

İŞ GYO



25
YIL

**TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
RAPORLAMA STANDARDI
(TSRS) SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
UYUM RAPORU 2024**

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 2024 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 bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

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 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na ("TSRS") göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir. Önceki dönemlere ilişkin bilgiler hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, Şirket'in 2024 yılı Sürdürülebilirlik Uyum Raporu'nun 29. ila 32. sayfaları arasında yer alan "Metriklerle 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.

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

Şirket Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin TSRS 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 Bilgileri'nin 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'nde önemli yanlışlık içerebilecek alanlar belirlenerek 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.

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 ile 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 yürütürken:

- 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 işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Şirket'in tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Şirket'in tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte 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, 1 Ağustos 2025

1. Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO) 2024 yılı Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) Uyum Raporu, İş GYO'nun sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili yönetim yapısını, stratejisini, risk ve fırsat belirleme ve yönetim süreçlerini, performans metriklerini ve hedeflerini, TSRS gereklilikleri doğrultusunda sunmaktadır.

Bu rapor ile İş GYO, paydaşlarına sürdürülebilirlik yaklaşımı ve performansı hakkında güvenilir ve kapsamlı bilgi sunmayı amaçlamaktadır.

1.1. İş GYO Hakkında

1999 yılında kurulan İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, yatırımcılarına en uygun riskgetiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.



köklü

2. Raporun Hazırlanmasına İlişkin Bilgiler

2.1 Raporun Amacı ve Uygunluk Beyanı

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından mevzuatımıza kazandırılan TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler'in amacı; bir işletmenin -genel amaçlı finansal raporların asli kullanıcıları açısından işletmeye kaynak sağlama kararı verirken faydalı olacak- sürdürülebilirlikle ilgili risklerine ve fırsatlarına ilişkin bilgileri açıklamasını zorunlu kılmaktır. TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar'ın amacı ise söz konusu kullanıcıların iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamasını sağlamaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("İş GYO" veya "Şirket")'nin Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve denetimine tabi olması ve belirtilen büyüklük ölçütlerinden en az ikisinin eşik değerlerini art arda iki raporlama döneminde aşma kriterini karşılaması nedeniyle TSRS Standartları doğrultusunda raporlama yapma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Bu rapor, TSRS 1: Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2: İklimle İlgili Açıklamalar Standartlarında belirtilen gerekliliklere uygun olarak hazırlanmıştır. İş GYO, raporu hazırlarken tüm değer zincirini ve tek iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi'nin faaliyetlerini de değerlendirerek rapor kapsamına dahil etmiştir. Bu rapordaki tüm bilgi ve beyanlar, aksi belirtilmedikçe, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile mali tablolarında yer alan müşterek yönetime tabi ortaklığını kapsamaktadır.

Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine dair İş GYO'nun gelecekteki finansal yeterliliğini etkilemesi makul ölçüde beklenebilecek risk ve fırsatlar açıklanırken TSRS 1 ve TSRS 2 standartları, tüm ekleri ile birlikte kullanılmıştır.

2.2. Gerçeğe Uygun Sunum

İş GYO 2024 Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı Uyum Raporu, gelecekte Şirketin finansal yeterliliğini makul ölçüde etkilemesi beklenen iklim ile ilgili tüm risk ve fırsatları gerçeğe uygun şekilde sunmaktadır. İlgili risk ve fırsatların belirlenmesinde TSRS 1, EK B Uygulama Rehberi, B1-B12 paragrafları uygulanmıştır. Raporda sunulan bilgiler, İş GYO'nun iklim ile bağlantılı risk ve fırsatlarını tam, tarafsız ve doğru bir biçimde sunmaktadır.

2.3. Önemlilik

İş GYO TSRS Uyum Raporu'nda, önemlilik kriteri olarak "finansal önemlilik" kullanılmıştır. İş GYO ve müşterek yönetime tabi ortaklığını kapsayan "İş GYO İklim Risk ve Fırsatlarının Analizi" çalışmasının çıktıları, etkinin finansal büyüklüğü göz önünde bulundurularak önceliklendirilmiştir. Bu çerçevede şirketin mali tablolarında kullanılan yerleşik büyüklükler de göz önüne alınarak finansal önemlilik kriteri bilanço aktif toplamının %1'i olarak belirlenmiştir. Bu süreçte TSRS S1 B13-B37 paragraflarında yer alan önemlilik kriterleri göz önünde bulundurulmuştur.

2.4 Raporlayan İşletme

Bu raporda yer alan sürdürülebilirlik ve iklimle ilişkin açıklamalar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmış olup, Şirkete ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. Raporun kapsamı, İş GYO yıllık Faaliyet Raporları ile paralel olarak hazırlanmıştır ve İş GYO'nun mali tablolarında yer alan iştirakini kapsamaktadır.

Konsolidasyona dahil edilen şirketin esas faaliyet alanları ve sermayesine iştirak oranı aşağıdaki gibidir:

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. (Kanyon): 6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkân, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, Şirketin iştirak oranı %50'dir.

2.5. Bağlantılı Bilgi

Sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlar belirlenirken ve ilgili risk ve fırsatlara dair önemli bilgi paylaşılırken riskler ve fırsatlar arasındaki bağlantılı bilgiler gözetilmiştir. Bu bilgilerin İş GYO ve müşterek yönetime tabi ortaklığı bağlamında ilişkileri, yönetim, strateji, risk yönetimi ile metrik ve hedeflere ilişkin açıklamalar arasındaki bağlantılar gözetilerek açıklama yapılmıştır. Sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlar ile bağlantılı bilgileri içeren finansal tablolar, İş GYO 2024 Faaliyet Raporunda sunulan finansal tablolara uyumludur.

2.6. Raporlama Zamanı ve Açıklamaların Yeri

Geçiş yılı olan 2024 yılına özgü olarak, ayrı bir rapor formatında hazırlanarak sunulan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) Uyum Raporu kapsamındaki iklim değişikliğine dair finansal açıklamalar, ilgili finansal tablolar ile aynı raporlama dönemini (01.01.2024 – 31.12.2024) kapsayacak şekilde sunulmuştur.



İş GYO'nun bu dönemi kapsayan ilgili finansal bilgilerine [bu bağlantı](#) üzerinden ulaşılabilir.

2.7. Karşılaştırmalı Bilgi

TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı geçici maddesi uyarınca, bir işletmenin, ilk uygulama tarihinden önceki herhangi bir dönem için TSRS S1 ve S2'de belirtilen açıklamaları sağlaması ve karşılaştırılabilir bilgi sunması zorunlu olmadığından, bu raporda sadece 2024 yılına ait metrikler raporlanmaktadır. Geçiş muafiyetinden yararlanılarak, bu raporda önceki yıllara ait iklimle ilgili finansal açıklamalara yer verilmemiştir.

2.8. Rehberlik Kaynakları

İş GYO, sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine dair risk ve fırsatlarına ilişkin bilgi paylaşırken TSRS 1 ve TSRS 2 standartlarını uygulamaktadır. TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehberleri arasında, İş GYO'nun faaliyet alanıyla ilintili olan "Cilt 35—Ev İnşaatçıları", "Cilt 36—Gayrimenkul" ve "Cilt 37—Gayrimenkul Hizmetleri" rehberlerinden faydalanılmıştır.

"İş GYO İklim Risk ve Fırsatlarının Analizi" çalışması, ana şirket ve müşterek yönetime tabi ortaklığı gözetilerek hazırlanmış, söz konusu çalışmada sektörel ve makro seviyede rapor ve kılavuzlara dayanan dış trend analizi ve İş GYO iş stratejisi ile sürdürülebilirlik konularının ilişkilerine odaklanan stratejik analiz değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

2.9. Temel İçeriklere Dair Notlar

TSRS 1'de belirtilen E3, E4, E5 ve E6 maddeleri ile TSRS 2'de belirtilen C3, C4 ve C5 maddeleri uyarınca, ilk raporlama yılı olan 2024 yılı için bazı geçiş muafiyetleri bulunmaktadır. İş GYO'nun uyguladığı geçiş muafiyetleri şunlardır:

- » İşletmenin ilk yıllık raporlama döneminde, yalnızca iklimle ilgili riskler ve fırsatlara (TSRS 2 uyarınca) ilişkin bilgileri açıklamasına ve dolayısıyla TSRS S1'deki hükümleri, yalnızca iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkındaki bilgilerin açıklanmasıyla ilgili olduğu ölçüde uygulamasına izin verilir. İş GYO, bu raporu oluştururken yalnızca iklim değişikliği ile ilgili risk ve fırsatları dikkate almıştır. Ancak yönetim, strateji ve risk yönetimi yaklaşımına ilişkin bilgiler iklim de dahil olmak üzere tüm sürdürülebilirlik konularını kapsamaktadır.
- » Bir işletmenin, ilk uygulama tarihinden önceki herhangi bir dönem için TSRS S1 ve S2'de belirtilen açıklamaları sağlaması ve karşılaştırılabilir bilgi sunması zorunlu olmadığından, İş GYO sadece 2024 yılına ait metriklerini bu raporda sunmaktadır. Geçiş muafiyetinden yararlanılarak, bu raporda önceki yıllara ait iklimle ilgili finansal açıklamalara yer verilmemiştir.
- » Bir işletmenin TSRS'yi uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminde, işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalarını, ilgili finansal tablolarını yayımladıktan sonra raporlamasına izin verilir. İş GYO TSRS Uyum Raporunu, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 dönemine ait finansal tablolarını paylaştıktan sonra, Kamu Gözetim Kurumu tarafından tanınan süre içerisinde yayımlamaktadır.

3. Yönetişim

Sürdürülebilirlik yönetim yapısı, İş GYO sürdürülebilirlik yaklaşımının tüm değer zincirinde işlerliğinin sağlanması için mevcut ve potansiyel ihtiyaçlar gözetilerek oluşturulmuştur. Bu yapı ile sürdürülebilirliğin Şirket içinde verimli bir şekilde yönetiminin sağlanması ve bu sayede tüm paydaşlar için etki odaklı çözümler üretilmesi amaçlanmaktadır.

3.1. Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı

İş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklim konularından sorumlu en üst düzey mercii Kurumsal Yönetim Komitesidir. Sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Kurumsal Yönetim Komitesi, 1'i bağımsız olmak üzere 3 Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik fonksiyonundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısından oluşmakta olup, Komite'nin çalışma esasları çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamalarını kapsayacak şekilde güncellenmiş; KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı liderliğinde, Şirketin tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" oluşturulmuştur. Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi öncülüğünde, Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları, Bilgi Teknolojileri Birimi, Satış ve Kiralama, İş Geliştirme, Risk Yönetimi, Tesis Yönetimi ve İnşaat Birimindeki yetkililerden oluşmaktadır.

İş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili riskler ile fırsatlara yönelik sorumluluklar, Sürdürülebilirlik Politikası ile açıkça tanımlanmıştır. Bu politika kapsamında, sürdürülebilirlik faaliyetlerinin yürütülmesi ve risk/fırsatların takibi, ilgili görev tanımları ve yetkiler doğrultusunda organize edilmiştir. Sürdürülebilirlik ile ilgili risk ve fırsatların gözetimi, şirket genel müdürünün inceleme ve değerlendirmesi sonrasında belirlenen sürdürülebilirlik faaliyetleri çerçevesinde Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yapılmaktadır. Söz konusu faaliyetler ve izleme sonuçları, Kurumsal Yönetim Komitesinde ilgili komite üyeleri ile paylaşılmakta ve üst yönetim tarafından takip edilmektedir. Bu süreç, iklim riskleri ve fırsatlara yönelik görevlerin organizasyon yapısı içerisinde nasıl yönlendirildiği, sorumluluk aktarımının hangi mekanizmalarla sağlandığını ve ilgili politika belgeleriyle nasıl ilişkilendirildiğini göstermektedir.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, yılda en az 1 kez Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2024 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu'na sunmuştur.



