak değerlendirmektedir. Gayrimenkul varlıklarının kullanım ömrü, kira gelirlerinin sürekliliği ve piyasa değerleri, iklim koşullarındaki değişimlerden zaman içinde etkilenebilmektedir. Bu nedenle iklim dayanıklılığı, Şirket açısından yalnızca kısa vadeli risklerin yönetilmesi değil, portföyün geleceğe hazırlanması ve finansal performansının korunması bakımından ele alınmaktadır.

Şirket portföyü ofis, alışveriş merkezi, konut projelerden oluşmakta olup, bu çeşitlilik iklim kaynaklı etkilerin portföy geneline yayılmasını sınırlandıran dengeli bir yapı sunmaktadır. Tuzla Teknoloji ve Operasyon

Merkezi, İstanbul İş Kuleleri Kompleksi ve Maslak Ofis Binası gibi ofis nitelikli varlıklar; İstanbul Kanyon AVM, İzmir Ege Perla AVM ve Marmaris Mallmarine AVM gibi perakende varlıklar ile Litus İstanbul ve Kasaba Modern konut projeleri, farklı kullanım senaryoları ve işletme dinamikleriyle portföyün dayanıklılığına katkı sağlamaktadır. Bu yapı sayesinde iklim koşullarındaki değişimlerin tek bir varlık türü veya gelir kalemi üzerinde yoğunlaşmasının önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

Bu çerçevede iklim dayanıklılığı, İş GYO için yalnızca risklerin azaltılması değil, aynı zamanda varlık değerinin korunması, kira gelirlerinin sürdürülebilirliği ve portföyün uzun vadeli rekabet gücünün desteklenmesi açısından stratejik bir değer yaratım alanı olarak ele alınmaktadır. Dayanıklılığı yüksek varlıkların yatırımcılar ve kiracılar nezdinde tercih edilirliliğini korumasının, uzun vadede finansal performansa olumlu yansıdığı değerlendirilmektedir.

İklim Dayanıklılığı Perspektifiyle Portföy Yönetimi

İş GYO, portföy yönetiminde iklim dayanıklılığını varlık bazlı değerlendirmeler üzerinden ele almaktadır. Farklı nitelikteki gayrimenkuller, iklim koşullarındaki değişimlere karşı farklı hassasiyetler gösterebilmekte ve bu durum tek tip bir yaklaşım yerine varlık türüne özgü değerlendirmeleri gerekli kılmaktadır. Bu kapsamda ofis nitelikli varlıklar, alışveriş merkezleri ve konut projeleri ayrı ayrı ele alınmaktadır.

Örneğin İstanbul İş Kuleleri Kompleksi, gibi yüksek yoğunluklu ofis projelerinde enerji tüketimi, iç mekân konforu ve kesintisiz işletme ön plana çıkmaktadır. Bu tür varlıklarda iklim kaynaklı etkilerin doğrudan işletme maliyetleri üzerinden portföy performansına yansması söz konusu olabilmektedir. Buna karşılık Kanyon AVM, İzmir Ege Perla AVM ve İstanbul Tuzla Meydan Çarşı gibi perakende varlıklarda ziyaretçi konforu, operasyonel kesintilerin önlenmesi ve ticari süreklilik daha belirleyici olmaktadır.

Konut projeleri tarafında ise Kartal Manzara Adalar, Kasaba Modern Konut Projesi gibi varlıklarda iklim koşullarına uyumlu tasarım, ortak alan giderlerinin yönetimi ve uzun

vadeli yaşam konforu öncelikli değerlendirme unsurları arasında yer almaktadır. Bu farklılıklar gözetilerek portföyün tek tip bir risk profili yerine dengeli, çeşitlendirilmiş ve dayanıklı bir yapı içerisinde takibi amaçlanmaktadır.

İklimle Uyumlu Yatırım ve Proje Geliştirme Yaklaşımı

Yeni geliştirilen projeler, İş GYO'nun gelecekteki portföy yapısını, risk profilini ve uzun vadeli değer yaratım kapasitesini belirleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır. Bu kapsamda proje geliştirme sürecinde alınan mimari, teknik ve altyapı kararları yalnızca inşaat aşamasını değil, projelerin tüm işletme ömrünü etkileyen stratejik tercihler olarak ele alınmaktadır. Söz konusu kararlar operasyonel maliyetler, kaynak kullanım verimliliği, kullanıcı memnuniyeti ve çevresel performans üzerinde doğrudan belirleyici olmaktadır. Bu çerçevede Şirket, yeni yatırımlarında ve geliştirme projelerinde iklimle uyumlu tasarım ilkelerini ve performans kriterlerini değerlendirme süreçlerine dahil etmektedir.

Bu yaklaşımın somut yansımaları, İş GYO portföyünde yer alan ve yeşil bina sertifikasyonuna sahip projelerde görülmektedir. Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi, Tuzla Meydan Çarşı, İstanbul

Kanyon AVM iklimle uyumlu ve sürdürülebilir proje geliştirme anlayışının uygulandığı varlıklar arasında yer almaktadır. Bu projelerde benimsenen enerji verimliliği, su yönetimi ve kaynak optimizasyonuna yönelik uygulamaların, işletme maliyetlerinin kontrol altında tutulmasına katkı sağladığı ve aynı zamanda kiracı ile kullanıcı talebini desteklediği değerlendirilmektedir.

Mevcut portföyde elde edilen bu deneyim, devam eden ve planlanan yatırımlar için de yol gösterici olmaktadır. Şirket'in yeni yatırımlarında da iklimle uyumlu tasarım ve sürdürülebilir performans yaklaşımını sürdürme iradesini yansıtmaktadır. Proje kapsamında 2025 yılında hayata geçirilen ve planlanan yatırımlar, su ve enerji verimliliğini artırmaya, iklim kaynaklı fiziksel risklere karşı dayanıklılığı güçlendirmeye ve uzun vadeli işletme maliyetlerini azaltmaya yönelik somut uygulamaları içermektedir.

Bu doğrultuda geliştirilen atık su geri kazanım sistemleri, yağmur suyu hasadı altyapısı, düşük su tüketimli peyzaj tasarımları, güneş enerjisi sistemleri ve LED aydınlatma yatırımları, yalnızca çevresel performansı artıran uygulamalar olarak değil, aynı zamanda operasyonel maliyetleri azaltan ve portföyün finansal dayanıklılığını destekleyen iklimle uyumlu yatırımlar olarak

ele alınmaktadır. Söz konusu yatırımlar, Şirket'in iklim risklerini proje geliştirme aşamasında ele alma ve uzun vadeli değer yaratımını güçlendirme yaklaşımının bir parçası olarak uygulanmaktadır.

Bu çerçevede İş GYO, yeşil bina sertifikasyonu ve iklimle uyumlu yatırım yaklaşımını yalnızca düzenleyici beklentilere uyum sağlayan bir unsur olarak değerlendirmemektedir. Aksine bu yaklaşım, varlık değerini uzun vadede koruyan, finansal performansı destekleyen ve portföyün piyasa cazibesini artıran stratejik bir araç olarak konumlandırılmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, yeni proje geliştirme süreçlerinde iklim uyumu, kaynak verimliliği ve fiziksel dayanıklılık kriterlerini entegre etmeye devam etmeyi hedeflemektedir.

Operasyonel Süreklilik ve Fiziksel Dayanıklılığın Desteklenmesi

İklim değişikliği, özellikle yüksek kullanıcı yoğunluğuna sahip gayrimenkullerde operasyonel süreklilik üzerinde doğrudan etkiler yaratabilmektedir. Aşırı hava olayları ve sıcaklık artışları, işletme süreçlerinde aksamalar ve ek maliyetler doğurabilmektedir. Bu nedenle operasyonel süreklilik, İş GYO açısından iklim dayanıklılığı ile doğrudan bağlantılı bir yönetim alanı olarak ele alınmaktadır.

Kanyon AVM, İzmir Ege Perla AVM ve Marmaris Mallmarine AVM gibi alışveriş merkezlerinde operasyonel süreklilik, kira gelirlerinin istikrarı, ziyaretçi memnuniyeti ve marka değerinin korunması açısından kritik öneme sahiptir. Benzer şekilde İstanbul İş Kuleleri Kompleksi gibi ofis projelerinde kesintisiz işletme, kiracı ilişkilerinin sürdürülebilirliği ve uzun vadeli sözleşme yapısının korunması açısından önem taşımaktadır.

Bu kapsamda İş GYO, varlıkların teknik altyapısı, bakım planları ve sigorta mekanizmalarını birlikte ele alarak fiziksel dayanıklılığı desteklemektedir. Sigorta teminatları, iklim kaynaklı olayların finansal etkilerini sınırlayan bir araç olarak kullanılırken, planlı bakım ve teknik iyileştirme uygulamaları operasyonel kesintilerin önlenmesini ve varlık performansının korunmasını hedeflemektedir.

