

# TSRS UYUMLU SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

2025



# İçindekiler

## 1. RAPORLAMA ESASLARI

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| 1.1 Genel Hükümler                                    | 2 |
| 1.1.1 Raporun Hazırlanması                            | 2 |
| 1.1.2 Rehberlik Kaynakları                            | 2 |
| 1.1.3 Finansal Açıklamalarla Bağlantı                 | 2 |
| 1.1.4 TSRS Raporlaması Geçiş Hükümleri                | 3 |
| 1.1.5 Önemlilik Değerlendirmesi                       | 3 |
| 1.2 Muhakemeler, Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri | 4 |
| 1.3 Gerçeğe Uygun Sunum ve Bağlantılı Bilgi           | 4 |
| 1.4 Sınırlı Güvence                                   | 4 |

## 2. VAKIF GYO HAKKINDA

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2.1 Vakıf GYO Faaliyetleri      | 6  |
| 2.2 Finansal Performans         | 6  |
| 2.3 İş Modeli ve Portföy        | 7  |
| 2.4 Vakıf GYO Değer Zinciri     | 8  |
| 2.5 Sürdürülebilirlik Yaklaşımı | 10 |

## 3. YÖNETİŞİM

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Sürdürülebilirlik Yönetişimi                                        | 12 |
| 3.2 Yönetim Kurulu Gözetimi                                             | 13 |
| 3.2.1 Yönetim Seviyesi Görev ve Sorumluluklar                           | 15 |
| 3.3 Yönetim Tarafından Kullanılan Kontrol ve Prosedürler                | 16 |
| 3.4 Sürdürülebilirlik ve İklim Yetkinlikleri ve Farkındalık Çalışmaları | 17 |
| 3.5 Ücretlendirme                                                       | 17 |

## 4. STRATEJİ

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 Vade Tanımları                                                                                 | 20 |
| 4.2 İklim Dirençliliği                                                                             | 21 |
| 4.3 İklim Senaryo Analizi                                                                          | 21 |
| 4.3.1 Senaryo Analizlerinde Ölçüm Belirsizlikleri                                                  | 24 |
| 4.4 İklimle İlgili Riskler ve Fırsatlar                                                            | 24 |
| 4.5 İklimle İlgili Risk ve Fırsat Envanteri                                                        | 25 |
| 4.5.1 İklimle İlgili Riskler                                                                       | 27 |
| 4.5.2 İklimle İlgili Fırsatlar                                                                     | 29 |
| 4.5.3 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Grup Stratejisi ve Karar Alma Süreçleri Üzerindeki Etkisi | 31 |
| 4.5.4 Kaynak Tahsisi ve Yatırım Planlaması                                                         | 32 |

## 5. RİSK YÖNETİMİ

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi                                 | 34 |
| 5.2 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Tanımlanması                             | 34 |
| 5.3 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Değerlendirilmesi ve Önceliklendirilmesi | 35 |
| 5.4 Risk ve Fırsatların İzlenmesi                                               | 37 |

## 6. METRİK VE HEDEFLER

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 6.1 İklimle İlgili Metrikler  | 39 |
| 6.1.1 Sera Gazı Emisyonları   | 39 |
| 6.2 Sektörler Arası Metrikler | 40 |
| 6.3 İklimle İlgili Hedefler   | 41 |

## 7. EKLER

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 7.1 Sera Gazı Emisyonları Hesaplama Metodolojisi | 44 |
| 7.2 Emisyon Faktörleri ve Kaynaklar              | 44 |
| 7.3 Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar | 45 |

## 1 Raporlama Esasları

### 1.1 Genel Hükümler

#### 1.1.1 Raporun Hazırlanması

Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS), 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 29 Aralık 2023 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İşbu Rapor kapsamında, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi “Vakıf GYO”, “Şirket” ve Vakıf GYO’nun ana ortaklığı olan Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. “Ana Ortaklık Banka” veya “VakıfBank” olarak anılacaktır.