3.2. Sürdürülebilirlik Yetkinliklerinin Geliştirilmesi ve Güncellenmesi

İş GYO, iklim ve sürdürülebilirlik ile risk ve fırsatları yönetmede görev alan kişi ve organların kapasite, bilgi ve deneyimlerini, akademik ve profesyonel birikimlerine, geçmiş tecrübelerine, katılım sağladıkları konferanslara ve STK'lara bakarak yıllık olarak değerlendirmektedir. Gerekli durumlarda, iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik alanında eğitim ve/veya dış uzman desteği sağlanmakta, uygun rehber kaynak ve rapor paylaşımı ile kapasite geliştirme çalışması yürütülmektedir. 2024 yılında çalışma grubu yetkilileri sürdürülebilirlik alanında yurtiçinde düzenlenen toplantı ve konferanslara katılım sağlamıştır. Sürdürülebilirlik ile ilgili riskler ve fırsatlara karşılık vermek üzere tasarlanacak stratejiler için bu süreçte yer alacak şirket yetkililerinin beceri ve yetkinliklerinin geliştirilmesi için İnsan Kaynaklarını Kariyer Mimarisi kapsamında hayata geçireceği online eğitim materyallerinden faydalanılması ve 2026 sonuna kadar şirket içi gerekli yetkinliklerin geliştirilmesi hedeflenmektedir. Şirket genel müdürünün de inceleme ve değerlendirmesi sonrasında belirlenmiş olan sürdürülebilirlik ile ilgili risk ve fırsatlara yönelik sürdürülebilirlik faaliyetlerinin gözetimi Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından takip edilerek ve Kurumsal Yönetim Komitesinde komite üyeleri paylaşılmaktadır.

İş GYO Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu sürdürülebilirlikle ilgili, stratejilerin uygulanabilirliğini ve etkinliğini düzenli olarak takip etmekte, gerekli durumlarda geliştirilmesi gereken alanları tespit etmektedir. Elde edilen izleme sonuçları ve değerlendirmeler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nde ilgili komite üyeleri ile paylaşmakta, stratejilerin denetlenmesi sağlanmaktadır. Komite üyelerinin yetkinlikleri ve denetim süreçleri göz önünde bulundurularak, stratejilerin etkin yönetimi ve iyileştirilmesi için gerekli kararlar alınmaktadır.

İş GYO'da, sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamındaki görevlerin ve bu konuda oluşturulan politikaların yürütülmesinden Kurumsal Yönetim Komitesi sorumludur. Komite, sürdürülebilirlik faaliyetleri kapsamında Yönetim Kurulu'na raporlama yapar. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içerisindeki koordinasyonu, Yatırımcı ilişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü tarafından sağlanır.

Sürdürülebilirlik Politikası ile bu Politika kapsamında oluşturulan tamamlayıcı nitelikteki diğer Politikaların uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Bu Politikalar, yılda en az bir kez olmak üzere, gereksinimler ve faaliyet koşullarındaki değişiklikler doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler Komite'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.



İş GYO Sürdürülebilirlik Politikası aşağıdaki linkte yer almaktadır:

https://www.isgyo.com.tr/files/surdurulebilirlik/politikalar/Is_GYO_Surdurulebilirlik_Politikasi-27552.pdf

3.3. ÇSY Göstergelerinin Performans Sistemine Entegrasyonu

İş GYO, etik değerleri ve stratejik hedefleriyle uyumlu, adil ve rekabetçi bir ücret ve ödüllendirme anlayışı benimsemektedir. Uygulanmakta olan Ücret Politikası, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Şirketin kamuya açıklanan Ücret Politikası, her kademedeki yönetici ve çalışan için geçerli olup, Şirketin her kademedeki yönetici ve çalışanlarına verilecek ücretlerin; Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması ve Şirketin sadece kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmemesi esastır.

İş GYO, çevresel ve sosyal etkilerini stratejik bir performans alanı olarak belirlemiş ve kurumsal politikaları aracılığı ile kamuoyu ile paylaşmıştır. Enerji ve emiyon yönetimi, atık ve su yönetimi, iş sağlığı ve güvenliği, toplumsal cinsiyet eşitliği, tedarik zinciri yönetimi, toplumsal refaha katkı gibi konuları kapsayan sosyal ve çevresel etki değerlendirmesi, kurumsal performans hedeflerinin ayrılmaz bir parçasıdır. İklimle ilgili performans göstergeleri henüz doğrudan yönetici ücretlerine dahil edilmemiş olup, gelecekte bu kriterlerin ücretlendirme süreçlerine entegrasyonu planlanmaktadır. Sürdürülebilirlik ile ilgili çalışmalar kapsamında belirlenen risk ve fırsatların şirketin her kademesindeki çalışanların sorumluluk alanları ile uyumlu olacak şekilde performans metriklerine dahil edilmesine yönelik altyapı çalışmaları İnsan Kaynakları Birimi tarafından koordine edilecektir.



Şirket Ücret Politikası'nın tam metnine internet sitesinin

<https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim#politikalar> bölümünden erişilebilir.

Çevresel ve Sosyal Etki Politikasına ise [buradan](#) ulaşılabilir.



3. Yönetişim

3.4 Sürdürülebilirlik ile İlintili Kurumsal Politikalar

İş GYO, sürdürülebilirlik vizyonunu, sürdürülebilirlik ile ilintili politikalar aracılığıyla yönetim stratejisine ve iş modeline entegre etmektedir. Politikalar aracılığı ile sürdürülebilirlik odaklarının uygulama esasları tüm paydaşlar ile paylaşılmaktadır.

İş GYO'nun sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan ÇSY Politikalarına ve ilgili düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir.



Söz konusu düzenlemeler Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. İlgili politika ve düzenlemelere [buradan](#) ulaşılabilir.

4. Strateji

4.1. İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar

İş GYO gibi gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketler için iklim riskleri, hem fiziksel hem de finansal açıdan etkiler yaratabilir. Artan sel olayları, sıcak hava dalgaları ve diğer aşırı hava olayları, şirketlerin gayrimenkul portföyündeki yapıların fiziksel bütünlüğünü ve değerini tehdit ederken; enerji verimliliği düzenlemeleri, karbon vergileri ve yatırımcı beklentileri gibi geçiş riskleri de operasyonel ve finansal sürdürülebilirliği etkileyebilir. İklim risklerini dikkate almayan şirketler, sigorta ve finansmana erişimde zorluk yaşayabilir, itibar kaybına uğrayabilir.

Ancak bu riskler, doğru stratejilerle yönetildiğinde önemli fırsatlara da dönüşebilir. Enerji verimli yeşil binalara yapılan yatırımlar, İş GYO'nun portföy değerini artırırken; sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişim ve yatırımcı ilgisi açısından da avantaj sağlayabilir. Bu nedenle, iklim risklerinin belirlenmesi, ölçülmesi ve yönetilmesi; İş GYO'nun uzun vadeli değer yaratma ve rekabet gücünü koruma/artırma hedefleri açısından kritik öneme sahiptir.

İş GYO'da, sürdürülebilirlik ve iklim risklerine karşılık verebilmek amacıyla insan kaynağına yönelik olarak Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu ve Risk Yönetimi ekipleri oluşturulmuştur.

İklim risklerinin azaltılması kapsamındaki çalışmalar portföyümüzde yer alan gayrimenkuller ile ilgili yapılacak yenileme ve bakım çalışmaları çerçevesinde bütçelenmektedir. Ayrıca, Şirketin mali gücü ile orantılı olarak teknolojik altyapı ve veri yönetimi sistemlerinin güçlendirilmesi için gerekli yatırımlar planlanmakta ve uygulanmaktadır. İklim risk ve fırsatlarına ilişkin değerlendirmeler, üst yönetim ve Kurumsal Yönetim Komitesi nezdinde yapılmakta olup, bu mekanizmalar kararların hızlı ve etkin alınmasına olanak sağlayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Faaliyetlerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten İş GYO, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.

Söz konusu amaçlar kapsamında, gerek Şirket portföyündeki mevcut gayrimenkullere gerekse Şirket tarafından geliştirilmekte olan veya geliştirilecek olan projelere yönelik kısa ve uzun vadede alınabilecek aksiyonlar; her bir gayrimenkulün niteliği, uygunluğu veya projenin geliştirme aşamaları dikkate alınarak değerlendirilmekte ve hayata geçirilmektedir.

İş GYO, kısa, orta ve uzun vadede, finansal performansını, nakit akışını ve finansmana erişimini makul ölçüde etkilemesi beklenen iklim risklerini ve fırsatlarını tespit etmiş ve değerlendirmiştir. 2025 yılı içerisinde öncelikli hedef olarak; Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi (kısaca RİU Birimi) tarafından iklim risklerinin Şirket Risk Politikası ve Risk Kataloğu'na dahil edilmesine yönelik çalışmalar yürütülecektir.

İklim ile bağlantılı olarak belirlenen ve Risk Kataloğu'na dahil edilecek olan potansiyel risklerin, faaliyet gösterilen sektör tarafından yakından takip edilen riskler de dikkate alınarak ilk etapta önceliklendirilmesi, akabinde öncelikli izlenmesi gereken risk ve fırsatların risk olasılığı, etki skalasında sınıflandırılması, riskler ve fırsatlar arasındaki ödüleşimlerin belirlenmesi, bu çerçevede, İş GYO'nun faaliyetleri kapsamında maruz kalabileceği iklim risklerinin İş GYO üzerinde yaratabileceği muhtemel etkilerin değerlendirilmesi planlanmaktadır.

4.1.1. İklim Riskleri

İklim riski, iklim değişikliği kaynaklı ve düşük karbonlu ekonomiye geçiş sırasında ortaya çıkabilecek finansal ve finansal olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır.

Yapılan inceleme ve değerlendirme çalışmaları doğrultusunda, İş GYO'da iklim risklerinin; fiziksel riskleri barındıracak şekilde sınıflandırılma yapılarak Yönetim Kurulu onaylı Risk Kataloğu'na dahil edilmesi planlanmaktadır. Fiziksel riskler, varlıklara zarar verebilecek olaylara bağlı çevresel faktörlerden (akut: örneğin sıcak hava dalgaları, yangın ve seller) veya uzun vadeli değişimlerden (kronik; artan sıcaklıklar ve deniz seviyesindeki yükseliş); geçiş riskleri ise düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinden kaynaklanmaktadır. Sürdürülebilir büyüme ve düşük karbonlu ekonomiye geçişte iklim riskini yönetmek kritik öneme sahiptir.

Fiziksel Riskler

İklim değişikliğinden kaynaklanan doğa olaylarının şiddeti, sıklığı ve etkisi vasıtasıyla doğurduğu, akut ve kronik olarak ikiye ayrılan risklerdir.

Akut Fiziksel Riskler: İklim değişikliğinin sonucu olarak şiddeti giderek artan ve etkisini kısa süre içinde gösteren dolu, sel, toprak kaymaları veya orman yangını gibi doğa ile bağlantılı olayların oluşturduğu risklerdir.

Kronik Fiziksel Riskler: İklim koşullarındaki uzun vadeli değişimler sonucu oluşan ortalama hava sıcaklıklarının artması, yağış düzeninin değişmesi, deniz seviyelerinin yükselmesi gibi etkisi zamana yayılan olayların oluşturduğu risklerdir.

4. Strateji

Geçiş Riskleri: Düşük karbon ekonomisine geçiş süreci sırasında ortaya çıkabilecek ilave vergi yükü, üretim veya dış ticaret kısıtlamaları, teknolojik etkiler, tüketici tercihlerinde meydana gelen değişimler gibi ekonomik süreçlerle ilgili gelişmelerden kaynaklanan risklerdir. İklimle ilgili geçiş riskleri, şirketin risk değerlendirmesinde önemli önceliklere sahiptir. Geçiş risklerinin ekonomik etkisi fiziksel risklerin ekonomik etkisinden daha yüksektir. Bu riskleri yönetmek için yapılan harcamalar da benzerdir.