Tablo 7. İş GYO Yatırımları

2025 Yılı İş GYO Yatırımları	Tutar (Mn TL)
Yağmur Suyu Toplama Sistemi	12,8
Güneş Enerji Sistemi	2,6
LED Aydınlatma Sistemi	6,7
İklimle İlişkili Diğer Yatırımlar	3,7

İklimle Bağlantılı Etkilerin İş GYO İşleyişine Yansımaları

İş GYO'nun iş modeli, gayrimenkul yatırımlarının geliştirilmesi, edinilmesi ve işletilmesi süreçlerini kapsayan ve tedarikçilerden yatırımcılara, kamu otoritelerinden müşterilere ve iş ortaklarına uzanan geniş bir değer zinciri içerisinde değer yaratmaktadır. İklim koşullarındaki değişim ve buna bağlı ortaya çıkan risk ve fırsatlar, bu değer zincirinin farklı aşamalarında farklı biçimlerde etki yaratmakta ve Şirket'in yatırım, işletme ve portföy yönetimi süreçlerini zincirin tamamı üzerinden şekillendirmektedir. Bu nedenle iklimle ilişkili etkiler, İş GYO tarafından tekil bir faaliyet alanı üzerinden değil, yukarı yönlü paydaşlardan başlayarak Şirket operasyonlarına ve aşağı yönlü ilişkilere uzanan bir değer zinciri perspektifiyle ele alınmaktadır.

Yukarı yönlü değer zincirinde yer alan tedarikçiler ve yükleniciler, gayrimenkul projelerinde kullanılan girdiler ve uygulamalar aracılığıyla iklim koşullarındaki değişimden dolaylı olarak etkilenmektedir. Bu durum, yatırım ve proje geliştirme kararlarının şekillendiği aşamada dikkate alınması gereken unsurlar arasında yer almaktadır. Aynı değer zinciri içerisinde yatırımcılar ve hissedarlar, portföyün uzun vadeli dayanıklılığı ve değerinin korunması çerçevesinde iklimle ilişkili gelişmeleri değerlendirmekte, kamu otoriteleri ve düzenleyici kuruluşlar ise enerji verimliliği ve bina standartlarına ilişkin düzenlemeler yoluyla faaliyet ortamını belirlemektedir. Bu unsurlar, İş GYO'nun yatırım süreçlerine yön veren dış çerçeveyi oluşturmaktadır.

Bu yukarı yönlü etkiler, Şirket'in yatırım ve işletme süreçlerini içeren operasyonel yapısında somutlaşmaktadır. Yeni yatırımların fizibilitesi ile mevcut varlıkların işletilmesine ilişkin süreçlerde, iklim koşullarındaki değişimin varlık performansı, maliyet yapısı ve uzun vadeli portföy dengesi üzerindeki etkilerinin ilerleyen dönemlerde daha kapsamlı şekilde değerlendirilmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda, söz konusu etkilerin değer zinciri boyunca müşteri ve iş ortaklarıyla ilişkiler üzerindeki olası

yansımaları da gelecekteki değerlendirme alanları arasında yer almaktadır.

Değer zincirinin aşağı yönlü aşamasında ofis, alışveriş merkezi ve konut kullanıcılarının beklentileri ile iş ortaklarıyla yürütülen operasyonel süreçler ön plana çıkmaktadır. Kullanıcıların konfor, kesintisiz kullanım ve hizmet kalitesine ilişkin beklentileri genel olarak gayrimenkul varlıklarının kullanım yapısı açısından önem taşımaktadır. Ancak Şirket özelinde, bu unsurların varlıkların cazibesi, işletme performansı, müşteri memnuniyeti ve gelir sürekliliği ile doğrudan ilişkilendirildiği kapsamlı iklim uygulamaları henüz bulunmamaktadır.

Yapılan değerlendirmeler, iklimle ilişkili risk ve fırsatların değer zincirinin tüm aşamalarını aynı düzeyde etkilemediğini, ancak zincirin bütünsel işleyişi içinde birbirini tamamlayan etkiler yarattığını göstermektedir. İş GYO, bu etkileri yatırım, işletme ve paydaş ilişkilerini kapsayan değer zinciri yaklaşımıyla ele almakta ve iklimle ilişkili unsurları bu bütünlük içerisinde değerlendirmektedir.



İklimle Uyumlu Dönüşüm Yolculuğuna Bakış

İş GYO'nun raporlama dönemi itibarıyla, belirlenmiş zaman ufukları, ara hedefler ve sayısal hedefler içeren kapsamlı bir iklim geçiş planı henüz bulunmamaktadır. Bununla birlikte Şirket, iklim değişikliğinin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkilerinin uzun vadede artacağını öngörmekte ve portföy yönetimi ile yatırım kararlarını bu doğrultuda kademeli bir dönüşüm perspektifiyle ele almaktadır. Bu yaklaşım, mevcut portföy yapısı, düzenleyici gelişmeler ve veri olgunluğu dikkate alınarak temkinli ve yönetilebilir bir ilerlemeyi esas almaktadır.

İş GYO, iklimle uyumlu dönüşümü tek seferlik bir hedef olarak değil, zaman içinde şekillenen bir yolculuk olarak ele almaktadır. Bu kapsamda mevcut dönemde odak, uygulamaların yaygınlaştırılması ve portföyün teknik kapasitesinin güçlendirilmesidir. İlerleyen dönemlerde ise, edinilen deneyim ve gelişen veri altyapısı doğrultusunda daha yapılandırılmış bir dönüşüm yaklaşımının ve bir iklim geçiş planının oluşturulması değerlendirilmektedir.



04

Risk Yönetimi

İŞ GYO



Risk Yönetimi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (İş GYO) risk yönetimi yaklaşımı, uzun vadeli değer yaratma hedefi doğrultusunda, iklim değişikliğinin gayrimenkul portföyü, kira gelirleri, varlık değerleri ve operasyonel süreklilik üzerindeki potansiyel etkilerinin bütüncül bir çerçevede ele alınmasına dayanmaktadır. Bu kapsamda, iklim değişikliğinin gayrimenkul portföyü, kira gelirleri, varlık değerleri ve operasyonel süreklilik üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak, iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar Şirket'in genel risk yönetimi sistemine entegre edilmektedir.

İklim değişikliğine bağlı fiziksel risklerin artan sıklığı ve şiddeti ile düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkan düzenleyici ve piyasa dönüşümleri; sigorta maliyetlerinde artış, varlık değerleri üzerinde baskı ve müşteri tercihlerinde değişim gibi etkiler yaratmakta olup, bu gelişmeler iklimle bağlantılı risklerin kurumsal risk yönetimi süreçleri içerisinde ele alınmasını gerekli kılmaktadır. Bu doğrultuda İş GYO, iklim değişikliğiyle bağlantılı risklerini genel risk yönetimi yaklaşımı ile uyumlu olacak şekilde belirleme, değerlendirme, önceliklendirme ve izleme süreçlerine dahil etmektedir.

İklimle bağlantılı risklerin yönetimi, Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Risk Politikası çerçevesinde yürütülmekte olup, risklerin tanımlanması ve sınıflandırılmasına ilişkin esaslar Şirket Risk Kataloğu aracılığıyla belirlenmektedir. Risk Politikası mevcut raporlama döneminde Yönetim Kurulu onayıyla güncellenmiştir. Risk Kataloğu, faaliyetler kapsamında maruz kalınabilecek risklerin tanımlandığı temel doküman olup, değişen koşullar doğrultusunda yıllık olarak gözden geçirilmekte, gereği halinde güncellenmekte ve Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe girmektedir. İklim değişikliği kaynaklı riskler, İş GYO Risk Kataloğu'nda tanımlanmış olup; iklim olaylarının artan sıklığı ve şiddeti, düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde düzenleyici ve piyasa kaynaklı dönüşümler ile müşteri tercihlerindeki değişimler dikkate alınarak güncellenmektedir.

Risk yönetimi süreçleri kapsamında, risklerin ölçülmesi ve değerlendirilmesinde nitel ve nicel yöntemler birlikte kullanılmakta; uluslararası kabul görmüş metodolojiler ve Anahtar Risk Göstergeleri esas alınmaktadır. Risk limitleri düzenli olarak gözden geçirilmekte ve gerekli durumlarda

güncellenmekte olup, bu süreçlere ilişkin iş akışları İç Sistemler Başkanlığı çatısı altında faaliyet gösteren Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından oluşturulmakta ve dokümanite edilmektedir. Bununla birlikte, Şirket'in risk profilini önemli ölçüde etkileyebilecek yeni ürün, hizmet ve uygulamalar için yürürlüğe alınmadan önce risk analizi ve değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmekte ve bu süreçler Yönetim Kurulu gözetiminde yürütülmektedir.

Bu yapı kapsamında elde edilen risk değerlendirme çıktıları, Şirket'in stratejik karar alma süreçlerine girdi sağlamakta olup, iklimle bağlantılı riskler yatırım kararları, portföy yönetimi ve operasyonel planlama süreçlerinin ayrılmaz bir parçası olarak ele alınmaktadır.