2024 yılında Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Kurul Kararı kapsamında belirlenen eşik değerler doğrultusunda raporlama yükümlülüğü bulunan ve 2024 hesap döneminde münferiden TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu hazırlayan Vakıf GYO, 2025 yılında, TSRS raporlamasına ilişkin eşik değerlerin güncellenmesi üzerine raporlama yükümlülüklerini yeniden değerlendirmiştir. Yapılan değerlendirmede Şirket’in güncellenen eşik değerleri karşılamadığı tespit edilmiş ve bu kapsamda zorunlu raporlama yükümlülüğü sona ermiştir. Ancak Vakıf GYO sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk yönetiminde şeffaflık ve iyi uygulamaların devamlılığı amacıyla 2025 yılı için ihtiyari olarak raporlama yapmıştır. Bu kapsamda Vakıf GYO’nun ikinci TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu, tüm değer zincirini kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

Rapor, TSRS 1: Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2: İklimle İlgili Açıklamalar kapsamında belirlenen açıklama gereklilikleri ile uyumlu olarak Yönetişim, Strateji, Risk Yönetimi ve Metrikler ve Hedefler olmak üzere temel içerik alanlarını kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

#### 1.1.2 Rehberlik Kaynakları

İşbu rapor TSRS 1 ve TSRS 2 gerekliliklerine uygun olarak hazırlanmış olup raporun hazırlanmasında TSRS gerekliliklerinin yanı sıra Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (Sustainability Accounting Standards Board, SASB) tarafından geliştirilen sektörel standartlar da referans alınmıştır.

Vakıf GYO’nun temel faaliyet alanı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarına yatırımdan oluşmaktadır. Bu sebeple, iklimle ilgili risk ve fırsatlar hakkındaki bilgileri belirleme, ölçme ve açıklamanın muhtemel yollarını ortaya koyan ve TSRS 2’nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber’in bir parçası olan “Cilt-36 Gayrimenkul” açıklamalarından faydalanan risk ve fırsatlarını değerlendirmiştir.

Vakıf GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesi ve değerlendirilmesi sürecinde gayrimenkul sektörüne ilişkin sektör bazlı rehberlerde yer alan açıklama önerilerini referans olarak dikkate almıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, raporlama döneminde belirlenen iklimle ilgili risk ve fırsatların niteliği, potansiyel finansal etkileri ve finansal önemlilik düzeyi dikkate alındığında, sektör bazlı metriklerin açıklanmasını gerektirecek önemli bir husus tespit edilmemiştir.

#### 1.1.3 Finansal Açıklamalarla Bağlantı

İklimle ilgili açıklamalar Vakıf GYO için hazırlanmış olup, finansal tablolar raporlama dönemi ile uyumludur. Sürdürülebilirlik konularının Şirket’in genel performansı üzerindeki etkilerinin bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirilebilmesi amacıyla, bu rapor Türkiye Muhasebe Standartları ve genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri çerçevesinde hazırlanan finansal rapor ile birlikte değerlendirilmelidir.

İşbu rapor, 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki 12 aylık raporlama dönemini içermekte olup finansal tablolarla tutarlı olacak şekilde hazırlanmıştır. İlgili finansal bilgilere [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Raporda yer alan tüm finansal metrikler aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak sunulmuştur. İlgili bölümlerde işlem para birimi karşılığına da yer verilmiştir.

Vakıf GYO, 2025 yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporlamasında, finansal tablolara henüz yansıtılmamış ancak gelecekte nakit akışı, finansal durumu ve performansı üzerinde etkili olması beklenen sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili unsurları da ele almaktadır.

#### 1.1.4 TSRS Raporlaması Geçiş Hükümleri

Vakıf GYO, 30 Aralık 2025 tarihinde KGK tarafından yayımlanan “2024 Yılı Raporlama Döneminde İlk Kez TSRS’lere Uygun Olarak Sürdürülebilirlik Raporlaması Yapan İşletmelerin, 2025 Yılı Faaliyet Dönemine İlişkin Sürdürülebilirlik Raporlarının Hazırlanmasında Uygulanacak Muafiyetler” Kurul Kararı kapsamında aşağıdaki geçiş muafiyetlerinden yararlanılmaktadır.

- TSRS 1-E4(a): Vakıf GYO 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu, 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 dönemine ait finansal tablolar paylaşıldıktan sonra 6 Ağustos 2026 tarihinde yayımlanmaktadır.
- TSRS 1-E5: Vakıf GYO 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporunda geçtiğimiz raporlama döneminde olduğu gibi, yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgiler açıklanmıştır. Bu kapsamda, TSRS 1 hükümleri bu açıklamalarla sınırlı olarak uygulanmıştır.
- TSRS 1-E6(b): Vakıf GYO 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporunda karşılaştırmalı bilgilere yönelik açıklamalar yalnızca iklimle ilgili risk ve

fırsatlarla sınırlı tutulmaktadır.