4.2. Zaman Ufukları

İş GYO, stratejik karar alma süreçlerinde kullandığı zaman çizelgelerine uyumlu olarak, iklimle ilgili risk değerlendirme süreçlerinde zaman dilimlerini aşağıdaki gibi tanımlamaktadır:

Kısa Vade: 0-3 yıl arası

Orta Vade: 3-10 yıl arası

Uzun Vade 10+ yıl ve sonrası

Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı

İş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklim konularından sorumlu en üst düzey mercii Kurumsal Yönetim Komitesidir. Sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Kurumsal Yönetim Komitesi, 1'i bağımsız olmak üzere 3 Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik fonksiyonundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısından oluşmakta olup, Komite'nin çalışma esasları çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamalarını kapsayacak şekilde güncellenmiş; KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı liderliğinde, Şirketin tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" oluşturulmuştur. Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu, Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi öncülüğünde, Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları, Bilgi Teknolojileri Birimi, Satış ve Kiralama, İş Geliştirme, Risk Yönetimi, Tesis Yönetimi ve İnşaat Birimindeki yetkililerden oluşmaktadır.

İş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili riskler ile fırsatlara yönelik sorumluluklar, Sürdürülebilirlik Politikası ile açıkça tanımlanmıştır. Bu politika kapsamında, sürdürülebilirlik faaliyetlerinin yürütülmesi ve risk/fırsatların takibi, ilgili görev tanımları ve yetkiler doğrultusunda organize edilmiştir. Sürdürülebilirlik ile ilgili risk ve fırsatların gözetimi, şirket genel müdürünün inceleme ve değerlendirmesi sonrasında belirlenen sürdürülebilirlik faaliyetleri çerçevesinde Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yapılmaktadır. Söz konusu faaliyetler ve izleme sonuçları, Kurumsal Yönetim Komitesinde ilgili komite üyeleri ile paylaşılmakta ve üst yönetim tarafından takip edilmektedir. Bu süreç, iklim riskleri ve fırsatlara yönelik görevlerin organizasyon yapısı içerisinde nasıl yönlendirildiği, sorumluluk aktarımının hangi mekanizmalarla sağlandığını ve ilgili politika belgeleriyle nasıl ilişkilendirildiğini göstermektedir.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, yılda en az 1 kez Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2024 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu'na sunmuştur.



4.3. İş GYO'nun İş Modeli ve Değer Zinciri

İş GYO, iklimle ilgili finansal açıklamalarını hazırlarken, kendi faaliyetlerinin yanı sıra tüm değer zincirini değerlendirmiştir.

İş GYO'nun yukarı ve aşağı yönlü değer zinciri ilişkileri aşağıda gösterildiği gibidir:



4.4 Olasılık

İş GYO, risklerin gerçekleşme olasılığını 6'lı bir skala ile değerlendirmektedir.

- » Neredeyse kesin
- » Yüksek olasılıklı
- » Olası
- » Olasılığı düşük
- » Olası değil
- » Hiç olası değil

4.5. Etkinin Büyüklüğü

İş GYO'da riskin finansal etkisinin büyüklüğü aşağıdaki şekilde sınıflandırılmaktadır.

- » Düşük Etki: FAVÖK'te %1 azalış
- » Orta Etki: FAVÖK'te %1-%3 azalış
- » Yüksek Etki: FAVÖK'te %3-%5 azalış
- » Şiddetli Etki: FAVÖK'te %5-%10 azalış
- » Kritik Etki: FAVÖK'te %10 ve üzerinden azalış

Bu kriterler kapsamında tanımlanan risklere ve fırsatlara ilişkin maliyetler eğer realize olmuşsa, bu değerlerin İş GYO finansal tablolarında hangi kaleme/kalemlere karşılık geldiği belirtilmektedir. Senaryo analizleri ile belirlenmiş ve realize olmamış tahmini değerler "öngörü değer" olarak belirtilmektedir.

İş GYO, aşağıda belirtilen risk hesaplamaları ve riske karşılık verme/fırsatı değerlendirme maliyetlerini olası operasyonel değişiklikler ve yatırım planlamalarına ilişkin karar alma süreçlerinde göz önüne almaktadır.

4. Strateji

4.6. Riskler ve Fırsatlar

Ortaya konan çevresel ve sosyal metriklerin belirlenmesi sürecinde, özellikle raporlama kapsamı, veri güvenilirliği, zamanlamaya ilişkin belirsizlikler ve operasyonel faaliyetlerin farklılıkları gibi konularda muhakemeler yapılmıştır. Bunlar sonucunda, emisyon hesaplamalarının kapsamı (örneğin yalnızca Kapsam 1-2), insan kaynakları metriklerinin sistem kayıtlarıyla sınırlılığı ve bazı çevresel verilerin üçüncü taraf beyanlarına dayanması gibi sınırlamalar göz önünde bulundurularak şekillenmiştir. Yönetim, bu verilerin rapora dahil edilmesinde şeffaflık, izlenebilirlik ve karar vericiler açısından anlamlılık ilkelerini esas almış ve buna göre oluşturulan riskler ve fırsatlar bölümü oluşturulmuştur.

İklim değişikliği bağlamında İş GYO müşterek yönetime tabi ortaklığı seviyesinde tanımlanan ve finansal etkisi makul ölçüde önemli bulunan riskler ve fırsatlar aşağıda takip eden şekildedir.

İklim ile Bağlantılı Riskler

1-Akut Fiziksel Risk- Aşırı Hava Olaylarının Şiddetinin Artması

Aşırı hava olaylarının artması, sigorta koşullarının daha az elverişli ve/veya daha pahalı hale gelmesine ve bina bakım maliyetlerinin artmasına neden olabilir. Aşırı hava olaylarının şiddeti ve sıklığındaki artış, şirketin mülklerine zarar verebilir ve varlık kaybına ve/veya hasara yol açabilir. Ayrıca, şirket varlıklarının cazibesini olumsuz etkileyebilir. Proje teslim tarihlerinde aksamalar yaşanabilir. Riskin yoğunlaştığı değer zinciri doğrudan operasyonlar olarak değerlendirilmektedir ve gerçekleşme olasılığı yüksek olarak tahmin edilmektedir. Aşırı hava olaylarının şiddetinin artması riskine yönelik olarak iklim senaryo analizi çalışmasında yer alan mevcut durum senaryosu (1.Senaryo) dikkate alınarak değerlendirildiğinde, kısa vade olarak öngörülmüş olan akut fiziksel risk ile söz konusu vade içinde riskin sigorta primlerinin artması yönünde etkisinin olabileceği ve satışların maliyeti kalemi altında sigorta giderlerine etkili olacağı öngörülmektedir. Burada etkinin ölçüm belirsizliği seviyesi yüksektir, ancak söz konusu etkinin büyüklüğünün düşük olacağı ve FAVÖK üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı öngörülmektedir.

İş GYO'nun aşırı hava olaylarına karşı, genel bina sigorta poliçeleri kapsamında teminatları bulunmaktadır. İklim değişikliği kaynaklı oluşacak yoğun yağışlar nedeniyle varlık değerinin düşmesini engellemek amacıyla olası risklere karşı sigorta yaptırmaktadır.

Bu doğrultuda 2024 yılına yönelik İş GYO varlıklarının toplam sigorta maliyeti toplam 39.992.256 TL'dir. Sigorta maliyetinin gayrimenkullere göre kırılımı aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkuller	Sigorta Gideri 2024 (TL)
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	15.473.463
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	7.974.545
İzmir Ege Perla Konut/	6.468.942
İstanbul Kanyon AVM	5.115.900
İzmir Ege Perla AVM	2.257.779
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	871.744
Ankara İş Kulesi Binası	683.349
Maslak Ofis Binası	404.973
Kartal Manzara Adalar	313.678
Marmaris Mallmarine AVM	211.815
Diğer Gayrimenkuller	216.068
TOPLAM	39.992.256

Risk		Akut Fiziksel Risk - Aşırı Hava Olaylarının Şiddetinin Artması
Tanım		Aşırı hava olaylarının artması, sigorta koşullarının daha az elverişli ve/veya daha pahalı hale gelmesine ve bina bakım maliyetlerinin artmasına neden olabilir. Aşırı hava olaylarının şiddeti ve sıklığındaki artış, şirketin mülklerine zarar verebilir ve varlık kaybına ve/veya hasara yol açabilir. Ayrıca, şirket varlıklarının cazibesini olumsuz etkileyebilir. Proje teslim tarihlerinde aksamalar yaşanabilir.
Değer zincirinin neresinde gerçekleşiyor?		Direkt
Türü		Operasyon
Riski yaratan temel etmen		Değişen yağış rejimi nedeniyle varlıkların uğrayabileceği hasarlar
Birincil potansiyel finansal etki		Artan sigorta maliyetleri- Aksayan teslim tarihleri,
Etkinin Zaman Aralığı		Kısa Vade
Gerçekleşme olasılığı		Yüksek
Etkinin büyüklüğü		Düşük
Riskin Finansal Etkisi		
Potansiyel Etki		Sigortaprimlerinin artması
Riskin bertaraf etmenin maliyeti		2024 Yıl Sonu Sigorta Maliyeti: 39.992.256 TL (sf 24) Aşırı hava olaylarının şiddetinin artması ile birlikte sigorta maliyetlerinin %10 artması senaryosunda FAVÖK'e etkisi %0,1 seviyesinde öngörülmektedir.
Mali tablodaki karşılığı		Satışların Maliyeti/Sigorta Giderleri/FAVÖK

İklim İle Bağlantılı Fırsat

1- Yeşil Binalar ve Kaynak Verimliliği

Yeşil binalar, kaynak verimliliğini optimum seviyeye çıkarmak üzere tasarlanan ve inşa edilen yapılar olup, uzun vadede iklim ile bağlantılı etkileri bakımından her geçen daha da önemli hale gelmektedir. Enerji verimliliğini önceleyen tasarım çözümlerine sahip yeşil binalar, aynı zamanda kullanılan malzemelerle de karbon salımını en aza indirmek üzere dizayn edilmektedir.

Şirketin gayrimenkul portföyünde Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi, Tuzla Meydan Çarşısı, Kanyon AVM, İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası ve Manzara Adalar (konut) yeşil bina sertifikasyonuna sahip olup inşaatı devam eden Kasaba Modern Konut Projesi de yeşil bina belgesi alacak şekilde geliştirilen projedir. Şirket, geliştirmeyi planladığı projelerde de yeşil bina sertifikasyonu almayı amaçlamaktadır.

Düşük karbon ayak izine sahip, enerjiyi verimli kullanan binalar hem çevreye duyarlı yatırımcılar hem de işletme maliyetlerinin düşük olmasını talep eden alıcılar/kiracılar açısından her geçen güne daha cazip hale gelmektedir. İzleyen dönemde, orta ve uzun vadede devlet tarafından da bu tarz yapıların üretimini teşvik edecek düzenlemelerin yapılması da olasıdır.

Kaynak verimliliği ve yeşil binalara yönelik fırsatın aşağı akış değer zincirinde yoğunlaşacağı değerlendirilmektedir. Bu fırsata yönelik olarak iklim senaryo analizi çalışmasında fırsat etkisinin zaman aralığı olan orta ve uzun vadede olabilecektir de göz önüne alındığında iklim eylemlerinin kademeli olarak artırıldığı 3.Senaryo kapsamında değerlendirilebileceği, azami seviyede kaynak verimliliğinin sağlanması hedefi ile yeşil bina sertifikasına sahip ticari gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve bu gayrimenkullerin daha düşük operasyonel maliyetlerle yönetilmesine imkan sağlayarak kiracı talebinin artmasına, böylece daha yüksek kira geliri ve doluluk oranının sağlanmasına katkıda bulunacağı öngörülmektedir. Aynı durum, geliştirilen konut projeleri açısından da geçerli olup, kaynak verimliliğini (enerji, su, doğalgaz) önceleyen projeler, ortak alan giderleri daha düşük olacağından müşteriler tarafından daha fazla talep görecektir. Halihazırda, A sınıfı ve B sınıfı enerji belgesi olan konutlar için daha yüksek oranda konut kredisi kullanılabileceğine ilişkin yasal teşvik bulunmakta olup, gelecekte bu tarz teşviklerin de genişletilmesi beklenebilir.