İş GYO'nun iklimle bağlantılı risk yönetimi yaklaşımı, gayrimenkul portföyünün fiziksel dayanıklılığının güçlendirilmesini, operasyonel sürekliliğin korunmasını, kira gelirleri ve varlık değerleri üzerindeki finansal kırılganlıkların azaltılmasını ve uzun vadeli değer kayıplarının önlenmesini amaçlamaktadır.

Risk Kataloğu

İş GYO'da faaliyetlerin yürütülmesi sırasında maruz kalınabilecek riskler, Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı çerçevesinde oluşturulan Risk Kataloğu aracılığıyla tanımlanmakta, sınıflandırılmakta ve izlenmektedir. Risk Kataloğu, Şirket'in iş modeli, yatırım faaliyetleri, portföy yapısı ve değer zinciri dikkate alınarak finansal ve finansal olmayan riskleri kapsayan bütüncül bir yapı sunmaktadır.

İklim değişikliğiyle bağlantılı riskler, oluşturulan İş GYO Risk Kataloğu çerçevesinde stratejik nitelikte riskler arasında konumlandırılmakta olup, bu riskler fiziksel ve geçiş riskleri olmak üzere iki ana kategori altında ele alınmaktadır. Her bir risk türü için riskin tanımı, ortaya çıkış mekanizması ve potansiyel etkileri değerlendirilmektedir.

İklim değişikliğiyle bağlantılı riskler, İş GYO açısından bağımsız bir risk türü olmanın ötesinde; operasyonel risk, finansal risk ve itibar riski gibi diğer risk kategorileriyle etkileşim halindedir. Bu nedenle iklim riskleri, Risk Takip Dosyası'nda yatay bir risk alanı olarak ele alınmakta ve bu risklerin diğer risk türleri üzerindeki dolaylı etkileri analiz edilmektedir.

Mevcut raporlama döneminde, Risk Kataloğu iklim değişikliği kaynaklı risklerin daha kapsamlı şekilde ele alınmasını sağlayacak biçimde gözden geçirilmiş ve Yönetim Kurulu kararı ile güncellenmiştir.

İklim Risk ve Fırsatlarının İş Stratejisine Etkisi

İklim değişikliğine bağlı gelişmeler, Şirket'in faaliyetleri ve portföy yapısı üzerinde çeşitli etkiler yaratmaktadır. Aşırı hava olaylarının sıklık ve şiddetindeki artış, varlıklar üzerinde fiziksel hasar ve operasyonel kesinti risklerini artırabilmekte; bu durum sigorta maliyetleri, bakım-onarım giderleri ve operasyonel süreklilik üzerinde etkili olabilmektedir. Bununla birlikte, iklim koşullarındaki uzun vadeli değişimler, enerji tüketimi, teknik performans ve varlıkların ekonomik kullanım ömrü üzerinde kademeli etkiler yaratmaktadır. Düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya

çıkan düzenleyici gereklilikler ve piyasa dinamiklerindeki değişimler ise özellikle enerji verimliliği düşük varlıklar açısından ilave uyum maliyetleri ve değer kaybı riski doğurabilmektedir.

İklim değişikliğine uyum ve düşük karbonlu ekonomiye geçiş süreci, Şirket açısından aynı zamanda yeni fırsatlar da sunmaktadır. Enerji verimliliği yüksek ve sürdürülebilir niteliklere sahip varlıklara yönelik artan talep, portföyün uzun vadeli performansını destekleyebilmekte; sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişim ve kaynak verimliliği uygulamaları ise maliyet yapısı üzerinde olumlu etkiler yaratabilmektedir. Bu kapsamda, iklim değişikliği kaynaklı risk ve fırsatlar, Şirket'in yatırım kararları, portföy yönetimi öncelikleri ve uzun vadeli stratejik planlama süreçleri kapsamında değerlendirilmekte ve portföyün iklim dayanıklılığının artırılmasına yönelik aksiyonlar geliştirilmektedir.

Tablo 8: Gayrimenkul Türüne Göre Sernaryo Analizi Değerlendirmesi

Türü	Risk Skoru			
	Mevcut	RCP4.5	RCP8.5	NZE2050
AVM	Düşük	Düşük	Düşük	Düşük
KONUT	Düşük	Orta	Orta	Düşük
OFİS	Düşük	Düşük	Orta	Düşük

İklim Risklerinin Portföy Yapısı ve Yatırım Kararlarına Etkisi

İş GYO'nun portföyüne yönelik iklim riski değerlendirmesi sonuçları, portföyün genel olarak düşük risk profiline sahip olduğunu göstermektedir.. Senaryo bazlı analizler kapsamında yüksek emisyon varsayımını içeren RCP 8.5 senaryosuna dahil projelerin risk puanları yüksek risk eşiğinin altında kalmaktadır. İklim riskleri kaynaklı potansiyel kira kayıplarının %8,37-%11,11 aralığında olabileceği öngörülmekte, sigorta uygulamaları ve enerji verimliliği yatırımları bu etkileri azaltıcı rol oynamaktadır.

Risk ve Fırsatlarının Önemlilik Değerlendirilmesi ve Önceliklendirilmesi

İklimle bağlantılı risk ve fırsatlar, Şirket'in iş modeli, yatırım portföyü ve operasyonel süreçleri üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak bütüncül bir çerçevede değerlendirilmektedir. Bu kapsamda yapılan analizlerde, ilgili risk veya fırsatın gerçekleşmesi durumunda ortaya çıkabilecek finansal etkiler, operasyonel süreklilik üzerindeki yansımalar ve uzun vadeli varlık değerleri üzerindeki etkiler birlikte ele alınmaktadır.

İklim risklerinin değerlendirilmesinde varlık bazlı analizler, senaryo bazlı projeksiyonlar ve nitel ve nicel finansal etki modellemeleri birlikte kullanılmaktadır. Risklerin önemlilik değerlendirmesinde, potansiyel finansal etkilere ek olarak operasyonel süreklilik ve uzun vadeli varlık değerleri üzerindeki etkiler de dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda fiziksel riskler, gayrimenkul portföyünün coğrafi dağılımı ve varlık özellikleri dikkate alınarak varlık bazında değerlendirilmekte; belirlenen riskler için etki mekanizması, finansal etkiler ve senaryo bazlı projeksiyonlar analitik olarak ortaya konulmaktadır. Fiziksel risklerin finansal etkileri; varlık değer kaybı, kira gelir kaybı ve sigorta maliyet artışları gibi aktarım kanalları üzerinden modellenmektedir. Geçiş riskleri ise düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkan politika, regülasyon

ve piyasa dinamikleri çerçevesinde ele alınmakta; bu risklerin finansal etkileri dolaylı karbon maliyetleri, talep ve doluluk değişimleri ile uzun vadeli varlık değerleri üzerindeki etkileri dikkate alınarak analiz edilmektedir.

Değerlendirme sürecinde, iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar, etki ve olasılık kriterleri çerçevesinde analiz edilmekte ve bu doğrultuda önemlilik seviyelerine göre sınıflandırılmaktadır. Etki analizi

kapsamında, risk veya fırsatın gerçekleşmesi durumunda Şirket'in finansal performansı, portföy yapısı ve operasyonel faaliyetleri üzerindeki potansiyel sonuçlar dikkate alınmakta; olasılık değerlendirmesi ise söz konusu olayın gerçekleşme ihtimali üzerinden yapılmaktadır. Elde edilen skorlar doğrultusunda risk ve fırsatlar düşük, orta ve yüksek olmak üzere üç farklı önemlilik seviyesinde sınıflandırılmakta ve önceliklendirme süreci bu sınıflandırma temelinde yürütülmektedir.

İklim kaynaklı risk ve fırsatlar, belirlenen olasılık ve etki skorları dikkate alınarak 5x5 risk matrisi üzerinde konumlandırılmaktadır. Şirket'in risk yönetimine ilişkin kapsam, sorumluluklar ve temel prensipler Türkiye İş Bankası A.Ş. konsolide risk yönetimi yaklaşımı ile uyumlu şekilde uygulanmaktadır. İŞ GYO risk skora yaklaşımı kapsamında, toplam puanı 1-8 aralığında olan risk ve fırsatlar “düşük”, 9-14 aralığında olanlar “orta” ve 15-25 aralığında olanlar ise “yüksek” önemlilik seviyesinde değerlendirilmektedir.