- KGK Kurul Kararı Geçici Madde 3: Vakıf GYO 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporunda Kapsam 3 dolaylı sera gazı emisyonlarına yer verilmemiştir.

#### 1.1.5 Önemlilik Değerlendirmesi

Vakıf GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risklere ve fırsatlara dair bilgileri, tek başına veya diğer bilgilerle birlikte bütüncül bir şekilde değerlendirmektedir. Şirket, bu bilgilerin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal açıklamalar bağlamında önemli olup olmadığını değerlendirirken hem nicel hem de nitel faktörleri göz önünde bulundurmaktadır. Vakıf GYO önemlilik değerlendirmesini yaparken, genel amaçlı finansal raporlamanın asli kullanıcıları olan mevcut ve potansiyel yatırımcılar, borç verenler ve kredi veren diğer tarafların verecekleri kararları etkilemesi makul ölçüde beklenen bilgileri göz önünde bulundurmaktadır. Bu değerlendirmeyi yaparken, Vakıf GYO’nun ortakları, Yönetim Kurulu, mevcut ve potansiyel yatırımcıların ve borç ve kredi veren tarafların stratejik karar alma süreçlerinde rol oynayan temel finansal göstergeler dikkate alınmıştır.

2024 raporlama döneminde, TSRS uygulamalarının ilk yılı olması ve sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal etkilerin ölçümüne ilişkin veri, metodoloji ve değerlendirme süreçlerinin gelişim aşamasında bulunması nedeniyle, toplam aktiflerin %0,5’i finansal önemlilik eşik değeri olarak belirlenmiştir. 2025 raporlama döneminde ise Şirket’in finansal yapısı, aktif büyüklüğü, gayrimenkul portföyünün ölçeği, risk değerlendirme sürecinde elde edilen deneyim ve sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal etkilerin analizine ilişkin metodolojik olgunluk dikkate alınarak eşik değeri yeniden gözden geçirilmiştir. Bu gözden geçirme sonucunda, İç Kontrol Komisyonu tarafından finansal önemlilik eşik değeri aktif büyüklüğün %1’i olarak belirlenmiş olup Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Bu doğrultuda finansal etkiler yüksek, orta-yüksek, orta, orta-düşük ve düşük olarak sınıflandırılmıştır, detaylı açıklamalar Tablo 1’de sunulmaktadır.

Tablo 1: Finansal Önemlilik Değerlendirmesi

| Eşik Değer   | Nicel Tutar <sup>1</sup>          | Finansal Etki Değerlendirmesi |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| > %1         | > 311,2 milyon TL                 | Yüksek                        |
| %0,75 - %1   | 233,4 milyon TL - 311,2 milyon TL | Orta-Yüksek                   |
| %0,5 - %0,75 | 155,6 milyon TL - 233,4 milyon TL | Orta                          |
| %0,25 - %0,5 | 77,8 milyon TL - 155,6 milyon TL  | Orta-Düşük                    |
| < %0,25      | < 77,8 milyon TL                  | Düşük                         |

## 1.2 Muhakemeler, Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri

Şirket, kısa, orta ve uzun vadeli finansal etkileri dikkate alan tahminler ve ileriye dönük varsayımlardan sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili önemli bilgilerin belirlenmesi sürecinde faydalanmaktadır. Bu kapsamda, raporun hazırlanma sürecinde Vakıf GYO, başta önemlilik değerlendirme olmak üzere çeşitli alanlarda muhakeme ve tahminlerde bulunmuştur. Finansal etkilerin büyüklüğü ve gerçekleşme olasılığı, sera gazı emisyon hesaplamaları ve iklim senaryo analizleri gibi unsurlar söz konusu değerlendirmelerde dikkate alınmaktadır. Raporlama döneminde kullanılan söz konusu tahminler, geçmiş deneyimler ve mevcut koşullar altında makul kabul edilen geleceğe dönük öngörülere dayanmaktadır. Rapor hazırlanırken esas alınan muhakeme ve varsayımlara dair detaylı açıklamalar, Tablo 2’de sunulmaktadır.

<sup>(1)</sup> Finansal önemlilik eşik değerine yönelik nicel tutarlar Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihli finansal raporunda bulunan aktif büyüklük değeri üzerinden hesaplanmıştır. Finansal önemliliğe ilişkin nicel tutar bir sonraki raporlama döneminde Şirket’in ilgili finansal döneme ait finansal raporunda yer alan aktif büyüklüğü gözeticilerle güncellenecektir.