Kaynak verimliliği ve yeşil binalara yönelik fırsatın orta ve uzun vadede gerçekleşmesi öngörülmüştür.

4. Strateji

İklim riskine ilişkin farkındalığın arttığı bir faaliyet ortamında, orta vadede şirketlerin, yatırımcıların ve nihai kullanıcıların çevreyle dost, kaynak verimliliğini önceleyen ve bu konuda yeşil bina sertifikasyonuna sahip binaları tercih edeceği öngörülmektedir. Bu bağlamda, Şirket, yeşil bina belgesine sahip gayrimenkul portföyü ile gerek kiracı gerekse alıcılar bakımından portföyünün daha cazip hale geleceğini ve bu durumun orta vadede Şirketin kira ve gayrimenkul satışlarına ilişkin hasılat kalemine olumlu yansıyabileceğini, yeşil binalara sahip olma ve geliştirme stratejisinin orta vadede Şirketi diğer geliştiricilerden pozitif ayırtıracağını öngörmektedir.

Fırsat	Yeşil Binalar ve Kaynak Verimliliği
Tanım	Şirketin gayrimenkul portföyü içerisinde ofis binaları ve alışveriş merkezleri bulunmakta ve bu binalara yönelik ısıtma ve soğutma için hem elektrik enerjisi hem de diğer yakıtlardan elde edilen enerji kullanılmaktadır. Bu nedenle, enerji verimliliği, İş GYO için önem arz etmektedir. Bu doğrultuda iklim ile bağlantılı sıcak dalgaları gibi aşırı hava koşullarının artması, doğrudan bir maliyet olan daha fazla enerji kullanımını gerektirebilir. Bu alanda yapılacak iyileştirmeler hem Şirket hem de kiracıları açısından finansal tasarruf sağlayabilir. Kaynak verimliliğinin artırılması, Şirketi yeni kiracılar, potansiyel alıcılar açısından daha cazip hale getirecektir. Kaynak verimliliği öngörülerek geliştirilen konut projeleri ve yeşil bina sertifikasına sahip ticari gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, bu gayrimenkullerin daha düşük operasyonel maliyetlerle yönetilmesine fırsat yaratarak kiracılar tarafından da daha fazla talep görmesine, böylece daha yüksek kira geliri ve doluluk oranının sağlanmasına katkıda bulunacaktır. Konut müşterileri tarafından da daha çok tercih edilerek, konut satışlarını pozitif yönde etkileyecektir.
Değer zincirinin neresinde gerçekleşiyor?	Aşağı Akış Değer Zinciri
Türü	Finans Operasyon
Fırsatı yaratan temel etmen	Kaynak tasarrufu Sertifikasyon ile müşteri ve yatırımcı taleplerine yanıt ESG odaklı kiracı ve yatırımcıları cezbetmesi
Birincil potansiyel finansal etki	Maliyet tasarrufu Rekabet avantajı
Etkinin Zaman Aralığı	Orta- Uzun
Gerçekleşme olasılığı	Olası
Etkinin büyüklüğü	Yüksek
Fırsatın Finansal Etkisi	
Potansiyel Etki	İşletme maliyetlerinde azalmaya sebep olduğu için gerek ofis gerekse AVM ve çarşı kiracılarının ödeyeceği aidat tutarlarının azalması beklenmektedir. Bu doğrultuda Şirket gayrimenkulleri kiracılar için daha cazip hale gelebilir. İklim değişikliği ile birlikte artan hava sıcaklıklarının yaratacağı negatif etkiye yönelik, enerji ve su başta olmak üzere kaynakların verimli kullanılarak oluşturulan konut projeleri de müşteri talebini artıracağından Şirketin pazardaki rekabet gücünü artırabilir ve satışları potansiyel olarak pozitif etkileyebilir. Kaynak verimliliğinin gözetilmesi geliştirilecek projeler ve yeşil bina sertifikalı gayrimenkullerin daha düşük operasyonel maliyetlerle yönetilmesine imkan verecek ve kiracılar tarafından da daha fazla talep görmesine, daha yüksek kira geliri ve doluluk oranının sağlanmasına da katkıda bulunacaktır. Konut müşterileri tarafından da daha çok tercih edilerek, konut satışlarını pozitif yönde etkileyecektir.
Fırsata Yanıt Vermenin Maliyeti	Yatırım harcamalarında artış Yeşil bina sertifikasyon süreçlerine yönelik danışmanlık, enerji etüdü, başvuru ücretleri ve diğer ücretler sertifika alınacak projeye ve binaya göre değişkenlik göstermektedir.
Mali tablodaki karşılığı	İşletme maliyetlerinde azalış – Hasılatta artış

İklim ile İlgili Risk ve Fırsatların Raporlama Dönemindeki Finansal Duruma Etkisi Hakkında Değerlendirme

İklim ile ilgili belirlenen risk ve fırsatlara yönelik olarak ilgili faaliyet dönemi kapsamında yayınlanan finansal tablolarda raporlanan varlık ve yükümlülüklerin defter değerlerinde bir sonraki raporlama döneminde önemli bir düzeltme yapılmasını gerektirecek ciddi bir risk ve fırsat yer almamaktadır.

Şirketin iklim ile ilgili risk ve fırsatları yönetme stratejisi kapsamında yatırım ve elden çıkarma planları dikkate alındığında finansal durumunun kısa ve orta vadede değişmesi öngörülmemektedir. İş GYO iklim ile ilgili risk ve fırsatlara yönelik uygulayacağı stratejilerinde özsermaye finansmanını planlamaktadır. Bu risk ve fırsatların yönetilmesi çerçevesinde, fırsat tarafında özellikle kaynak verimliliği kapsamında uygulanacak yöntem ve stratejilerle maliyet tasarrufu yaratılması ve işletme maliyetlerinin azalması böylece ofis gerekse perakende yatırımlarındaki kiracılarının ödeyeceği aidat tutarlarının da olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda Şirketin, ofis, AVM ve çarşı kiracıları için daha cazip ve maliyet avantajı yaratan bir gayrimenkul portföyüne sahip olmasının, Şirket gayrimenkullerine yönelik kiralama talebini artırmasını ve bu durumun hasılat kaleminde pozitif etki yaratması öngörülmektedir.



pozitif etki

5. Risk Yönetimi

İş GYO, sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlarını gerçeğe uygun, tarafsız ve eksiksiz biçimde yönetebilmek için çok sayıda ulusal ve uluslararası standarttan faydalanmaktadır. Risk ve fırsatlar, TSRS (Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları), SASB (Sustainability Accounting Standards Board - Sürdürülebilirlik Muhasebesi Standartları Kurulu), CDSB (Climate Disclosure Standards Board - İklim Beyanı Standartları Kurulu) prosedürlerinde ve Dünya Ekonomik Forumu'nun (WEF) Küresel Riskler Raporu'nda belirtilen rehberlikler ışığında değerlendirilmektedir.

İş GYO kurumsal risk yönetimi süreçlerinin ana yol göstericisi olan kurumsal risk yönetimi stratejisi; İş GYO'nun kurumsal varlığını tehdit edebilecek finansal ve finansal olmayan tüm belirsizliklere karşı uygun aksiyonların alınmasını; kurumsal kimliğinin ve paydaşlarının çıkarlarının her koşulda korunmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Bu strateji, Kurumsal Risk Yönetimi sistemi içerisinde değerlendirilen sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin yönetimi için de esas kurumsal yöntemidir.

İş GYO'nun öncelikli Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan "Sürdürülebilirlik Politikası" ve "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası" başta olmak üzere; kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin risklerin, Şirketin Yönetim Kurulu onaylı Risk Politikaları ve Risk Kataloğu dokümanlarına tanımlanmasına yönelik çalışmanın tamamlanmasını müteakiben; risk ölçme, izleme ve raporlama faaliyetlerinin yerine getirilmesi hedeflenmektedir. Ulaşılan risk değerlendirme sonuçlarının, şirket risk raporları aracılığıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Yönetim Kurulu ile düzenli olarak paylaşılması amaçlanmaktadır. Ayrıca, Şirketin Yönetim Kurulu onaylı Sürdürülebilirlik Politikasına ve bu Politika kapsamında oluşturulan diğer tamamlayıcı politikalarına uyumunun denetimi, İç Sistemler Başkanlığı faaliyetleri kapsamında yerine getirilecektir.

ÇSY faktörleri, Şirketin faaliyetlerinin odak noktasını oluşturmakta olup; bu faktörler içerisinde iklim değişikliğiyle mücadele, çalışan ve müşteri memnuniyeti, tedarikçilerle ilişkilerin yönetimi, iş sağlığı ve güvenliği, paydaş iletişimi, toplumsal cinsiyet eşitliği, etik ilkelere uyum ve şeffaf kurumsal yönetim uygulamaları gibi konular ön plana çıkmaktadır.

Risk yönetim süreçlerinin bir bileşeni olan iklim ile bağlantılı risk ve fırsatların; İş GYO'nun yatırım, yeni proje geliştirme, yenileme, dönüşüm gibi tüm stratejik karar alma mekanizmalarında dikkate alınması amaçlanmaktadır.

5.1. Risk Yönetim Yapısı

İş GYO risk yönetimi faaliyetleri; Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi (kısaca RiU Birimi) tarafından yürütülmektedir. Risk yönetimi fonksiyonu kapsamında; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket iç düzenlemeleri çerçevesinde tanımlanması, tespiti, ölçülmesi, izlenmesi, kontrol edilmesi ve Şirket Üst Yönetimine raporlaması yapılmaktadır. Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin finansal bağlı ortaklığı konumunda olan İş GYO, risk yönetimi faaliyet ve süreçlerini "Türkiye İş Bankası A.Ş. Konsolide Risk Politikalarına" uyumlu bir şekilde sürdürmektedir.

Şirketin risk yönetimi ile ilişkili dokümanlarının; değişen şirket ihtiyaçları doğrultusunda gözden geçirilmesi ve gereği hâlinde güncellenmesi sağlanmaktadır.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif bir biçimde yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere İş GYO'da Riskin Erken Saptanması Komitesi (kısaca Komite) kurulmuştur.

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren söz konusu Komite, çalışmalarını "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmekte olup; 2024 yılı içerisinde 8 kez toplanmıştır. Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- » RiU Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- » Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından riskin erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ise ikişer aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirketin risk yönetimi sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

İç kontrol sistemi; Şirketin vizyon, misyon ve stratejileri ile uyumlu hedeflerine ulaşılması yönünde azami katkıyı sağlamak amacıyla işletilmektedir. İç kontrol faaliyetleri, genel kabul görmüş COSO /Committee of Sponsoring Organizations) iç kontrol uygulamaları çerçevesinde yürütülmekte olup; faaliyet sonuçları Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Uyum faaliyetleri; uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasını ve Şirketin faaliyetlerinin devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun şekilde yönetilmesi konusunda azami katkıyı sağlamak amacıyla yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda hazırlanan "Uyum Raporu" Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

5.2. Risklerin Tanımlanması

İş GYO'nun maruz kalabileceği potansiyel risklerin önceden tespit edilerek tanımlanmasını ve İş GYO'nun risk iştahına uygun olarak bu risklerin yönetilmesini sağlamak amacıyla faaliyet gösteren Riskin Erken Saptanması Komitesi; işbu faaliyetlerini ilgili tüm mevzuat gereklilikleri ile tam uyumlu bir şekilde sürdürmektedir.