Tablo 9. Risk ve Fırsatların Hesaplama Metodolojisi

Puanı	Etki Seviyesi	Etki Açıklaması	Olasılık Seviyesi	Olasılık Açıklaması
1	Etki Yok	Riskin gerçekleşmesi halinde değerlendirilen vade içinde finansal, operasyonel veya itibari etkisi olmaz.	Olası Değil	Değerlendirilen vade içinde gerçekleşmesi beklenmez.
2	Önemsiz Etki	Riskin gerçekleşmesi halinde değerlendirilen vade içinde küçük ve tolere edilebilir etki yaratır, ek aksiyon gerektirmez.	Olasılığı Düşük	Değerlendirilen vade içinde gerçekleşmesi düşük ihtimaldir.
3	Sınırlı Etki	Riskin gerçekleşmesi halinde değerlendirilen vade içinde sınırlı ve yönetilebilir etki yaratır.	Olası	Değerlendirilen vade içinde gerçekleşmesi mümkündür.
4	Yüksek Etki	Riskin gerçekleşmesi halinde değerlendirilen vade içinde finansal performans, operasyonlar veya hedefler üzerinde belirgin olumsuz etki yaratır.	Olasılığı Yüksek	Değerlendirilen vade içinde gerçekleşmesi büyük ölçüde muhtemeldir.
5	Çok Yüksek Etki	Riskin gerçekleşmesi halinde değerlendirilen vade içinde kritik hedefleri, finansal durumu veya faaliyet sürekliliğini ciddi şekilde etkiler.	Neredeyse Kesin	Değerlendirilen vade içinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Tablo 10. Risk ve Fırsat Skorlama Matrisi

Olasılık / Etki	1. Etki Yok	2. Önemsiz Etki	3. Sınırlı Etki	4. Yüksek Etki	5. Çok Yüksek Etki
5. Neredeyse Kesin	Düşük (5)	Orta (10)	Yüksek (15)	Yüksek (20)	Yüksek (25)
4. Olasılığı Yüksek	Düşük (4)	Düşük (8)	Orta (12)	Yüksek (16)	Yüksek (20)
3. Olası	Düşük (3)	Düşük (6)	Orta (9)	Orta (12)	Yüksek (15)
2. Olasılığı Düşük	Düşük (2)	Düşük (4)	Düşük (6)	Düşük (8)	Orta (10)
1. Olası Değil	Düşük (1)	Düşük (2)	Düşük (3)	Düşük (4)	Düşük (5)

İklimle bağlantılı risklerin önceliklendirilmesi sürecinde risklerin gerçekleşme olasılığı, potansiyel finansal etki büyüklüğü, operasyonel süreklilik üzerindeki etkileri ve Şirket'in uzun vadeli stratejisi ile uyumu birlikte değerlendirilmektedir. Bu kapsamda riskler, etki ve olasılık kriterleri çerçevesinde analiz edilmekte ve elde edilen sonuçlara göre önemlilik seviyelerine göre sınıflandırılarak önceliklendirilmektedir.

Öncelikli olarak belirlenen ve önemlilik seviyesi yüksek olan risk ve fırsatlara ait etki analizleri raporun "[Strateji](#)" bölümü altında detaylı olarak anlatılmaktadır.

Mevcut raporlama döneminde güncellenen risk envanteri kapsamında, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör, iş modeli ve portföy yapısı dikkate alınarak sektör bazlı analizlerden yararlanılmıştır. Bu kapsamda,

TSRS sektör uygulama rehberleri, SASB sektör sınıflandırmaları ve S&P Global ESG Önemlilik Haritası kapsamında ilgili sektörler incelenmiş; ayrıca İş GYO ile benzer faaliyet alanlarına sahip şirketlerin raporları ile önceki dönem risk envanteri de değerlendirme sürecine dahil edilmiştir.

Bu çerçevede, Şirket için toplam 10 adet iklimle bağlantılı risk tanımlanmış olup, bunların 5'i fiziksel risk (1 akut, 2 kronik ve 2 hem akut hem kronik), 5'i ise geçiş riski (2 politika ve regülasyon, 1 teknoloji, 1 piyasa ve 1 itibar riski) olarak sınıflandırılmıştır. Tanımlanan her bir risk için olasılık ve etki analizleri gerçekleştirilmiş ve sonuçlar önemlilik seviyelerine göre değerlendirilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda finansal önemlilik seviyesinin üstünde kalan 2 adet geçiş ve 1 adet fiziksel iklim riski aşağıda yer almaktadır.

- İklim ve Enerji Performansı Kaynaklı Regülasyon ve Değer Kaybı Riski
- İklim Olaylarına Bağlı Varlık Değeri ve Operasyonel Süreklilik Riski
- Müşteri ve Pazar Tercihlerindeki Dönüşüm Riski

Bir önceki dönem raporuna göre, mevcut raporlama döneminde iklimle bağlantılı risk ve fırsatların değerlendirilmesine yönelik metodoloji güncellenmiştir. Bu kapsamda, önceki raporlama döneminde olasılık değerlendirmesi altılı bir skala üzerinden yapılırken, mevcut dönemde beşli bir skala kullanılmaktadır. Finansal önemlilik değerlendirmesinde ise önceki dönemde FAVÖK bazlı yaklaşım esas alınırken,

mevcut raporlama döneminde bilanço aktif toplamı bazlı bir değerlendirme yaklaşımı benimsenmiştir.

Önceki dönemde etki ve olasılık çerçevesinde değerlendirmeyi oluşturan unsurlara ilişkin detaylı açıklamalara ve finansal etkilere, modelde kullanılan varsayımlardaki değişiklikler nedeniyle yer verilememiştir. Bu nedenle iki dönem arasında doğrudan karşılaştırma yapılması mümkün olmamaktadır. Mevcut dönemde yapılan değerlendirmeler güncel metodolojiye göre gerçekleştirilmiştir.

Risklerin ve Fırsatların İzlenmesi, Kontrolü ve Takibi

İş GYO'da iklimle bağlantılı risk ve fırsatların izlenmesi, kontrolü ve takibi; Şirket'in kurumsal risk yönetimi yapısı içerisinde bütüncül bir yaklaşımla yürütülmektedir.

Fiziksel ve geçiş riskleri ile bu risklere bağlı fırsatlar, genel risk yönetimi süreçlerine entegre edilmekte ve ilgili iş birimlerinin katkısıyla düzenli olarak gözden geçirilerek güncellenmektedir. Bu kapsamda elde edilen bulgular Riskin Erken Saptanması Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na aktarılmakta ve Yönetim Kurulu seviyesinde değerlendirilmektedir.

Risk takip dosyası kapsamında tanımlanan iklimle bağlantılı risklerin gerçekleşme durumu, etki seviyeleri ve mevcut kontrol mekanizmalarının etkinliği periyodik olarak izlenmektedir. Bu kapsamda fiziksel risklere ve geçiş risklerine ilişkin göstergeler, portföy bazlı finansal etki metrikleri ve operasyonel veriler üzerinden risklerin zaman içerisindeki eğilimleri takip edilmektedir. Aşırı hava olayları, enerji ve su tüketimi, sigorta maliyetleri, doluluk oranları ve kiracı davranışlarına ilişkin göstergeler izleme sürecinde kullanılan temel unsurlar arasında yer almaktadır.

İzleme ve takip faaliyetleri kapsamında elde edilen bulgular, risk raporlama süreçlerine dahil edilerek üst yönetime sunulmakta; gerekli görülen durumlarda kontrol yapıları ve risk yönetimine yönelik aksiyon planları gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir. Bu sayede iklimle bağlantılı risk ve fırsatların,

Şirket'in güncel risk görünümü ve stratejik öncelikleriyle uyumlu şekilde yönetilmesi sağlanmaktadır.

Risk ve Fırsatların Değerlendirilmesinde Senaryo Analizi Yaklaşımı

İş GYO, iklim değişikliğiyle bağlantılı risk ve fırsatların değerlendirilmesinde, belirsizlikleri ve uzun vadeli etkileri daha sağlıklı analiz edebilmek amacıyla senaryo analizi yaklaşımını temel araçlardan biri olarak kullanmaktadır. Senaryo analizi, farklı iklim ve geçiş patikaları altında fiziksel ve geçiş risklerinin Şirket'in gayrimenkul portföyü, kira gelirleri, varlık değerleri ve operasyonel sürekliliği üzerindeki potansiyel etkilerinin bütüncül şekilde değerlendirilmesini sağlamaktadır.

Bu yaklaşım kapsamında senaryo analizleri; risklerin yalnızca mevcut etkilerini değil, kısa, orta ve uzun vadede ortaya çıkabilecek dinamik ve birikimli etkilerini ortaya koymak üzere kurgulanmıştır. Senaryo analizi çalışmaları, risklerin önceliklendirilmesi, stratejik planlama ve yatırım karar süreçlerine girdi sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır.

İş GYO'nun senaryo analizlerinde, iklim değişikliğinin fiziksel etkileri ile düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecini temsil

eden uluslararası kabul görmüş senaryo setleri esas alınmaktadır. Bu kapsamda İş GYO tarafından kullanılan temel NGFS senaryoları aşağıda özetlenmektedir.