## 1.3 Gerçeğe Uygun Sunum ve Bağlantılı Bilgi

Vakıf GYO, sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalarını TSRS 1 ve TSRS 2 ile uyumlu şekilde hazırladığını beyan etmektedir. Rapor kapsamında yer alan açıklamaların, asli kullanıcıların bilgi gereksinimlerini karşılayacak şekilde eksiksiz, tarafsız, doğru ve doğrulanabilir nitelikte olmasına dikkat edilmiştir. Ayrıca, bilgilerin karşılaştırılabilirlik, anlaşılabilirlik ve zamanlılık ilkelerini sağlayacak şekilde sunulmasına özen gösterilmiştir. 2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu Şirket’in Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu kapsamda;

- Finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikaları, yıl boyunca ve önceki dönemlerle tutarlılık gözetilerek uygulanmıştır.
- 2025 Yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu’nda yer alan metrikler, önceki raporda kullanılan metodolojilerle uyumlu biçimde hazırlanmış ve karşılaştırılabilirlik esasına uygun olarak sunulmuştur.

## 1.4 Sınırlı Güvence

İşbu rapor, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından zorunlu tutulan bağımsız denetim kapsamında Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (EY) tarafından GDS 3000 “Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Güvence Denetimleri” ve GDS 3410 “Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri” standartları kapsamında sınırlı güvence denetimine tabi tutulmuş ve bağımsız denetçinin sınırlı güvence raporu raporda yer verilmiştir.

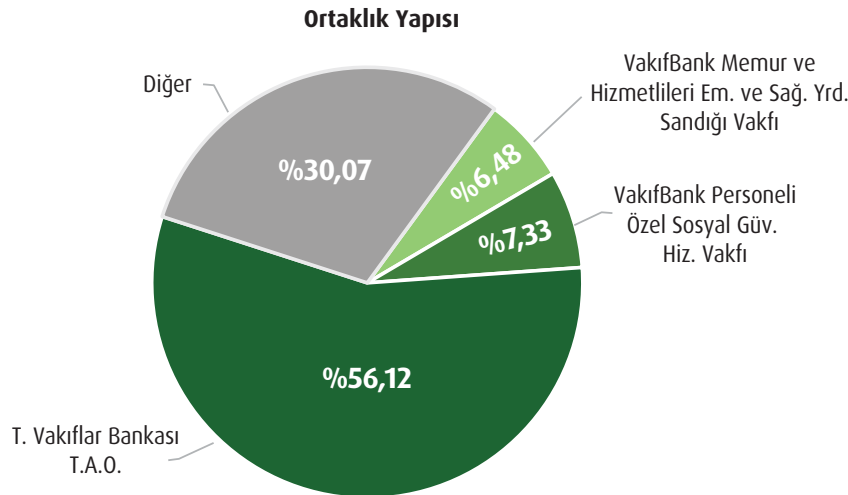
Tablo 2: Muhakemeler, Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri

| Konu                                        | Tanım                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Muhakemeler</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Organizasyonel sınırların belirlenmesi      | Vakıf GYO organizasyonel sınırlarını, Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) doğrultusunda finansal kontrol yaklaşımını esas alarak belirlemiştir. Rapor kapsamına dâhil edilen faaliyetler ve operasyonlar belirlenirken Şirket'in finansal raporlama kapsamı ile uyum gözetilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| İklim senaryolarının seçilmesi              | İklim senaryolarının seçiminde, Vakıf GYO'nun faaliyet modeli ve yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün uzun vadeli niteliği dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, farklı iklim ve sosyoekonomik gelişim projeksiyonları altında fiziksel iklim risklerinin gayrimenkul portföyü üzerindeki potansiyel etkilerini değerlendirebilmek amacıyla Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli'nin (Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC) 6. Değerlendirme Raporu (AR6) ile uyumlu Ortak Sosyoekonomik Yollar (Shared Socioeconomic Pathways, SSP) senaryolarının kullanılmasına karar verilmiştir. Bu sayede, farklı emisyon ve sosyoekonomik gelişim varsayımları altında fiziksel iklim risklerinin Şirket'in varlık portföyü, operasyonları ve finansal etkileri üzerindeki olası sonuçları karşılaştırmalı olarak değerlendirilebilmiştir. |
| <b>Varsayımlar ve Ölçüm Belirsizlikleri</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Senaryo analizleri                          | İklim senaryoları, geleceğe yönelik varsayımlara dayanmakta olup senaryo analizinde kullanılan parametrelerde değişiklik olması halinde analiz sonuçlarının tekrar değerlendirilmesi gerekecektir. Bu kapsamda, iklim senaryo analizlerinde kullanılan temel varsayımlar ve ölçüm belirsizliklerine ilişkin açıklamalara Senaryo Analizlerinde Ölçüm Belirsizlikleri bölümünde yer verilmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Mevcut ve potansiyel finansal etki          | Finansal etkilerin değerlendirilmesinde yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü, sektör bazlı risk değerlendirmeleri, makroekonomik göstergeler ve iklim senaryoları birlikte dikkate alınmıştır. Analizler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin lokasyonları ve maruz kalabilecekleri fiziksel iklim riskleri esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Kiracıların iklim değişikliğinden kaynaklanan risklere maruziyetinin Vakıf GYO'nun finansal performansı üzerindeki etkisi ise dolaylı nitelikte olması ve yüksek düzeyde varsayım içermesi nedeniyle mevcut finansal etki analizine dâhil edilmemiştir.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sera gazı emisyonları                       | Vakıf GYO'nun emisyonları hesaplanırken belirsizliği en aza indiren ve doğru, tutarlı ve tekrarlanabilir sonuçlar veren hesaplama yöntemleri seçilmiştir. Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarını ölçmek için kullanılan yöntem, kontrol edilen faaliyetlere ait verilerin toplanmasına ve bu verilerin önce Vakıf GYO özelinde, ardından ulusal ve küresel kaynaklardan elde edilen emisyon faktörleriyle çarpılmasına dayanır. Bu doğrultuda, hassas hesaplamalar yapılabilmesi için Tier-2 yaklaşımı baz alınmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 2 Vakıf GYO Hakkında

### 2.1 Vakıf GYO Faaliyetleri

Vakıf GYO, sembol yapılarıyla sektörde değişime yön veren, referans bir kuruluş olma vizyonu ile 12 Ocak 1996 tarihinde Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi olarak kurulmuştur. Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır. Şirket'in ana ortağı sermayedeki %56,12 pay ile VakıfBank'tır. Vakıf GYO'nun ortaklık ve sermaye yapısına ilişkin bilgiler Şekil 1'de sunulmaktadır. Detaylı bilgilere Şirket'in [internet sitesi](#) üzerinden ulaşabilirsiniz.



Şekil 1: Vakıf GYO Ortaklık Yapısı

Vakıf GYO, sağlam sermaye yapısı, istikrarlı biçimde büyüyen portföyü ve artan piyasa değeriyle sektördeki konumunu her geçen gün daha da güçlendirmektedir. Aynı zamanda, şeffaf ve güvenilir ortaklık yapısı yatırımcı nezdinde yüksek bir güven seviyesi oluşturmakta ve sürdürülebilir büyüme yolculuğunu sağlam temeller üzerinde sürdürmektedir.

### 2.2 Finansal Performans

2025 yılında Vakıf GYO, finansal performansını istikrarlı bir şekilde güçlendirmeye devam etmiştir. Toplam varlıkları 31,1 milyar TL seviyesine ulaşan Vakıf GYO, aynı dönemde özkaynaklarını 24,5 milyar TL seviyesine yükselterek güçlü sermaye yapısını korumuş ve paydaşlarına karşı finansal güvenilirliğini sürdürmüştür.

Vakıf GYO, finansal performansını yalnızca dönemsel kârlılıkla değil, uzun vadeli değer yaratma kapasitesiyle birlikte değerlendirmektedir. Şirket'in 26,9 milyar TL büyüklüğündeki gayrimenkul portföyü ve 17,6 milyar TL'lik kiralanabilir varlık yapısı, düzenli gelir yaratma potansiyelini güçlendirirken, enflasyonun üzerinde geliri artışı ve ekonomik değerini doğal ve stratejik yollarla artırdığını ortaya koymaktadır.

Tablo 3: Özet Finansal Performans

| Finansal Performans Metrikleri* | 31.12.2024      | 31.12.2025      |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aktif Büyüklük                  | 28,9 Milyar TL  | 31,1 Milyar TL  |
| Aktif Kârlılık                  | %13,75          | %2,51           |
| Net Dönem Kârı                  | 3,975 Milyar TL | 780,5 Milyon TL |
| Özkaynak Büyüklüğü              | 23,7 Milyar TL  | 24,5 Milyar TL  |
| Özkaynak Kârlılık Oranı         | %16,72          | %3,18           |
| Gayrimenkul Portföyü            | 25,9 Milyar TL  | 26,9 Milyar TL  |
| Kiralabilir Portföy             | 16,9 Milyar TL  | 17,6 Milyar TL  |
| Kira Geliri Artış Oranı         | %19             | %24             |

\*Enflasyon düzeltmesi yapılmış rakamlardır.