İş GYO'da risk yönetimi ile ilişkili dokümanların; değişen ve gelişen şirket ihtiyaçları doğrultusunda gözden geçirilmesi ve gereği hâlinde güncellenmesi sağlanmaktadır.

İş GYO'nun stratejik amaçlarının ve kritik operasyonlarının gerçekleştirilmesine engel teşkil edebilecek konular risk unsuru olarak ele alınmaktadır. Potansiyel riskler, İş GYO Risk Kataloğunda yer alan ana risk kategorileri ve bu kategoriler altında tanımlanmış alt risk kollarına göre sınıflandırılmaktadır. İş GYO'da her bir ana risk kategorisi bazında belirlenmiş olan risklerin yönetimi sürecinde uyulması gereken genel ilkelere, Şirket Risk Politikası kapsamında yer verilmiştir.

Şirketin faaliyetleri ile bütünlüklük riskleri; strateji, operasyonel, likidite, kredi, piyasa, yapısal faiz oranı ve itibar riski olmak üzere yedi ana kategoride tanımlanmıştır. Bu riskler, iş süreçlerine ve kurumsal yönetimin bir parçası olarak Şirketin karar mekanizmalarına entegre edilerek yönetilmektedir.

5.2.1. İklim Riski Stres Testi ve Senaryo Analizi

İş GYO iklim risklerini belirleme çalışması kapsamında üç ana senaryo incelenmiştir:

1. Senaryo: RCP 8.5 (Yüksek Emisyon) Senaryosu: Bu senaryo, küresel ekonomide mevcut politikaların ve eylemlerin devam ettiği, iklim değişikliği ile mücadele çabalarının yetersiz kaldığı bir geleceği temsil etmektedir. Küresel ortalama sıcaklık artışının yüzyıl sonunda 3°C veya daha fazla olması beklenir.

2. Senaryo: RCP 4.5 (Orta Emisyon) Senaryosu: Bu senaryo, hükümetlerin ve özel sektörün kademeli olarak iklim eylemlerini artırdığı, ancak yeterince hızlı ve kapsamlı adımlar atılmadığı bir geleceği yansıtır.

3. Senaryo: IEA Net Sıfır Emisyon Senaryosu (NZE): Bu senaryo, küresel ısınmayı Paris Anlaşması hedefleri doğrultusunda 1.5°C ile sınırlamak için iddialı politikaların ve teknolojik gelişmelerin hızla benimsendiği bir geleceği varsayar.

RCP4.5 ve RCP8.5 senaryoları mevcut kırılganlıkları ve iklim etkilerini gösterirken, NZE 2050 senaryosu "dönüşüm yapılsa" risklerin nasıl azalacağını göstermektedir. Senaryolar ile sunulan uç noktaları görmek, İş GYO portföyünün farklı iklim yollarına karşı esnekliğini göstermektedir.

Seçilen senaryolar, İş GYO'nun 31.12.2024 tarihindeki mevcut gayrimenkul portföyüne uygulanarak Şirketin iklim dayanıklılığı değerlendirilmiştir.

İklim değişikliği nedeniyle ortaya çıkabilecek fiziksel ve geçiş risklerini finansal ve operasyonel açıdan analiz eden iklim stres testi, senaryo analizleri ve mevcut risk skorları dikkate alınarak yapılmıştır.

İş GYO gayrimenkul portföyü, iklim riskleri açısından; Cephe Yalıtım Türü, Yapı Denetim Tarihi, Zemin Altı Kat Sayısı, Enerji Performansı, Enerji Altyapısı, Yeşil Bina Sertifikasyonu, İklim Risklerine karşı Sigortalılık Durumu ve İlçe Bazlı Coğrafi Konum baz alınarak değerlendirilmiştir.

5. Risk Yönetimi

Tablo 1: İklim Senaryo Analizi ve Stres testine tabi tutulan projeler:

Gayrimenkul Adı	
1	İstanbul İş Kuleleri - Kule2&3 ve Merkez Şube
2	Ankara İş Kule Binası
3	Maslak Ofis Binası
4	Taksim Ofis Lamartine
5	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)
6	İstanbul Finans Merkezi (İFM)
8	İstanbul Kanyon AVM
9	İstanbul İş Kuleleri-Kule Çarşı
10	Muğla Marmaris Mallmarine AVM
11	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı
12	İzmir Ege Perla AVM
14	Litus İstanbul (Konut)
15	Kasaba Modern (Konut)

Tablo 2: Gayrimenkul Türüne Göre Senaryo 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

İş GYO portföyünde, 2024 yılında kira geliri sağlayan gayrimenkullerin %27'si fiziki iklim risklerine, % 6,6'sı geçiş** risklerine karşı kırılgandır.

* Cephe Materyali, Yapı Denetim Tarihi, Zemin Altı Kat Sayısı, Enerji Performansı, Enerji Altyapısı, Sigortalılık Durumu ve Coğrafi Konum dikkate alınarak hesaplanmıştır. Analize dahil edilen 15 projeden 3'ü düşük-orta kırılganlık seviyesindedir. Bu projeler için iklim güçlendirme çalışmaları devam etmektedir.

** Yeşil bina sertifikası ve sertifikasyon süreci olmayan gayrimenkuller dikkate alınmıştır.

İş GYO İklim Riski Değerlendirmesi sonuçlarına göre;

1. Düşük Riskli Portföy Yapısı

Değerlendirilen 15 projenin 13'ü düşük risk grubunda, 2'si orta risk grubunda yer almaktadır. Hiçbir proje yüksek risk sınıfında değerlendirilmemiştir. Bu durum, İş GYO'nun portföy yönetiminde iklim risklerini gözeterek bir bakış açısı benimsediğini ve projelerin yapısal dayanıklılık düzeyinin yüksek olduğunu göstermektedir.

2. Güçlü Teknik Özellikler

Birçok projede cephe yalıtımı (Low-e cam, yalıtımlı panel vb) mevcuttur ve bu durum enerji verimliliğini artırmaktadır. Enerji altyapısı bakımından çoğu projede VRF ve merkezi sistemler tercih edilmiştir. Yapı denetim yılı açısından bazı eski yapılar bulunsun da çoğu proje 2000 yılı sonrası inşa edilmiştir, bu da projelerin güncel normlara uyumlu olduklarını göstermektedir.

3. Coğrafi Konum ve Kentsel Yoğunluk Riski

Beşiktaş, Şişli, Sarıyer gibi yoğun yapılaşmış bölgelerdeki projeler nispeten daha yüksek coğrafi risk skoru almıştır. Ancak bu risk, teknik altyapı kalitesi ve sigorta kapsamıyla dengelenmiştir.

4. Senaryo Bazlı Finansal Kayıplar

RCP 8.5 (yüksek emisyon) senaryosunda dahi, gayrimenkul risk puanları "yüksek risk" sınırının altındadır. İklim riskleri kaynaklı potansiyel kira kayıpları %17-%32 oranlarında değişmekle birlikte, konut dışı projeler için sigorta ve enerji altyapısı önlemleriyle bu riskler azaltılmaktadır.

5. Sigorta ve Sertifikasyon

Tüm projelerde "iklim risklerini kapsayan sigorta" bulunması ve yeşil bina sertifikasyonları iklim risklerini düşüren önemli faktörlerdir.

5.3. Risklerin Önceliklendirilmesi ve Risk Envanteri

Şirketin faaliyetleri ile bütünleşik riskleri içerisinde, operasyonel risk ana kategorisi altında tanımlanmış olan "faaliyet ortamı riski" ile birlikte "yasal ve etik riskler" ön plana çıkmaktadır. 2024 yılında yabancı para nitelikli herhangi bir finansal borçlanma işlemi gerçekleştirilmeyen İş GYO, geliştirdiği yeni projelere yönelik yatırım harcamalarının veya portföyündeki mevcut gayrimenkullere yönelik yenileme yatırımlarının finansmanında özkaynak yoluyla finansman imkanlarının yanında; piyasadaki maliyet koşullarını da değerlendirerek TL cinsinden çeşitli borçlanma enstrümanlarını (banka kredisi, tahvil/bono ihracı vb.) kullanmayı tercih etmektedir. Bu bağlamda, Şirketin kesinleşmiş finansal borç ödemeleri ve yarattığı nakit girişleri de dikkate alınarak, "likidite ihtiyacının yönetimi" de Şirket Genel Müdürlüğüne önceliklendirilmekte ve yakından takip edilmektedir. Buna ek olarak, projeler ile ilişkili geliştirme riskleri de Şirketin ilgili icracı birimlerince yakından izlenmekte; gereği halinde veya uzman görüşüne başvurulması gereken konulara yönelik olarak ise teknik/hukuki danışmanlık hizmetleri alınmak suretiyle proje risklerinin analiz edilmesi ve önceliklendirilmesi sağlanmaktadır.

İş GYO; Şirketin stratejik amaçlarını, iç denetim kapsamında tespit edilen bulgu ve önerileri, uyum ile ilgili gelişmeleri de dikkate alarak; maruz kalınan tüm risk türlerini içerecek şekilde bir "risk envanteri" oluşturmayı planlamaktadır. Risk envanterinde yer verilecek risklerin; zaman, maliyet, performans ve itibar açısından değerlendirilmesi yoluyla, etkilerine ve gerçekleşme olasılıklarına göre sınıflandırılarak önceliklendirilmesi hedeflenmektedir.

Sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin; finansal, çevresel ve yasal etkileri dikkate alınarak, stratejik planlamalara olası yansımaları da değerlendirilecektir.

5.4. Risklerin İyileştirilmesi

Risk yönetim sistemi kapsamında, maruz kalınan risklerin etki ve gerçekleşme olasılıklarının azaltılması amacıyla alınması gerekli görülen önlemler ve geliştirilecek uygulamalar belirlenmektedir.

Yasal ve içsel limitlere ek olarak İş GYODA; maruz kalınabilecek riskler ile ilgili erken uyarı sinyallerinin tespit edilerek risklerin daha etkin bir şekilde yönetilmesi amacıyla, ana risk kategorileri bazında oluşturulmuş "Anahtar Risk Göstergeleri" kullanılmaktadır.

Anahtar risk göstergelerine ek olarak; Şirketimizce geliştirilen gayrimenkul projeleri ile ilişkili geliştirme riskleri, ilgili projelerin geliştirme sürecinin başından itibaren ve projelerin geliştirme safhaları da dikkate alınarak uçtan uca takip edilmekte; bu riskleri azaltıcı/önleyici tedbirler, gereği halinde özel danışmanlık hizmeti de alınması yoluyla belirlenmektedir.

5. Risk Yönetimi

5.5. Risk Yönetimi Eğitimleri

İş GYO çalışanları arasında başarılı bir risk yönetimi kültürü ve farkındalığı oluşturulması, Kurumsal Risk Yönetim Sisteminin başarıya ulaşmasını sağlayan temel unsurlarından birisidir. İş GYO'da Kurumsal Risk Yönetimi süreçlerinin doğru ve eksiksiz bir şekilde işletilmesi tüm çalışanların sorumluluğundadır. Risk yönetimi süreçlerinin Şirket geneline yaygın bir şekilde işletilebilmesi ise, tüm Şirket personelinde faaliyetler ile bütünleşik risklere yönelik farkındalık oluşması ve risk azaltıcı/engelleyici tedbirlerin çalışanlar tarafından içselleştirilmesiyle doğrudan ilişkilidir.

2025 yılı içerisinde Risk yönetimi eğitimleri, İnsan Kaynakları ve Gelişim Birimi tarafından İş GYO çalışanlarının tümünün mesleki ve işbaşı eğitim programları arasına eklenerek zorunlu hale getirilecektir.