Analizlerde, NGFS tarafından geliştirilen ve IPCC SSP çerçevesiyle uyumlu olan Below 2 Degree (SSP2.6), Delayed Transition (SSP4.5) ve Current Policies (SSP8.5) senaryoları esas alınarak, artan sıcaklık seviyeleri altında gayrimenkul portföyü üzerinde ortaya çıkabilecek fiziksel ve geçiş riskleri birlikte değerlendirilmiştir. Fiziksel riskler kapsamında, sıcaklık artışıyla birlikte aşırı sıcak gün sayısının ve aşırı yağış olaylarının daha sık ve daha etkili hale gelmesi dikkate alınmış; bu değişimlerin 2030-2035 ve 2040 zaman ufuklarında varlıkların fiziksel durumu, kullanım sürekliliği, kira gelirleri ve sigorta maliyetleri üzerindeki yansımaları modellenmiştir. Daha sınırlı iklim değişikliği etkilerinin öngörüldüğü SSP2.6 senaryosunda bu etkilerin görece sınırlı kaldığı kabul edilirken, SSP4.5 senaryosunda söz konusu etkilerin kademeli olarak arttığı, SSP8.5 senaryosunda ise aşırı hava olaylarının belirgin biçimde daha sık ve daha yüksek şiddette yaşandığı bir iklim görünümü esas alınmıştır. Geçiş riskleri kapsamında ise elektrik ve doğalgaz tüketimleri karbon eşdeğerine dönüştürülerek artan karbon maliyetlerinin bina işletme maliyetleri, kira

performansı ve varlık değerleri üzerindeki etkileri finansallaştırılmış; buna ek olarak, su stresi, sıcaklık artışıyla artan kaynak baskıları çerçevesinde bir geçiş riski unsuru olarak ele alınarak, azalan su arzının kira gelirleri ve varlık değerleri üzerindeki olası etkileri WRI Aqueduct verileri kullanılarak analiz edilmiştir.



05

Metrik ve Hedefler

İŞ GYO



Metrik ve Hedefler

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklim değişikliği ile ilişkili etkilerini izlemek ve bu etkilerin yönetimine yönelik ilerlemeyi değerlendirmek amacıyla çeşitli metrikler belirlemiştir.

İş GYO, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kaynaklanan iklim etkilerini değerlendirmek amacıyla başta sera gazı emisyonları ve enerji tüketimi olmak üzere temel metrikleri düzenli olarak izlemektedir. Bununla birlikte, portföy performansı, varlık verimliliği ve operasyonel göstergeler de iklimle ilişkili risk ve fırsatların değerlendirilmesinde dikkate alınmaktadır.

Bu kapsamda, iklim performansı düzenli olarak takip edilmekte ve elde edilen veriler doğrultusunda iyileştirme alanları belirlenmektedir. Mevcut durumda iklimle ilişkili nitel hedefler doğrultusunda ilerleme izlenmekte olup, önümüzdeki dönemlerde bu metriklerle uyumlu nicel hedeflerin oluşturulması planlanmaktadır.

Emisyon Hesaplamalarında Kullanılan Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sera gazı emisyon hesaplamalarında, Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) tarafından yayımlanan emisyon faktörleri kullanılmakta olup, 2025 yılı hesaplamalarında IPCC'nin 6. Değerlendirme Raporu'nda (AR6, 2021) yer alan katsayılar esas alınmaktadır.

Doğal gaz, dizel ve benzin gibi yakıt tüketimlerinden kaynaklanan emisyonların hesaplanmasında IPCC tarafından ticari/kurumsal kategoride sürekli yanma için tanımlanan varsayılan emisyon faktörleri kullanılmaktadır. Şirket araçları, jeneratörler ve bina ısıtma sistemleri kapsamında oluşan emisyonlar bu çerçevede hesaplanmaktadır.

Sera gazı emisyon hesaplamalarında IPCC metodolojisi kapsamında Kademe 1 yaklaşımı kullanılmakta, ulusal veri bulunan faaliyet verileri için Kademe 2 metodolojisi uygulanmaktadır. Elektrik tüketiminden kaynaklanan emisyonların hesaplanmasında Türkiye'ye özgü elektrik üretim verileri dikkate alınmakta olup, bu kapsamda ulusal emisyon faktörleri kullanılmaktadır.

Hesaplamalarda yakıtların ülkeye özgü alt ısı değerleri ve yoğunluk verileri dikkate alınmakta; ayrıca elektrik tüketimlerinden kaynaklanan emisyonların hesaplanmasında ilgili ulusal düzenlemeler ve veri setleri esas alınmaktadır.

İş GYO'nun sera gazı emisyonları, portföyünde yer alan varlıklara ilişkin faaliyet verilerinin konsolide edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. Faaliyet verileri ağırlıklı olarak enerji ve yakıt tüketimlerine ilişkin sayaç verileri ile dağıtıcı şirketler tarafından sağlanan fatura kayıtlarına dayanmaktadır.

Veri kalitesini etkileyebilecek başlıca unsurlar arasında ölçüm cihazlarının doğruluğu, ölçüm cihazlarının düzenli olarak kalibre edilmesi ve bazı yakıt türlerinde sıcaklık ve basınç koşullarındaki değişkenlikler yer almaktadır. Bu kapsamda kullanılan faaliyet verileri ve emisyon faktörleri belirli ölçüm belirsizlikleri içerebilmektedir.

Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında kullanılan faaliyet verileri ile emisyon faktörleri (CO₂, CH₄ ve N₂O) için belirlenen belirsizlik seviyeleri dikkate alınarak yapılan analiz sonucunda, 2025 yılı sera gazı envanterine ilişkin toplam belirsizlik oranı

%4,3 olarak hesaplanmıştır. Belirsizlik analizi, raporlama kapsamına dahil edilen emisyon kaynakları için Gauss yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Yapılan değerlendirmeler kapsamında, belirsizlik seviyesinin en yüksek olduğu emisyon kaynakları arasında Kanyon AVM doğal gaz tüketiminden kaynaklanan emisyonlar öne çıkmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında kullanılan emisyon faktörleri, alt ısı değerler ve faaliyet verilerinin yanı sıra, emisyon hesaplama kapsamına dahil edilen portföydeki varlıklara ait enerji tüketim verilerinin kapsamı ve veri teminine ilişkin kabuller hesaplamalar üzerinde etkili olabilmektedir. Bu kapsamda, ilgili belirsizlikler düzenli olarak değerlendirilmektedir.

Sera Gazı Emisyonları

Raporlama kapsamı, finansal konsolidasyon yaklaşımı ile uyumlu olup, İş GYO'nun finansal kontrolü altındaki varlıkları ve konsolidasyona dahil edilen iştirakini kapsamaktadır. İş GYO'nun 2025 yılı sera gazı emisyonları, finansal kontrol yaklaşımı doğrultusunda, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlardaki yakıt ve elektrik tüketimleri temel alınarak hesaplanmıştır. Şirket, 2025 raporlama dönemine ilişkin emisyon hesaplamalarını Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) çerçevesinde yürütmekte olup, hesaplamalarda kullanılan veri ve varsayımlar dönemle uyumlu güncel kaynaklar üzerinden belirlenmektedir. Emisyonlar, Sera Gazı Protokolü'ne uygun şekilde Kapsam 1 (doğrudan emisyonlar) ve Kapsam 2 (satın alınan enerjiden kaynaklanan dolaylı emisyonlar) olarak kategorize edilmiştir.

Kapsam 1 Emisyonları (Doğrudan Emisyonlar)

Kapsam 1 emisyonları, Şirket'in finansal kontrolü altında yürütülen faaliyetler sonucunda ortaya çıkan doğrudan sera gazı

salımlarını kapsamaktadır. Bu çerçevede; binaların ısıtılmasında kullanılan doğal gaz tüketimi, Şirket araçlarında kullanılan benzin ve dizel yakıtlar, acil durumlarda devreye alınan jeneratörlere ait yakıt kullanımı, iklimlendirme sistemlerinde bulunan soğutucu akışkanlardan kaynaklanan salımlar ile yangın söndürme ekipmanlarına bağlı CO₂ emisyonları dikkate alınmaktadır. 2025 yılına ilişkin olarak bu kaynakların tamamına ait tüketim verileri bir araya getirilmiş ve hesaplanan Kapsam 1 emisyonları, Şirket'in finansal kontrolündeki faaliyetlerinden doğrudan kaynaklanan toplam karbon ayak izini ortaya koymuştur.

Kapsam 2 Emisyonları (Dolaylı Emisyonlar)

Kapsam 2 emisyon hesaplamaları, elektrik tüketiminden kaynaklanan dolaylı emisyonları içerecek şekilde hem yerel hem de piyasa temelli yaklaşımlarla yapılmaktadır. Bu kapsamda, Şirket tarafından buhar, ısıtma veya soğutma temin edilmemekte olup Kapsam 2 emisyonları yalnızca elektrik tüketiminden kaynaklanmaktadır. Hesaplamalarda, kullanılan elektriğin kaynağı ve ilgili emisyon faktörleri dikkate alınmaktadır. Yenilenebilir enerji tedarik sertifikalarının kullanılması sayesinde, Şirket faaliyet alanlarının büyük bir kısmının elektrik ihtiyacı temiz kaynaklardan

karşılanmaktadır. Merkez Ofis, Kanyon A.Ş., Kanyon AVM, Kanyon Ofis, Tuzla AVM ve Ofis Lamartine Binası için alınan I-REC ve YEK-G sertifikaları, bu lokasyonlarda tüketilen elektriğin tamamının yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlandığını belgelemektedir.