### 2.3 İş Modeli ve Portföy

Vakıf GYO, müşteri beklenti ve gereksinimlerini merkeze alan iş modeliyle sürdürülebilir değer yaratmayı hedeflemektedir. Bu yaklaşım, Şirket'in tüm iş süreçlerine entegre edilmiş olan dört temel müşteri odaklı sürece dayanmaktadır: değeri tasarlamak, değeri üretmek, değerin sunumu ve iletişimi ile sürdürülebilir ilişkileri ve deneyimi yönetmek.

Değerin tasarımı sürecinde yatırım kararlarını; bölgesel ihtiyaçlar, sosyal fayda potansiyeli ve uzun vadeli değer üretimi kriterleri doğrultusunda şekillendiren Vakıf GYO, estetik, işlevsellik, çevresel uyumluluk ve yeşil bina standartlarını bir araya getiren projeleri geliştirerek yüksek standartlarda yaşam ve çalışma alanları tasarlamaktadır. Değeri üretmek süreci ise Şirket'in genişleyen ve çeşitlenen

portföy yapısıyla doğrudan ilişkilidir; gelir getirici ticari gayrimenkullerden konut projelerine, karma kullanımlı alanlardan prestijli ofis binalarına kadar uzanan varlık yapısı ve yatırımcıya uzun vadeli değer yaratacak şekilde yönetilmektedir. Değerin sunumu ve sürdürülebilir deneyim yönetimi ise yalnızca fiziksel teslimle sınırlı kalmamakta; müşteri memnuniyeti, marka itibarı, şeffaf iletişim ve güçlü paydaş ilişkileriyle desteklenerek, her bir mülk bir yatırım aracının ötesinde bütüncül bir yaşam ve deneyim alanı olarak konumlandırılmaktadır.

Vakıf GYO'nun gayrimenkul portföyünün %80,5'i arsalar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller, %19,5'i ise projelerden oluşmaktadır. Vakıf GYO, gayrimenkul yatırımlarında ulaşılabilirlik, çevresel koşullar ve uzun vadeli değer artışı potansiyelini dikkate alarak taşınmaz seçimini titizlikle gerçekleştirmektedir. İstanbul, Ankara, İzmir, Kütahya ve Kocaeli'ne yayılan projeleri ve arsaları ile 2025 yılında toplam 665 milyon TL kira geliri elde etmiştir.

Kira gelirinin geçtiğimiz yıla kıyasla %24 oranında artış kaydetmesi, Şirket'in kira getirisi odaklı gelir modelinin güçlendiğini ortaya koymaktadır. Kira geliri elde edilen proje ve taşınmazların özeti Tablo 4'te verilmiştir.

Şirket'in tamamlanan ve devam eden projelerine, yatırımlarına yönelik daha fazla bilgiye Faaliyet Raporu<sup>2</sup>'nden erişebilirsiniz.

<sup>[2]</sup> <https://www.vakifgyo.com.tr/client/webs/vakifgyo/documents/reports/vgyo-faaliyet-raporu-31122025.pdf>

Tablo 4: Proje ve Taşınmazların Kira ve Ekspertiz Değeri

| Proje/Taşınmaz              | Kira Değeri (2024) | Ekspertiz Değeri (2024) <sup>3</sup> | Kira Değeri (2025) | Ekspertiz Değeri (2025) | Kullanım Amacı |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------|
| Kavaklıdere Dükkan          | 6,16 milyon TL     | 176,4 milyon TL                      | 8,12 milyon TL     | 180,3 milyon TL         | Ticari+Ofis    |
| Aliğa Dükkan                | 1,81 milyon TL     | 38,45 milyon TL                      | 1,78 milyon TL     | 41,8 milyon TL          | Ticari         |
| Aliğa Konut                 | 446 bin TL         | 40,54 milyon TL                      | 476 bin TL         | 33,4 milyon TL          | Konut          |
| Kütahya İş Merkezi          | 3,82 milyon TL     | 99,3 milyon TL                       | 182 bin TL         | 36,2 milyon TL          | Ticari         |
| Fatih İş Merkezi            | 2,47 milyon TL     | 72,1 milyon TL                       | 2,48 milyon TL     | 73,3 milyon TL          | Ticari         |
| İstanbul Finans Merkezi     | 514,8 milyon TL    | 11,8 milyar TL                       | 620,3 milyon TL    | 12,47 milyar TL         | Ticari+Ofis    |
| Sancaktepe Arsa             | 6,07 milyon TL     | 779,7 milyon TL                      | 5,4 Milyon TL      | 797,8 milyon TL         | Arsa           |
| Cubes Ankara Ticari Alanlar | 1,31 milyon TL     | 4,69 milyar TL                       | 26,4 milyon TL     | 4,87 milyar TL          | Ofis+Ticari    |