5.6. İklim Risklerinin Kurumsal Risk Yönetimi Sistemine Entegrasyonu

Şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koymak üzere hazırlanan Sürdürülebilirlik Politikası ile birlikte diğer tamamlayıcı politikaları (Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası, Tedarikçi Yönetimi İlkeleri, Müşteri Memnuniyeti Politikası, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası), 2022 yılı aralık ayında Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

İş GYO'da sürdürülebilirlik çalışmalarının yönetilmesi ve sürdürülebilirlik uygulamalarının hedef, strateji ve iş süreçlerine entegre edilmesinden Kurumsal Yönetim Komitesi sorumludur. İlgili Komite, konuya ilişkin çalışmalarına ilk olarak, Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu'nun oluşturulmasıyla başlamış olup; bu doğrultuda Şirketin tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği bir "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" oluşturulmuş ve iklim riskleri yönetsel seviyede ele alınmaya başlanmıştır. İklim değişikliği risk ve fırsatları; Çevre Yönetim Sistemi Standardı kapsamında Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından ele alınmaktadır.

İklim ile bağlantılı olarak belirlenen risklerin Risk Politikası ile Risk Kataloğuna eklenmesi, risk envanterinin oluşturulması ve akabinde risk izleme ve raporlama çalışmalarının da hayata geçirilmesi suretiyle; iklim/sürdürülebilirlik risklerinin İş GYO'nun kurumsal risk yönetimi sistemine tam olarak entegrasyonunun sağlanması, bu risklerin stratejik hedeflerde daha belirgin olarak yer alması ve yönetim birimlerinde daha da genişleyen bir etki ile yönetilmeye başlanması hedeflenmektedir.

5.7. Risk ve Fırsatların İzlenmesi ve Raporlanması

İş GYO'da risklerin iyileştirilmesi ve risklere yönelik erken uyarı sinyallerinin tespiti amacıyla her bir risk kategorisi bazında belirlenmiş ve çeşitlendirilmiş olan "Anahtar Risk Göstergeleri" kullanılmaktadır. Bahse konu göstergelere ait gerçekleşme değerleri düzenli olarak takip edilmekte ve periyodik olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Anahtar Risk Göstergelerinin yanı sıra, Şirket Yönetim Kurulunca onaylı içsel limitlerin gerçekleşme oranları da takip edilmekte ve periyodik olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulunca (SPK) gayrimenkul yatırım ortaklıkları için belirlenmiş olan portföy sınırlamaları kapsamındaki limitlerin sayısal karşılığı ise, üçer aylık finansal raporlama dönemleri itibarıyla hesaplanmakta ve ilgili döneme ait finansal tablo dipnotları ile birlikte Şirket tarafından kamuya açıklanmaktadır.

Diğer yandan; sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili belirlenen risklerin Risk Politikası ile Risk Kataloğu'na dahil edilmesini müteakiben Şirket, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları belirlenecek metrikler ve hedefler doğrultusunda düzenli olarak takip etmeyi ve güncellemeyi hedeflemektedir. Bu entegrasyon ile birlikte iklim ile ilgili risk ve fırsatları ele almak üzere işletmenin iş modelinde öngörülebilecek değişikliklere yönelik (enerji yoğun operasyonları yönetme, planlama, sermaye harcaması, araştırma geliştirme gibi ek harcamalar gibi), bir geçiş planı oluşturulması hedeflenmektedir.

Bu kapsamda, iklim krizi ile ilgili anahtar risk göstergelerinin gidişatını takip etmek adına değerlerinin belirlenmesi amacıyla, iklim ile bağlantılı olarak Risk Envanterine alınan risklerin varsa ilişkili olduğu sayısal hedefler de göz önünde bulundurulacaktır.

5.8. Risk Yönetim Sürecinin Değerlendirilmesi

Risk yönetimi süreci, Şirketin mevcut yetkinliklerini geliştirmek ve risklere yanıt verme kabiliyetini artırmak amacıyla periyodik olarak gözden geçirilmekte ve gereği halinde güncellenmektedir.

İç ve dış kaynaklardan elde edilen güncel veriler doğrultusunda etkinlik analizleri yapılmakta ve maruz kalınabilecek yeni risklerin tespiti veya belirlenen mevcut risklerin gelişiminin Şirketin faaliyet ve iş süreçlerine etkisine yönelik süreklilik arz eden bir değerlendirme çalışması yapılması sağlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri kapsamında RİU Birimi tarafından, farklı birimlerinde görevli Şirket çalışanlarından faaliyet konuları ile ilişkili risklere yönelik düzenli olarak görüş ve yorum talep edilmekte; iletilen geribildirimler RİU Birimi tarafından analiz edilerek ilişkili olduğu risk kategorisine göre sınıflandırılmaktadır. Çalışanlar tarafından riskli olabileceği değerlendirilerek RİU Birimine iletilen konular, gereği halinde konu ile ilgili farklı disiplinlerdeki iş birimlerinden de ilave bilgi temin edilmesi yoluyla RİU Birimi tarafından incelenmekte ve yapılan risk değerlendirmesi sonucunda belirtilmesi gerekli görülen hususlar Komite'ye ve akabinde Yönetim Kuruluna raporlanmaktadır.

6. Metrikler ve Hedefler

İş GYO, finansal performansına makul ölçüde etkisi olabilecek sürdürülebilirlik riskleri ve fırsatlarını yönetebilmek amacıyla, 2025 yılında sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili hedeflerini belirleyecektir. Hedefler ve metrikler belirlenirken, ulusal ve uluslararası düzenlemeler, sektörel kıyaslama çalışmaları, uluslararası sürdürülebilirlik standartları, Şirket faaliyetleri ve ölçeği göz önünde bulundurulacaktır. Raporlama kapsamında sunulan tüm metrikler Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) S1 ve S2 ile uyumlu olarak yapılandırılmıştır.

	Kapsam 1 (tCO ₂ e)	Kapsam 2 location-based (tCO ₂ e)	Kapsam 2 market-based (tCO ₂ e)	Toplam Emisyon (tCO ₂ e)
İş GYO (Merkez Ofis)	81,24	35,94	-	81,24
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	170,60	898,43	-	170,60
Ofis Lamartine	-	41,02	-	-
İş GYO Toplam	251,83	975,38	-	251,83

İş GYO, sera gazı emisyonlarının raporlanması için organizasyonel sınırlarını belirlerken özkaynak yaklaşımını uygulamıştır. Bu yaklaşıma göre, bağlı ortaklığın sera gazı emisyonları, sahip olunan pay doğrultusunda hesaplanır. Bu yaklaşım sera gazı emisyonlarını Kapsam 1 ve 2 raporlamasına dahil etmiştir. Bu bağlamda 2024 yılı için, doğrudan emisyonlar olarak bilinen Kapsam 1 emisyonları 262,76 tCO₂e, elektrik tüketiminden kaynaklanan emisyonlar olan Kapsam 2 emisyonları ise piyasa temelli emisyonlar dikkate alınarak 0 tCO₂e olarak hesaplanmıştır. Kapsam 2 emisyonları 2024 yılında %100,00 azalmıştır. İş GYO için Kapsam 2 emisyon hesapları yerel ve piyasa temelli olarak hesaplanmaktadır. Yerel temelli emisyonlar (982,31 tCO₂e), tedarik edilen tüm elektriğin şebeke ortalama emisyon faktörü ile çarpımıyla hesaplanırken, piyasa temelli emisyonlar (0 tCO₂e) ise tedarikçi spesifik veya I-REC gibi yenilenebilir enerji tedarik sertifikaları dikkate alınarak hesaplanır. İş GYO Merkez Ofis, Kanyon A.Ş. ve Kanyon AVM lokasyonları için 2024 yıllarında aldığı I-REC sertifikaları ile elektrik tüketimlerinin %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlanmıştır. 2024 yılında Ofis Lamartine binası için de I-REC sertifikası alınmış olup, tüm lokasyonlar için elektrik tüketimleri %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlanmıştır.

	Kapsam 1 (tCO ₂ e)	Kapsam 2 location-based (tCO ₂ e)	Kapsam 2 market-based (tCO ₂ e)	Toplam Emisyon (tCO ₂ e)
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	10,93	6,92	-	10,93



İş GYO Sera Gazı Raporu aşağıdaki linkte yer almaktadır:
<https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik>

İş GYO ve müşterek yönetime tabi ortaklığı raporlama döneminde herhangi bir karbon kredisi satın alıp kullanmamıştır. Önümüzdeki dönemlerde, sera gazı emisyonu hedeflerine ulaşmada karbon kredisi alımı gerçekleştirilebilir ancak karbon kredilerinin nasıl kullanılacağı, karbon kredisi stratejisi ve uygulama yöntemleri henüz netlik kazanmamıştır. Ayrıca, mevcut dönemde karar verme süreçlerinde (yatırım kararları, transfer fiyatlandırması veya senaryo analizleri dahil) dahili karbon fiyatlandırması uygulamamaktadır. İş GYO bünyesinde, sera gazı emisyonlarının maliyetlerini değerlendirmek amacıyla kullanılan dahili bir karbon fiyatlandırması çalışması da mevcut değildir.



Raporlama döneminde, İş GYO'nun sera gazı emisyonları doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır:
<https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik>

6. Metrikler ve Hedefler

6.2. Diğer Sürdürülebilirlik Metrikleri

Metrik	2024	Kategori	KOD
Tüketilen toplam enerji (GJ)	12.301	Nicel	IF-RE-130a.2
Şebeke elektriği (%)	-	Nicel	IF-RE-130a.2
Yenilenebilir enerji (%)	7.997,97	Nicel	IF-RE-130a.2

Geliştirilen projelerde yer seçimi, saha tasarımı ve saha geliştirilmesi kapsamında yasal yükümlülükler ve düzenleyici kurumların belirtmiş olduğu uygulama çerçevesinde projelendirme çalışmaları yapılmaktadır. Şirket, çevresel hassasiyete özen göstermekte ve Şirketin Çevresel ve Sosyal Etkiler politikası gözetilerek hareket edilmektedir. Söz konusu politikalar çerçevesinde, geliştirilen projelerde yağmur suyu depolama sistemi kullanılmaktadır. Yanı sıra doğal su kaynaklarının gereksiz tüketimini düşürerek çevrenin korunmasına büyük katkı sağlayan; ayrıca atık su üretiminin ve şebeke suyu tüketiminin azaltılmasına destek olan gri su arıtma sistemi kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin; söz konusu iki sistem Litus İstanbul Konut Projesinde kullanılmıştır. Böylelikle, arıtılan gri su ve yağmur suyu, bahçe sulama ve/veya rezervuarlarda kullanılmaktadır.

Şirket, geliştirmekte olduğu projeler veya mevcut gayrimenkullere ilişkin inşaat işlerini bağlı olduğu mevzuat gereği doğrudan üstlenememekte, inşaat hizmetini belirli kalite standartları çerçevesinde faaliyet gösteren ve Şirketin kalite standartlarına ilişkin beklentilerini karşılayabilecek firmalardan almaktadır. Söz konusu firmaların seçiminde gerek geliştirilen projeler gerekse yenilemeye konu olacak gayrimenkuller bakımından gelecekte "yeşil bina" sertifikası ve/veya benzer niteliklere sahip olmasını temin edecek hizmet kriterleri göz önünde bulundurulmaktadır. İlâveten, inşaat hizmetini sunacak firmaların ilgili proje veya gayrimenkulden etkilenebilecek tüm paydaşlarla olan etkileşimi gözetilerek mevcut gayrimenkullerin veya geliştirilen projelerin çevreye potansiyel etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimuma indirilmesi amaçlanmaktadır. İnşaat hizmeti sunan firmalar başta olmak üzere tüm tedarikçilerle olan ilişkiler kamuya açıklanmış "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri" ve "Etik Kurallar" kapsamında yürütülmektedir.