Sera Gazı Emisyonları ve İklim Performansına İlişkin Metrikler

Baz yıl olarak alınan 2024 verileri ile karşılaştırıldığında, 2025 yılında İş GYO'nun Kapsam 1 emisyonları %2,76 oranında artmıştır. Elektrik tüketimine dayalı lokasyon bazlı Kapsam 2 emisyonları ise aynı dönemde %6,37 oranında artmıştır.

Tablo 11. İş GYO Sera Gazı Emisyon Verileri

Sera Gazı Emisyonları (ton CO ₂ e)	2024	2025	Değişim (%)
Kapsam 1	801,81	823,91	2,76
Kapsam 2 (Lokasyon Bazlı)	2.857,90	3.039,94	6,37
Kapsam 2 (Piyasa Bazlı)	211,25	222,20	5,18
Toplam (Kapsam 1 + Kapsam 2 Lokasyon Bazlı)	3.659,71	3.863,85	5,58
Toplam (Kapsam 1 + Kapsam 2 Piyasa Bazlı)	1.013,07	1.046,12	3,26

Piyasa bazlı Kapsam 2 emisyonları 2025 yılında 222,20 tCO₂e olarak hesaplanmıştır. Bu doğrultuda, toplam Kapsam 1 ve Kapsam 2 (lokasyon bazlı) emisyonları 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %5,58 oranında artmıştır. Toplam Kapsam 1 ve Kapsam 2 (piyasa bazlı) emisyonları ise 2025 yılında 1.046,12 tCO₂e olarak hesaplanmış olup bir önceki seneye göre %3,26 oranında artmıştır.

İklim ve enerji performansına ilişkin düzenlemelerin sıklaşması, karbon fiyatlandırma uygulamaları ve sürdürülebilir finans gereklilikleri, Şirket'in uyum maliyetleri ile portföyünde yer alan varlıkların değeri ve gelir performansı üzerinde risk oluşturabilmektedir. Bunun

yanı sıra, iklim değişikliğine bağlı olarak artan aşırı hava olayları; varlıkların fiziksel durumu, kullanım sürekliliği ve operasyonel faaliyetler üzerinde olumsuz etkiler yaratabilmektedir. Bu risklerin enerji tüketimi, operasyonel verimlilik ve maliyet yapısı üzerindeki etkilerinin izlenmesi amacıyla, enerji performansına ilişkin göstergeler düzenli olarak takip edilmekte ve değerlendirilmektedir. İlgili veriler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

2024 baz yılına kıyasla, Şirket'in toplam enerji tüketimi 2025 yılında %6,53 oranında artış göstermiştir. Bu artış, enerji tüketimine ilişkin göstergeler kapsamında düzenli olarak izlenmekte ve değerlendirilmektedir.

Riskler ve Fırsatlar ile İlgili Metrikler

İş GYO, iklim yönetimi yaklaşımı kapsamında operasyonel metriklerin yanı sıra iklim değişikliğinin iş faaliyetleri üzerindeki etkilerini yansıtan risk odaklı metrikleri de izlemektedir. Bu kapsamda, iklim ve enerji performansına bağlı regülasyon ve değer kaybı riski, iklim olaylarının varlık değeri ve operasyonel süreklilik üzerindeki etkileri ile müşteri ve pazar tercihlerindeki dönüşümden kaynaklanan riskler sistematik olarak takip edilmektedir. Söz konusu risk ve fırsatlara ilişkin metrikler raporun "Strateji" bölümünde açıklanmaktadır.

İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar Kapsamında Kırılgan Varlıklar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyet modeli dikkate alındığında, iklim değişikliğine bağlı geçiş ve fiziksel risklere maruz kalabilecek varlıkları portföyünde yer almaktadır.

Fiziksel riskler kapsamında, iklim olaylarına bağlı varlık değeri ve operasyonel süreklilik riski çerçevesinde kırılgan varlıklar değerlendirilmiş olup, söz konusu risklerin gayrimenkul portföyü üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, ilgili risklere maruz kalan varlıkların toplam portföy içerisindeki payına ilişkin nicel analizler gerçekleştirilmiş olup, söz konusu oran %92,76 olarak hesaplanmıştır.

Geçiş riskleri kapsamında, iklim ve enerji performansı kaynaklı regülasyonlar ile müşteri ve pazar tercihlerindeki dönüşüm çerçevesinde kırılgan varlıklar değerlendirilmiş olup, söz konusu risklerin gayrimenkul portföyünün değeri ve gelirleri üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, ilgili risklere maruz kalan varlıkların toplam portföy içerisindeki payına ilişkin nicel analizler gerçekleştirilmiş olup, söz konusu oran %73,99 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 12. İş GYO Enerji Tüketimi Verileri

Enerji Tüketimi (GJ)	2024	2025	Değişim (%)
Binalar Yakıt & Elektrik	36.146,88	38.827,02	7,41
Şebekeden satın alınan elektrik	1.720,63	1.843,17	7,12
Yenilenebilir enerji	21.556,44	23.372,99	8,43
Doğal gaz	12.721,09	13.537,36	6,42
Jeneratör (dizel)	148,72	73,51	-50,57
Araç Yakıtları	1.032,19	781,00	-24,34
Dizel	320,60	246,63	-23,07
Benzin	711,59	534,37	-24,90
Toplam Enerji Tüketimi	37.179,07	39.608,03	6,53

İklim değişikliği ile mücadele kapsamında sürdürülebilir ve enerji verimli gayrimenkullere yönelik ortaya çıkan fırsatlar değerlendirilmiş; bu kapsamda fırsatlarla ilişkili varlıkların toplam portföy içerisindeki payı %35,59 olarak hesaplanmıştır.

2024 raporlama döneminde, kira geliri sağlayan gayrimenkullerin %6,6'sının geçiş risklerine, %27'sinin ise fiziksel iklim risklerine karşı kırılgan olduğu hesaplanmıştır. Aynı dönemde, iklimle ilişkili fırsatlara ilişkin belirsizlik seviyesinin yüksek olması nedeniyle nicel bir hesaplama yapılamamış ve bu nedenle raporda açıklanamamıştır.

İklim Yatırımları ile Finansal Etkileri

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iklim değişikliği ile bağlantılı yatırımları, gayrimenkul portföyü ve proje geliştirme faaliyetleri kapsamında gerçekleştirilmektedir. Bu doğrultuda, enerji verimliliğinin artırılması, yenilenebilir enerji kullanımı ve yeşil bina uygulamalarının yaygınlaştırılmasına yönelik yatırımlar önceliklendirilmektedir.

2025 yılı içerisinde, portföyde yer alan varlıklarda enerji verimliliğini artırmaya yönelik uygulamalar, merkezi otomasyon sistemlerinin kullanımı, aydınlatma sistemlerinin enerji tasarruflu çözümlerle dönüştürülmesi ile yenilenebilir enerji kullanımına yönelik çalışmalar sürdürülmüştür. Bununla birlikte, geliştirilmekte olan projelerde düşük karbonlu tasarım, enerji verimli sistemler ve çevresel performansı yüksek yapı çözümleri dikkate alınarak yatırımlar planlanmaktadır.

Bu kapsamda gerçekleştirilen iklimle ilişkili yatırımların toplam tutarı 2025 yılı itibarıyla yaklaşık 25,8 Milyon TL'dir.

Söz konusu yatırımlar, kısa vadede sermaye harcamalarını artırmakla birlikte, uzun vadede enerji maliyetlerinin azaltılması, operasyonel verimliliğin artırılması ve portföyde yer alan varlıkların değerinin desteklenmesi yoluyla finansal performansa katkı sağlaması planlanmaktadır.

İç Karbon Fiyatlandırması ve Karbon Kredisi Uygulamaları

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., raporlama döneminde karbon kredisi veya benzeri piyasa mekanizmalarını kullanmamıştır. Bununla birlikte, sera gazı emisyonlarının azaltımına yönelik hedefler doğrultusunda, ilgili mevzuat ve piyasa koşullarındaki gelişmelere bağlı olarak karbon kredisi kullanımının ilerleyen dönemlerde değerlendirilmesi planlanmaktadır.

Şirket, raporlama döneminde dahili karbon fiyatlandırması uygulamamaktadır. Bu kapsamda, yatırım kararları, transfer fiyatlandırması veya senaryo analizleri dahil olmak üzere karar alma süreçlerinde kullanılan bir iç karbon fiyatlandırma mekanizması bulunmamaktadır. Ayrıca, ilgili düzenlemelerdeki gelişmeler izlenmekte olup ilerleyen dönemlerde dahili karbon fiyatlandırmasının uygulanabilirliğine ilişkin değerlendirmeler sürdürülmektedir.