<sup>[3]</sup> 2024 yılına ait ekspertiz değerleri, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamaya İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 29) kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek revize edilmiştir.

## PROJELERİN TÜRKİYE YAYILIMI

### İSTANBUL



### ANKARA



### İZMİR



### KÜTAHYA



### KOCAELİ



Şekil 2: Projelerin Türkiye Yayılımı

## 2.4 Vakıf GYO Değer Zinciri

Vakıf GYO'da değer zinciri, çok paydaşlı bir yapıda oluşturulmuş olup, tüm süreçler birbiri ile entegre şekilde yürütülmektedir. Bu doğrultuda, Vakıf GYO iklimle ilgili risk ve fırsat analizlerinde, tüm değer zincirini kapsamlı bir biçimde değerlendirmekte ve kaynak bağımlılıklarını da bu çerçevede incelemektedir. Şirket'in faaliyet yapısı ve paydaş etkileşimleri dikkate alınarak, değer zinciri 2025 yılı itibarıyla gözden geçirilmiş ve güncellenmiştir.

Şirket faaliyetlerinin sürdürülebilmesi; proje yüklenicileri, yatırımcılar ve hissedarlarla kurulan iş birlikleri gibi yukarı yönlü operasyonlara bağlıdır. Bununla birlikte, fizibilite ve iş geliştirme ile başlayan Şirket; stratejik planlama ve yatırım değerlendirme, kiralama ve yönetim ile proje geliştirme faaliyetlerini yürütmekte, pazarlama ve satış operasyonlarını hayata geçirmektedir. Şirket operasyonları için müşteri deneyimi yönetimi, satış ve kiralama gibi aşağı yönlü operasyonların etkinliği de büyük önem taşımaktadır.

2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında, Vakıf GYO'nun iklimle ilgili risk ve fırsatları, değer zincirinin tamamı göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, iklimle ilgili risk ve fırsatların iş modeli ile değer

zinciri üzerindeki mevcut ve öngörülen etkileri analiz edilmistir. İlgili faaliyet ve süreçler, değer zinciri konumlarına göre Tablo 5'te özetlenmektedir.

Tablo 5: Vakıf GYO Değer Zinciri<sup>4</sup>

| Değer Zincirindeki Konumu                                                                                           | Paydaş / İş Aktivitesi                                       | Faaliyet Açıklaması                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Yukarı Yönlü Operasyonlar</b>  | Regülasyon ve Uyum                                           | İlgili mevzuat kapsamında uyum ve standartlara ilişkin süreçleri kapsar.                                                                                                               |
|                                                                                                                     | Yatırımcı ve Hissedar                                        | Şirketin sermayeye erişimini destekleyerek yatırım kararlarını şekillendirir.                                                                                                          |
|                                                                                                                     | Proje Yüklenicileri (Tasarım, Ana Yüklenici, Proje Yönetimi) | Proje kapsamındaki yükümlülükleri üstlenerek uygulama sürecinin etkin ve zamanında gerçekleştirilmesini sağlar.                                                                        |
|  <b>Şirket Operasyonları</b>      | Fizibilite ve İş Geliştirme                                  | Arazi ve gayrimenkullerin hukuk, teknik ve çevresel incelemelerinin yapılması, değer tespiti faaliyetlerinin yönetilmesini içerir.                                                     |
|                                                                                                                     | Stratejik Planlama ve Yatırım Değerlendirme                  | Gayrimenkul yatırımlarına yönelik piyasa analizi, ekonomik ve sektörel trend değerlendirmesi, fizibilite çalışmaları, risk analizi ve yatırım karar süreçlerinin yönetilmesini kapsar. |
|                                                                                                                     | Proje Geliştirme                                             | Arazi ediniminden sonra başlayan, proje tasarımı, inşaat süreci, taşeronların yönetimi, kalite kontrol ve maliyet takibi gibi faaliyetlerin yürütülmesini içerir.                      |
|                                                                                                                     | Pazarlama ve Satış Operasyonlarının Planlanması              | Projelere ve mülklere yönelik pazarlama stratejilerinin geliştirilmesi, satış kampanyalarının ve satış operasyonlarının planlanmasını kapsar.                                          |
|                                                                                                                     | Kiralama ve Yönetim                                          | Gayrimenkullerin kiralanması ve yönetimine ilişkin faaliyetleri kapsar.                                                                                                                |
|  <b>Aşağı Yönlü Operasyonlar</b> | Satış ve Kiralama                                            | Gayrimenkullerin satış ve kiralama sürecini ve buna ilişkin satış-kiralama işlemlerini kapsar.                                                                                         |
|                                                                                                                     | Müşteri Deneyimini Yönetimi                                  | Müşterilerin ihtiyaçlarının anlaşılması ve talep, şikayet ve önerilerinin dinlenmesi ve yönetilmesi için gerçekleştirilen müşteri ilişkileri faaliyetlerini kapsar.                    |