Şirket, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesini alabilecek nitelikleri haiz projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği" kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan belirli ölçekteki projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla ÇED dosyaları hazırlanmakta ve söz konusu dosyalarda atık su, katı atık, hafriyat atığı, inşaat atığı, ambalaj atığı, tehlikeli atık, tıbbi atık, gaz atığı üretim miktarı; atık pil ve akümülatör, atık madeni yağ, bitkisel atık yağı, egzoz emisyon, gürültü üretim miktarı; bitkisel toprak ve hafriyat atığı kaynaklı toz emisyonu ve toprak kirliliği konularının çevresel etkileri ve bunlara bağlı alınacak önlemler kapsamında ilgili maddelerin yönetmeliklerine uyulacağı taahhüt edilmektedir. Projeler, bu kapsamda ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmekte ve bu değerlendirme sonucunda çevreye önemli etkileri olmayacağı yönünde karar verilen projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi alınmaktadır.



6.3. Kaynak Verimliliği için Tasarım

İş GYO, "yeşil binalar ve kaynak verimliliği" fırsat alanından en yüksek oranda faydalanabilmek için kaynak verimliliği sağlayan malzeme ve süreç alternatiflerini tercih etmektedir.

Şirket, geliştirmekte olduğu projelerde enerji verimliliğinin sağlanması kapsamında enerji kimlik belgesi almakta ve elektrik tüketiminin azaltılmasını gözetmektedir. Bununla birlikte şirketin mevcut tüm gayrimenkullerinde enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup her on yılda bir kimlik belgeleri yenilenmektedir.

Şirket, enerji verimliliğinin artırılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlerin kullanılmasını gözetmekte, binaların enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlamaktadır.

Enerji verimliliği kapsamında, portföydeki gayrimenkullerde ortak alan aydınlatmalarının kademeli olarak led olacak şekilde değiştirilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır.

Enerji verimliliği sağlayan uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda yeni geliştirilen projelerde fotovoltaiik panellerin kullanılması projelerde detaylandırılmış olup uygulama süreci devam etmektedir.

Enerji verimliliğinin artırılması, hava kirliliğinin ve karbon emisyonunun azaltılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlere önem verilmektedir. Bu kapsamda ortak alan enerji tüketimleri için yenilenebilir enerji kaynaklarından olan fotovoltaiik sistemlerin kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin fotovoltaiik paneller Manzara Adalar Projesinde kullanılmıştır. Şirketin geliştirmekte olduğu Kasaba Modern Projesi ile inşaatına başlanması planlanan Balmumcu Rezidans projesinde de fotovoltaiik sistemlerin kullanılması için projelerde detaylandırma çalışmaları yapılmış olup, uygulama süreci devam etmektedir.

6.4. İklim Değişikliğine Uyum

İklim değişikliği senaryolarında önemli risklerden biri değişen sıcaklıklardır. İş GYO mevsim normlarının üzerinde sıcaklıkların yaşandığı çeşitli şehirlerde gayrimenkul kiralama ve gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini yürütmektedir. Değişen sıcaklıklar geliştirilen projelerde daha yüksek enerji tüketimine sebebiyet verebilir. Değişen sıcaklıkların etkin zaman aralığının kısa vadede olabileceği öngörülmektedir. Artması muhtemel ısıtma soğutma maliyetleri kapsamında; enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik yeşil bina sertifikalı gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi söz konusu riski azaltmaya yönelik stratejilerden biri olarak değerlendirilmektedir.



6. Metrikler ve Hedefler

6.5. İklim Dirençliliği

Faaliyetlerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten İş GYO, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.

Söz konusu amaçlar ile uygulamalar kapsamında, gerek Şirket portföyündeki mevcut gayrimenkuller gerekse Şirket tarafından geliştirilmekte olan veya geliştirilecek projelere yönelik olarak kısa ve uzun vadede alınabilecek aksiyonlar her bir gayrimenkul ve proje için nitelikleri itibarıyla değerlendirilmekte ve gayrimenkulün uygunluğu veya projelerin geliştirme aşamaları dikkate alınarak hayata geçirilmektedir. Ancak tüketici tercihleri, küresel iklim eylemleri ve hangi iklim senaryosunun gerçekleşeceği belirsizlik oluşturmakta ve dirençlilik değerlendirmesinde dikkate alınmaktadır.

İş GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatlara karşılık verebilmek amacıyla gereken finansal kaynaklara sahiptir. Yatırım bütçelerinde çevresel sürdürülebilirlik önceliklendirilmekte, gerekli durumlarda kaynak tahsisi esnek biçimde yapılabilmektedir. Şirketin likidite durumu ve güçlü sermaye yapısı, senaryo analizlerinde öngörülen iklim etkilerine yönelik önleyici ve uyum yatırımlarının zamanında gerçekleştirilmesine imkân tanımaktadır. Ayrıca, yeşil finansman ve sürdürülebilirlik bağlantılı kredi seçenekleri de değerlendirme kapsamındadır.

Şirketin, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara aşağıda yer verilmiştir.

- » Portföyde yer alan taşınmazların, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlaması gözetilmekte ve bu kapsamda gayrimenkul bazında gerekli çalışmalar yürütülmektedir. Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kule 2'ye ilişkin LEED-EBOM sertifikasyon süreci devam etmekte olup, yeşil bina sertifika sürecinin 2025 yılında tamamlanması öngörülmektedir.
- » Şirkette, iklim risklerine uyum kapsamında mevcut gayrimenkul portföyündeki varlıklarını dönüştürme ve modernize etme yetkinliğine sahiptir. Bu kapsamda, yeşil bina sertifikasına sahip olmayan varlıklar için sertifika alma süreçleri başlatılmış, yapıların enerji verimliliği ve çevresel performansları iyileştirilmeye yönelik teknik dönüşümler planlanmıştır.
- » Karbon ayak izinin sıfırlanması veya minimize edilmesi amacıyla, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi kapsamında Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası (I-REC) veya eco enerji etiketi alınması gözetilmektedir.
- » Şirket merkezinin de bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) Kule Çarşı için Sıfır Atık Belgesi alınmış olup, Kule 2 ve Kule 3 için Sıfır Atık Yönetimi süreci devam etmektedir.
- » Enerji verimliliği kapsamında taşınmazlarda ısıtma ve soğutma sistemi merkezi otomasyon sisteminden belirli bir sıcaklığa ayarlanmakta, böylelikle binaların fazla ısıtılması veya soğutulması suretiyle gereksiz enerji tüketiminin önüne geçilmektedir. Örneğin, İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı), Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM), Ege Perla AVM ve Ankara İş Kulesi'nde merkezi otomasyon sistemi kullanılmaktadır.
- » İş Kuleleri Kompleksi'nin genelinde ve TUTOM'da yeşil alanların sulamasında, yağmur suyu toplama sistemi ile toplanan su kullanılmaktadır.
- » Enerji verimliliği kapsamında, portföydeki gayrimenkullerde ortak alan aydınlatmalarının kademeli olarak LED olacak şekilde değiştirilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır. Enerji verimliliği sağlayan uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda yeni geliştirilen projelerde fotovoltaiik panellerin kullanılması projelerde detaylandırılmış olup uygulama süreci devam etmektedir.
- » Yenilenebilir enerji üretimi kapsamında her gayrimenkulün kendi aydınlatılmasında kullanılmak üzere, güneş enerjisinden elektrik üretilmesi için projelendirme görüşmeleri yapılmaktadır.
- » Şirketin geliştirmekte olduğu projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi kapsamındaki uygulama örneklerine aşağıda yer verilmiştir;
- » Şirket, geliştirmekte olduğu projelerde enerji verimliliğinin sağlanması kapsamında enerji kimlik belgesi almakta ve elektrik tüketiminin azaltılmasını gözetmektedir. Bununla birlikte Şirketin mevcut tüm gayrimenkullerinde enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup her on yılda bir kimlik belgeleri yenilenmektedir.
- » Enerji tüketiminin verimli hale getirilebilmesi için, enerji kullanımının ölçülmesi ve belgelenmesi amacı ile geliştirilen tüm projeler için 2011 yılından itibaren enerji kimlik belgesi alınmıştır. Geliştirilmesi planlanan projelerde ise; enerji ve enerji kaynaklarının doğru ve faydalı kullanılması, enerji israfının azaltılması ve doğanın korunması amacıyla; binanın enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanılarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlanmaktadır.

Geliştirilen projelerde elektrik tüketiminin azaltılması için aşağıdaki önlemler alınmaktadır:

- » Enerji sınıfı A olan ekipman ve cihazların kullanılması öngörülmektedir.
- » Aydınlatmalarda enerji tasarruflu led ampullerin, dış mekan aydınlatmasında ise güneş enerjisi ile çalışan armatürlerin seçilmesine özen gösterilmektedir.
- » Havalandırma ekipmanlarında enerji tasarruflu EC sınıflı motorlar kullanılmasına dikkat edilmektedir.
- » Elektrik enerjisinin azaltılmasına katkı sağlamak ve gereksiz aydınlatmanın önüne geçmek için binalarda aydınlatma otomasyonu ve hareket sensörleri tesis edilmektedir.

Ayrıca;

- » Geliştirilen projelerde çevreye duyarlı tasarım, uygulama ve işletme standartlarını geliştirmek ve yaymak için yeşil bina sertifikası alınması hedeflenmektedir.
- » Enerji verimliliğinin artırılması, hava kirliliğinin ve karbon emisyonunun azaltılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlere önem verilmektedir. Bu kapsamda ortak alan enerji tüketimleri için yenilenebilir enerji kaynaklarından olan fotovoltaik sistemlerin kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin fotovoltaik paneller Manzara Adalar Projesinde kullanılmıştır. Şirketin geliştirmekte olduğu Kasaba Modern, Balmumcu Rezidans projelerinde de fotovoltaik sistemlerin kullanılması için projelerde detaylandırma çalışmaları yapılmış olup uygulama süreci devam etmektedir.
- » Projelerde kapalı ve açık alanlarda, mümkün olduğunca fazla sayıda elektrikli araç ve bisiklet yeri ayrılmasına özen gösterilmekte, proje sakinlerini toplu taşımaya yönlendirmek amacıyla projede ilgili yerlere özellikle giriş-çıkış sağlanmaktadır.
- » Projenin büyüklüğüne bağlı olarak araba güzergahlarının yer altında tutulmasına ve projede yeşil alanların artırılmasına özen gösterilmektedir. Şirketin önceki yıllarda Tuzla'da geliştirdiği Çınarlı Bahçe Konut Projesi söz konusu tasarıma sahip olup, geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut Projesi'nde de benzer şekilde hareket edilmektedir.
- » Karbon salımının azaltılması amacıyla projelerde elektrikli araçlar için şarj istasyonlarına yer verilmektedir. Örneğin İstanbul Finans Merkezi Projesi ve Litus İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu istasyonlara yer verilmiştir. Kasaba Modern ve Balmumcu projelerinde de araç şarj istasyonlarına yer verilmesi planlanmaktadır.
- » Geliştirilen projelerde yağmur suyu depolama sistemi kullanılmaktadır. Yanı sıra doğal su kaynaklarının gereksiz tüketimini düşürerek çevrenin korunmasına büyük katkı sağlayan; ayrıca atık su üretiminin ve şebeke suyu tüketiminin azaltılmasına destek olan gri su arıtma sistemi kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin; söz konusu iki sistem Litus İstanbul Konut Projesinde kullanılmıştır. Böylelikle, arıtılan gri su ve yağmur suyu, bahçe sulama ve/veya rezervuarlarda kullanılmaktadır.
- » Su kirliliğinin önüne geçilmesi amacı ile projelerde yağ ayrıştırıcı sistemler kullanılmasına özen gösterilmektedir. Manzara Adalar ve İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu sistemler kullanılmıştır. Kasaba Modern Projesi kapsamında da kirliliği su arıtma sistemi bulunmaktadır. Arıtılan sular proje kapsamında peyzaj alanında kullanılmaktadır.
- » Malzeme seçimlerini yaparken yerel ve doğal ve/veya geri dönüşümlü olanlar arasından seçim yapılmasına dikkat edilmekle birlikte düşük su tüketimi olan armatürler ve gömme rezervuarların kullanılmasına ve malzemelerin çıktığı/ alındığı yerlerin proje alanına yakın olmasına özen gösterilmektedir.
- » Projelerin peyzajında asgari derecede su isteyen, kuraklığa dayanımlı bitkilere yer verilmekte; yaprak, çiçek ve tohumlarından faydalanılabilen, solar radyasyonu kıran ve yeşil dokusunu hızlı geliştiren türler tercih edilerek ekosistem desteklenmekte ve çevresel etkileri en aza indirebilmek amacıyla çatı bahçeleri oluşturulmaktadır. Bununla birlikte Litus İstanbul ve Kasaba Modern projelerinde ayrıca yağmur suyu depolama sistemi uygulanmakta ve burada biriken su peyzaj alanlarında kullanılmaktadır.
- » Su kaynaklarının korunması için projelerin yapısına göre yağmur suyu ve gri su arıtma sistemleri kullanılmakta, projelerde su sarfiyatının düşürülmesine yönelik çözümler tercih edilmekte, söz konusu çözümlerin kullanımının artırılması ve geliştirilmesi desteklenmektedir. Bu kapsamda Litus İstanbul Projesinde lavabo ve duşlardan gelen sular artırılarak rezervuarlarda kullanılması için gri su sistemi tesis edilmiştir.
- » Su verimliliği, atık su arıtımı, su geri dönüşüm ve tekrar kullanım teknolojileri gibi su sarfiyatını azaltıcı teknolojileri gayrimenkullere ekleyerek, ayrıca bu teknolojileri bünyesinde barındıran projeler geliştirerek su kaynaklarının korunmasına yardımcı olunması amaçlanmaktadır.
- » Kirliliği azaltarak atık su oranını düşüren ve geri dönüşümü daha güvenli hale getiren teknolojileri ve yöntemleri benimseyen işletme firmaları ile çalışılmasına dikkat edilmektedir.