İklim Hedefleri

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklim değişikliği ile mücadele kapsamında enerji verimliliği, yenilenebilir enerji kullanımı ve çevresel performansın iyileştirilmesine yönelik çeşitli çalışmalar yürütmektedir. Önceki raporlama döneminde söz konusu çalışmalar uygulanmakla birlikte doğrudan iklim hedefleri kapsamında tanımlanmamıştır. Mevcut raporlama döneminde ise bu çalışmalar iklim hedefleri ile ilişkilendirilerek değerlendirilmektedir.

Bu doğrultuda, Şirket'in gayrimenkul portföyünde enerji verimliliği, düşük karbonlu uygulamalar ve çevresel performansa yönelik konular dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda mevcut gayrimenkullerde enerji kullanımına ilişkin iyileştirme çalışmaları yürütülmekte, geliştirilmekte olan projelerde ise enerji verimliliği ve çevresel etkilerin azaltılmasına yönelik hususlar göz önünde bulundurulmaktadır.

Ayrıca, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve yeşil bina sertifikasyonlarının yaygınlaştırılmasına yönelik uygulamalar Şirket'in iklim yaklaşımı kapsamında sürdürülmektedir. Bu doğrultuda, Şirket çalışma alanlarının elektrik tüketimine ilişkin piyasa bazlı emisyonlarını, yenilenebilir enerji sertifikaları (I-REC) aracılığıyla dengelemektedir.

Şirket'in yeşil bina sertifikasyonuna sahip gayrimenkullerinin portföy içerisindeki payı, çevresel performansın izlenmesinde kullanılan göstergeler arasında yer almaktadır. 2025 faaliyet dönemi itibarıyla, Şirket'in kiralanabilir portföyünün yaklaşık %21'inin yeşil bina sertifikasyonuna sahip olduğu değerlendirilmektedir. Sertifikasyon süreci devam eden varlıkların tamamlanması ile bu oranın yaklaşık %31,5 seviyesine ulaşabileceği değerlendirilmektedir.

Ancak, mevcut raporlama dönemi itibarıyla söz konusu hedefler ölçülebilir olarak tanımlanmamış olup, bu kapsamda nicel hedeflerin önümüzdeki dönemlerde oluşturulması planlanmaktadır. Bununla birlikte, doğrudan sera gazı emisyonlarının azaltımına yönelik nicel bir hedef de henüz belirlenmemiş olup, bu alanda da hedef geliştirilmesi planlanmaktadır.

Şirket'in mevcut raporlama döneminde belirlenen hedeflerine ilişkin üçüncü taraf doğrulaması bulunmamaktadır.

Sektörel Metrikler

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., TSRS 2 Sektör Bazlı Uygulamasına İlişkin Rehber kapsamında “Ek Cilt 35 – Ev İnşaatçıları”, “Ek Cilt 36 – Gayrimenkul” ve “Ek Cilt 37 – Gayrimenkul Hizmetleri” rehberlerine tabi olup, Şirket'in ana faaliyet alanı ve portföy yapısı doğrultusunda gayrimenkul sektörüne özgü iklimle ilişkili metrikler esas alınarak raporlama yapılmaktadır. Buna ek olarak, sektöre özgü göstergelerin belirlenmesinde SASB standartlarında yer alan metrikler de dikkate alınmaktadır.

Cilt 36—Gayrimenkul					
Konu	Kod	Metrik	Kategori	2024 Rapor Cevabı	2025 Rapor Cevabı
Enerji Yönetimi	IF-RE-130a.1	Gayrimenkul sektörüne göre toplam taban alanının yüzdesi olarak enerji tüketimi veri kapsamı	Nicel	-	% 245,34
	IF-RE-130a.2	Gayrimenkul sektörüne göre; (1) Veri kapsamına sahip portföy alanına göre tüketilen toplam enerji	Nicel	254.760 Gj	274.615 Gj
	IF-RE-130a.2	Gayrimenkul sektörüne göre; (2) şebeke elektriği yüzdesi	Nicel	%70,48	%73,63
	IF-RE-130a.2	Gayrimenkul sektörüne göre; (3) yenilenebilir enerji yüzdesi	Nicel	%70,48	%73,63
	IF-RE-130a.3	Gayrimenkul sektörüne göre, veri kapsamına sahip portföy alanı için enerji tüketimindeki benzer yüzde değişimi	Nicel	-	%7,31
Kiracı Sürdürülebilirlik Etkilerinin Yönetimi	IF-RE-410a.1	Gayrimenkul sektörüne göre; (1) kaynak verimliliğine ilişkin sermaye iyileştirmeleri için maliyet geri kazanım maddesi içeren yeni kiralama ve (2) ilgili kiralanmış taban alanının yüzdesi	Nicel	-	Toplam Taban Alanı: 111.431 m ² Yüksek veya Aşırı Yüksek Temel Su Stresi olan bölgelerdeki taban alanının yüzdesi olarak su çekme verilerinin kapsamı: %77,19
	IF-RE-410a.2	Ayrı olarak tarifeye tabi tutulan veya alt tarifeye tabi tutulan kiracıların yüzdesi; (1) emlak sektörüne göre şebeke elektriği tüketimi ve (2) su çekimi	Nicel	Çekilen Toplam Su: 173.118 m ³	Çekilen Toplam Su: 201.475 m ³ Yüksek veya Aşırı Yüksek Temel Su Stresi olan bölgelerdeki su çekimi yüzdesi: %100
	IF-RE-410a.3	Kiracıların sürdürülebilirlik etkilerinin ölçülmesi, teşvik edilmesi ve iyileştirilmesine yönelik yaklaşımın tartışılması	Tartışma ve Analiz	-	%56,2



Rapor Hakkında

Yönetişim

Strateji

Risk Yönetimi

Metrik ve Hedefler

Ekler

06 Ekler

İŞ GYO



Ekler

Metriklere ilişkin Hesaplama Esasları

Bu kılavuzda yer alan bilgiler, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan sınırlı güvence kapsamındaki göstergelerine ait verilerin hazırlanma, hesaplama ve raporlanma metodolojilerine dair bilgi vermektedir.

Bu göstergeler; çevresel göstergeleri kapsamaktadır. Aşağıda belirtilen bu göstergeleri, her türlü maddi açıdan, prensipler doğrultusunda hazırlamak için uygun prosedürlerin uygulandığından emin olmak, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır.

Bu prensiplerde yer alan bilgiler 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren 2025 mali yılını (1 Ocak 2025- 31 Aralık 2025) ve Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı bölümünde ayrıntılandırıldığı gibi Şirket'in sorumluluğunda olan gayrimenkuller ve bağlı ortaklıklarının sorumluluğunda olan Genel Müdürlük, Şubeler vb. merkezlerinin ilgili operasyonlarını kapsamaktadır:

Bağlı Ortaklıklar;
> Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Genel Raporlama İlkeleri

Bu rehber dokümanın hazırlanmasında aşağıdaki prensiplere dikkat edilmiştir:

- Bilgilerin hazırlanmasında- bilginin kullanıcılarına bilginin uygunluk ve güvenilirliğinin temel ilkelerini vurgulamak,
- Bilgilerin raporlanmasında- bilgilerin önceki yıl dahil diğer verilerle karşılaştırılabilirlik / tutarlılık ilkelerini ve kullanıcılara netlik sağlayan anlaşılabilirlik / şeffaflık ilkelerini vurgulamak.

Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı

Bu raporun amacı doğrultusunda Şirket aşağıdaki tanımlamaları yapmaktadır:

Sermaye	Gösterge	Kapsam
Çevresel	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kapsam 1 Emisyonları (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin belirtilen lokasyonlardaki sabit yanma kaynaklı, faturalar ile takip edilen doğalgaz tüketimi, faturalar ile takip edilen jeneratör motorin ve benzin, faturalarla takip edilen kiralık ve sahip olunan şirket araçları motorin ve benzin tüketimi ve bakım firmasının servis formlarından takip edilen soğutucu cihazlara yapılan soğutucu gaz dolumları ve işletme emisyon miktarları kaynaklı oluşan doğrudan sera gazı emisyonlarının ton karbondioksit eşdeğerini ifade etmektedir. Şirket, sera gazı emisyonlarını "Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standartları (GHG Protokolü, 2004)" standardına göre hesaplamaktadır. Biyogenik kaynaklı emisyonlar, Kapsam 1 toplamına dahil edilmemekte olup ayrı olarak raporlanmaktadır.
	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kapsam 2 Emisyonları- Piyasa Bazlı (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin belirtilen lokasyonlardaki dolaylı enerji tüketimlerini temsil eden faturalar ile takip edilen elektrik tüketimleri sonucu oluşan dolaylı sera gazı emisyonundan satın alınan yenilenebilir enerji (I-REC) miktarının çıkarılması sonucu oluşan ton karbondioksit eşdeğerini ifade etmektedir. Şirket, sera gazı emisyonlarını "Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standartları (GHG Protokolü, 2004)" standardına göre hesaplamaktadır.
	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kapsam 2 Emisyonları- Lokasyon Bazlı (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin belirtilen lokasyonlardaki dolaylı enerji tüketimlerini temsil eden faturalar ile takip edilen elektrik tüketimleri sonucu oluşan dolaylı sera gazı emisyonunun ton karbondioksit eşdeğerini ifade etmektedir. Şirket, sera gazı emisyonlarını "Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standartları (GHG Protokolü, 2004)" standardına göre hesaplamaktadır.
	Toplam Enerji Tüketimi (GJ)	Raporlama döneminde, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin belirtilen lokasyonlardaki yukarı kısımda belirtildiği gibi Kapsam 1 ve Kapsam 2'yi oluşturan enerji kaynaklarının tüketimi sonrası çevrim yapılarak GJ cinsinden değerini ifade etmektedir.