6. Metrikler ve Hedefler

Kullanılan Kilit Varsayımlar:

İş GYO'nun iklimle ilgili risk ve fırsat analizlerinde kullandığı varsayımlar, uluslararası iklim senaryoları ve Türkiye'ye özgü makroekonomik, demografik ve sektörel eğilimler çerçevesinde belirlenmiştir.

Temel alınan iklim senaryoları, Uluslararası Enerji Ajansı (IEA) ve Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli (IPCC) tarafından geliştirilen emisyon azaltım yollarına (pathways) dayanmaktadır. Özellikle IEA'nın World Energy Outlook raporlarında yer alan Sürdürülebilir Kalkınma (SDS) ve Net Sıfır Emisyon (NZE) senaryoları ile IPCC'nin Shared Socioeconomic Pathways (SSPs) senaryoları, düşük karbonlu dönüşümün enerji, ekonomi ve şehirleşme üzerindeki etkilerini değerlendirmede referans alınmıştır.

İş GYO özelinde, bu senaryolar özellikle yeni projelerin tasarımı, enerji verimliliği yatırımları ve portföydeki karbon ayak izinin azaltımı hedeflerinde dikkate alınmıştır. Senaryolar aynı zamanda geçiş riskleri ve fiziksel risklerin orta-uzun vadeli etkilerini analiz etmede kullanılmaktadır.

Türkiye'ye özgü varsayımlar kapsamında:

- » Makroekonomik göstergeler (enflasyon, faiz oranları), sürdürülebilir yatırımların finansman maliyetlerini etkilemektedir.
- » Avrupa Yeşil Mutabakatı'na uyum, sürdürülebilir gayrimenkul projelerine yönelik dış finansman imkanlarını artırmaktadır.
- » Artan kentleşme, iklim dirençli, enerji verimli bina ihtiyacını artırmaktadır.
- » Teknolojik gelişmeler, yeşil bina tasarımları ve sertifikasyon süreçlerini şekillendirmektedir.
- » Yerel çevresel değişkenler (aşırı hava olayları, su stresi vb.) ise projelerin uzun vadeli dayanıklılık analizlerinde dikkate alınmaktadır.

İş GYO, bu çerçevede geliştirdiği analizlerle hem iklim kaynaklı riskleri yönetmekte hem de sürdürülebilir büyüme stratejisini şekillendirmektedir.

6.5.1. Yeşil Bina Sertifikasyonları

İş GYO'nun hedefleri arasında, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması yer almaktadır. Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, yeşil bina sertifikasyonuna sahip olmayan mevcut gayrimenkullerinde ise yapılan yenileme çalışmaları veya ilave yatırımlar kapsamında yeşil bina sertifikası alınması yönünde strateji geliştirmiştir.

2024 faaliyet dönemi içerisinde Şirketin, kiralanabilir portföyünün %55'i yeşil bina sertifikasyonuna sahip yatırımlardan oluşmaktadır. Başvuru süreci devam eden taşınmazların da sertifika alması durumunda bu oran kiralanabilir portföyün %85'ine ulaşacaktır. İş GYO, geliştirmekte olduğu Balmumcu Projesi için LEED sertifikası almayı hedeflemektedir.

Söz konusu sertifikasyon süreçlerinin yürütülmesi kapsamında karbon ayak izinin düşürülmesi, su ve enerji verimliliğinin sağlanması, atık yönetimi ve geri dönüşüm konularına yönelik gereklilikler de yerine getirilmektedir.

Şirketin gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümü sertifika alan veya sertifika başvurusu olan gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Sertifika alan gayrimenkuller:

- » Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi - LEED Gold
- » Tuzla Karma Projesi - LEED Gold
- » Manzara Adalar (Konut) - LEED Gold
- » Kanyon AVM - BREEAM Outstanding
- » İFM Projesi - LEED Gold

Onay süreci devam eden gayrimenkuller:

- » İş Kuleleri Kule-2 - LEED - EBOM
- » İş Kuleleri Kule-3 - LEED - CS
- » Ankara İş Kulesi - LEED - CS

Metriklerle İlişkin Hesaplama Esasları

Bu kılavuzda yer alan bilgiler 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren mali yılını ve "Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı" bölümünde ayrıntılandırıldığı gibi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sorumluluğunda olan gayrimenkulleri ile ilgili operasyonları kapsamaktadır.

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. Biyojenik emisyonlar total Kapsam 1 emisyonları içerisinde değerlendirilmemektedir.
Çevresel	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.
Çevresel	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.
Çevresel	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.

6. Metrikler ve Hedefler

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 da kullanılan referanslara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir;

Eneji Kaynağı	Net Kalorifik Değer	Birim	Referans
Yakıt (Doğal Gaz)	8.250	Kcal/Sm3	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'nin 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 (lt-m3-ton) *Emisyon faktörü (CO₂-CH₄-N₂O)(Kg/TJ)

Kapsam 1'i oluşturan enerji kaynakları; doğalgaz tüketimi, jeneratör motorin ve benzin tüketimi, özmal 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	CO2 (kgCO2/TJ)	CH4 (kgCH4/TJ)	N2O (kgN2O/TJ)	Referans
Yakıt (Doğal Gaz)	56.100	1	0,1	IPCC 2006, Volume2, Chapter 3
Jenaratör (dizel)	74.100	3	0,6	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 Soğu- tucu Gazlar	KIP(kgCO2e/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 (tCO2e/MWh)	Referans
Türkiye Elektrik Enerjisi (Şebeke Kaynaklı)	0,442	ETKB-EVÇED-FRM-042 Rev.01

6. Metrikler ve Hedefler

Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

Şirket'in sürdürülebilirlikle ilgili finansal olarak önemli risk ve fırsatların belirlenmesi ve raporlanacak önemli bilgilerin tespiti süreci sektörel olarak önemli bir performans göstergesi olan ilgili yıldaki toplam varlığın %1'ine ilişkin kısa, orta ve uzun vadede beklentilerini içeren tahmin ve geleceğe yönelik bilgilere dayanmaktadır. Bununla birlikte söz konusu değerlendirmeler doğrudan ölçülemeyen belirli tutarlar için tahminlerin kullanılmasını gerektirmektedir. Operasyonel sınırlar ve emisyon hesaplamalarına ilişkin varsayımlar "Verilerin Hazırlanması" başlığı altında verilmekle birlikte metriklerle ilişkin bilgiler raporun 30-31 sayfaları arasında açıklanmaktadır.

Şirket, sürdürülebilirliğe ilişkin risk ve fırsatlarının finansal ve fiziksel açıdan etki boyutunun çıktılarını tahmin etmek amaçlı kullandığı geçiş ve global iklim senaryoları (RCP4.5, RCP8.5, IEA NZE) bulunmaktadır. Bu senaryolar geçiş risklerinin ve sera gazı emisyonlarındaki artış/azalışın etkisi de dâhil olmak üzere iklim değişikliğinin Şirket'in karşılaşılabileceği iklim olaylarının sıklığını ve yoğunluğunu nasıl etkileyeceği konusunda belirsizlikler içermektedir. Bu belirsizlikler, iklim projeksiyonlarındaki değişkenlikten ve değişen hava modelleri ve gelişen iklim koşulları nedeniyle doğal ve anormal hava olaylarının davranışındaki potansiyel beklenmedik değişikliklerden kaynaklanmaktadır.

Raporun "14-15" sayfaları sayfasında yer alan, küresel ısınmanın finansal etkilerinin hesaplama adımları ile bu etkiler doğrultusunda şirketin finansal performansında meydana gelebilecek değişiklikler, kısa, orta ve uzun vadeye ilişkin beklentileri içeren tahminler ve geleceğe yönelik bilgilere dayanmaktadır.

İklim değişikliği bağlamında İş GYO ve müşterek yönetime tabi ortaklığı seviyesinde tanımlanan ve finansal etkisi makul ölçüde önemli bulunan riskler ve fırsatların finansal raporlardaki tutar karşılıklarını etkileyebilecek belirsizlikler söz konusudur.

Özellikle karbon emisyonları gibi alanlarda, değer zincirine ilişkin kapsamlı veri erişimi tam olarak sağlanamamış olup, bazı hesaplamalar varsayımlara dayalıdır. Bu durum, ölçüm belirsizliğini artırmakta ve sonuçların yorumlanmasında dikkate alınması gereken bir unsur oluşturmaktadır.

Şirketin, sürdürülebilirliğe ilişkin risk ve fırsatlarının finansal ve fiziksel açıdan etki boyutunun çıktılarını tahmin etmek amaçlı kullandığı geçiş ve global iklim senaryoları, geçiş risklerinin ve sera gazı emisyonlarındaki artış/azalışın etkisi de dâhil olmak üzere iklim değişikliğinin Şirket'in karşılaşılabileceği iklim olaylarının sıklığını ve yoğunluğunu nasıl etkileyeceği konusunda belirsizlikler içermektedir. Bu belirsizlikler, iklim projeksiyonlarındaki değişkenlikten ve değişen hava modelleri ve gelişen iklim koşulları nedeniyle doğal ve anormal hava olaylarının davranışındaki potansiyel beklenmedik değişikliklerden kaynaklanmaktadır.

İş GYO sera gazı emisyonları sera gazı faaliyet verileri konsolide edilerek hesaplanmaktadır. Veriler, dağıtıcı şirketlerin faturalandırdığı sayaçlardan alınan veriler olarak belirtilebilmektedir. Veri kalitesini etkileyebilecek başlıca etmenler ölçüm cihazlarının doğruluğu, ölçüm cihazlarının kalibrasyonunun yapılmış olması ve bazı yakıtlarda sıcaklık ve basınçtaki sapmalardır.

Yeniden Görüş Beyanı

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

İletişim

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik: investorrelations@isgyo.com.tr

Tel: 0 212 325 23 50