Verilerin Hazırlanması

1. Çevresel Göstergeler

Toplam Enerji Tüketimi (GJ)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait doğrudan enerji tüketimi kapsamında doğalgaz, elektrik, araç yakıtları motorin ve benzin, jeneratör - motorin, tüketimlerinden oluşan birincil yakıt kaynakları raporlanmaktadır.

Kullanılan enerji dönüşümleri aşağıdaki hesaplamalar kullanılarak gerçekleştirilmiştir;

Hesaplama kullanılan referanslara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir;

Enerji Kaynağı	Net Kalorifik Değer	Birim	Referans
Yakıt (Doğal Gaz)	8.250	kcal/Sm ³	Enerji Kaynaklarının Alt Isıl Değerleri ve Petrol Eşdeğerine Çevrim Katsayıları EK-2
Jeneratör (dizel)	10.200	kcal /kg	Enerji Kaynaklarının Alt Isıl Değerleri ve Petrol Eşdeğerine Çevrim Katsayıları EK-2
Yakıt (benzin) tüketimi şirket araçları	10.400	kcal /kg	Enerji Kaynaklarının Alt Isıl Değerleri ve Petrol Eşdeğerine Çevrim Katsayıları EK-2
Yakıt (dizel) tüketimi şirket araçları	10.200	kcal/kg	Enerji Kaynaklarının Alt Isıl Değerleri ve Petrol Eşdeğerine Çevrim Katsayıları EK-2

Kapsam 1 Sera Gazı Emisyonları (tCO₂e)

Kapsam 1 emisyonları TSRS'ye uygun olarak, "Sera Gazları Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı" çerçevesinde operasyonel kontrol ilkesiyle hesaplanmıştır.

Hesaplamalarda CO₂, CH₄, N₂O ve HFC gazlarının CO₂ eşdeğerine çevrim faktörleri kullanılmıştır. Kullanılan emisyon faktörleri Ulusal Sera Gazı Envanterleri için Kılavuz'dan (2006, IPCC) alınmış olup, Küresel Isınma Potansiyeli (Global Warming Potential, GWP) katsayıları Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli'nin (Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC) 6. Değerlendirme Raporundan alınmıştır.

Formül:

Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Faaliyet Verisi (It-m³-ton) * Emisyon faktörü (CO₂-CH₄-N₂O-HFC) (Kg/TJ)

Kapsam 1'i oluşturan enerji kaynakları; doğalgaz tüketimi, jeneratör motorin ve benzin tüketimi, kendi araçları ve kiralık araçların motorin ile benzin tüketim kullanımlarından oluşmaktadır.

Doğalgaz;

Doğalgaz tüketimleri, tüketim yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalarla m3 olarak takip edilmektedir.

Elektrik;

Elektrik tüketimleri, tüketim yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalarla kWh olarak takip edilmektedir.

Jeneratör (dizel);

Jeneratörler için motorin ve benzin tüketimi, tüketim yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalar ile takip edilmektedir.

Araç Yakıtları;

Sahip olunan ve kiralık araçlar için motorin ve benzin olmak üzere, tüketimi yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalarla takip edilmektedir.

Soğutucu Gazlar;

Soğutucu gaz tüketimi sağlayan makinelerde kullanılan dolum fişleri ile takip edilen ve makineler için sızma oranları baz alınarak takip edilmektedir.

Emisyon Kaynağı – Kapsam 1	CO ₂ (kgCO ₂ /TJ)	CH ₄ (kgCH ₄ /TJ)	N ₂ O (kgN ₂ O/TJ)	Referans
Yakıt (Doğal Gaz)	56.100	5,0	0,1	IPCC 2006, Volume2, Chapter 3
Jeneratör (dizel)	74.100	10,0	1	IPCC 2006, Volume2, Chapter 2
Yakıt (dizel) tüketimi şirket araçları	74.100	3,9	3,9	IPCC 2006, Volume2, Chapter 3
Yakıt (benzin) tüketimi şirket araçları	69.300	3,8	5,7	IPCC 2006, Volume2, Chapter 3

Emisyon Kaynağı -Kapsam 1 Soğutucu Gazlar	KIP(kgCO ₂ e/kg)	Referans
R-134A	1.530,0	IPCC 6th Assessment Report
R-410A	2.255,5	IPCC 6th Assessment Report

Kapsam 2 Sera Gazı Emisyonları (tCO₂e)

Kapsam 2 emisyonları TSRS'ye uygun olarak, "Sera Gazları Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı" çerçevesinde operasyonel kontrol ilkesiyle hesaplanmıştır.

Hesaplamalarda CO₂, CH₄, N₂O'nin CO₂ eşdeğerine çevrim faktörleri kullanılmıştır. Kullanılan emisyon faktörleri elektrik için Enerji ve Tabii kaynaklar Bakanlığının paylaştığı 2024 yayımlı 2022 yılı elektrik emisyon faktörü baz alınmıştır.

Formül:

Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Faaliyet Verisi (kWh-h) * Emisyon faktörü (CO₂-CH₄-N₂O)(Kg/TJ)

Kapsam 2 emisyon hesaplamalarına Şirket'in Elektrik tüketimleri kaynaklı oluşan dolaylı sera gazı emisyonu miktarı dahil edilmiştir.

Elektrik;

Elektrik tüketimleri, tüketim yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalarla kWh olarak takip edilmektedir.

Emisyon Kaynağı– Kapsam 2	Emisyon Faktörü (tCO ₂ e/MWh)	Referans
Türkiye Elektrik Enerjisi (Şebeke Kaynaklı)	0,434	ETKB-EVÇED-FRM-042 Rev.01

Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

İş GYO'nun sürdürülebilirlikle ilgili finansal olarak önemli risk ve fırsatların belirlenmesi ile raporlanacak kritik bilgilerin tespiti süreci, sektör kapsamında önemli performans göstergeleri olarak değerlendirilen Vergi Öncesi Kara ilişkin kısa, orta ve uzun vadeli beklentilere dair tahminler ve geleceğe yönelik verilere dayanmaktadır. Ancak, bu değerlendirmeler bazı ölçülemeyen kalemler için tahmini modellerin kullanılmasını gerektirmektedir.

Operasyonel sınırlar ve emisyon hesaplamalarına ilişkin varsayımlar "[Emisyon Hesaplamalarında Kullanılan Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri](#)" bölümünde açıklanmakla beraber, metrikler ve emisyon hesaplarının, operasyonel sınırların bulunduğu ayrıntılı bilgiler raporun 44-45. sayfalarında açıklanmaktadır.

Şirket, sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlarının finansal ve fiziksel etkilerini tahmin edebilmek amacıyla, çeşitli geçiş ve küresel iklim senaryoları kullanmaktadır. Bu senaryolar arasında; NGFS (Below 2°C, Delayed Transition, Current Policies) senaryolarından faydalanılarak düşük

ve yüksek emisyon çerçevesinde farklı senaryolarda analizler yapmaktadır.

Bahse konu senaryolar; iklim değişikliğinin İş Yatırım'ın maruz kalabileceği aşırı hava olaylarının sıklığı ve şiddetini nasıl etkileyebileceği hususunda önemli belirsizlikler içermektedir. Bu belirsizlikler; iklim projeksiyonlarındaki farklılıklar, iklim modellerindeki değişkenlikler, doğal ve anormal hava olaylarının davranışlarındaki öngörülemezliklerden kaynaklanmaktadır.

İşbu Raporun 18-30. sayfaları arasında yer alan, fiziksel iklim risklerinin, geçiş risklerinin ve fırsatların finansal etkilerinin hesaplama adımları ile bu etkiler doğrultusunda Şirket'in finansal performansında meydana gelebilecek değişiklikler, kısa, orta ve uzun vadeye ilişkin beklentileri içeren tahminler ve geleceğe yönelik bilgilere dayanmaktadır.

Yeniden Görüş Beyanı

Doğrulan verilerinin ölçülmesi ve raporlanması kaçınılmaz olarak bir dereceye kadar tahmin içerir. Grup seviyesinde veriler üzerinde %5'ten fazla bir değişiklik olduğu durumda, yeniden görüş beyanı düşünülebilir.

iŞ GYO