<sup>[4]</sup> Vakıf GYO'nun yukarı ve aşağı yönlü değer zinciri kapsamındaki faaliyetleri ile Şirket'in operasyonel süreçlerinin tamamı Türkiye'de yürütülmektedir.

## 2.5 Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

Vakıf GYO için sürdürülebilirlik, yalnızca çevresel sorumluluğun yerine getirilmesi değil; ekonomik, toplumsal ve sektörel değer yaratımının uzun vadeli bir stratejiyle yönetilmesi anlamına gelmektedir. Bu anlayışla hareket eden Şirket, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Programı'nda tanımlı 3P modeli (Ekonomik, Toplumsal ve Çevresel sürdürülebilirlik) temelinde şekillenen çalışmalarını bir adım öteye taşıyarak, "Ürün Sürdürülebilirliği" boyutunu da kapsayan 4P modeli ile stratejik planını bütüncül bir çerçevede yapılandırmıştır.

- Ekonomik sürdürülebilirlik, Şirket'in ana stratejisinde merkezi bir yer tutmaktadır. Ekonomik istikrarı sadece bugünün koşullarında değil, geleceğin gerekliliklerine uygun şekilde sürdürülebilir büyüme modelini benimseyen Vakıf GYO, faaliyetleriyle yatırımcı güvenini koruyarak piyasadaki konumunu güçlendirmektedir.
- Çevresel sürdürülebilirlik, Vakıf GYO'nun iklim değişikliğiyle mücadele ve doğal kaynakların korunmasına yönelik hedefleri doğrultusunda yapılandırılmıştır. Şirket çevresel sürdürülebilirlik anlayışıyla faaliyetlerindeki çevresel etkileri takip etmekte, karbon salımları uluslararası standartlara uygun biçimde hesaplanmakta; CDP gibi saygın platformlara yapılan raporlamalarla çevresel performans şeffaf biçimde izlenmekte ve sürekli iyileştirme hedeflenmektedir.
- Ürün sürdürülebilirliği, Vakıf GYO'nun gayrimenkul geliştirme süreçlerinde temel bir öncelik olarak ele alınmaktadır. Şirket, enerji ve su verimliliği, doğal aydınlatma, sağlıklı iç mekân koşulları ve ekosistemle uyumlu tasarım gibi sürdürülebilir bina kriterlerini tüm projelerinde gözetmektedir. Uluslararası yeşil bina standartlarını referans alarak hayata geçirilen bu yapılar; çevresel etkisi

azaltılmış, kullanıcı sağlığını önceliklendiren ve uzun vadeli kaynak tasarrufu sağlayan çözümler sunmaktadır.

- Toplumsal sürdürülebilirlik, vakıf mirasının bir yansıması olarak topluma katkı sağlama ilkesini tüm iş süreçlerine entegre etmektedir. Vakıf GYO, toplumsal sürdürülebilirlik anlayışıyla faaliyetlerinin yalnızca ekonomik değil, toplumsal etkilerini de gözetmektedir.

4P modeli ile sürdürülebilirliği iş modelinin merkezinde konumlandıran Vakıf GYO, sürdürülebilirliğin tüm faaliyetlerine entegre etmesi amacıyla etkin bir sürdürülebilirlik yönetim süreci tasarlamıştır.

# YÖNETİŞİM

### 3 Yönetişim

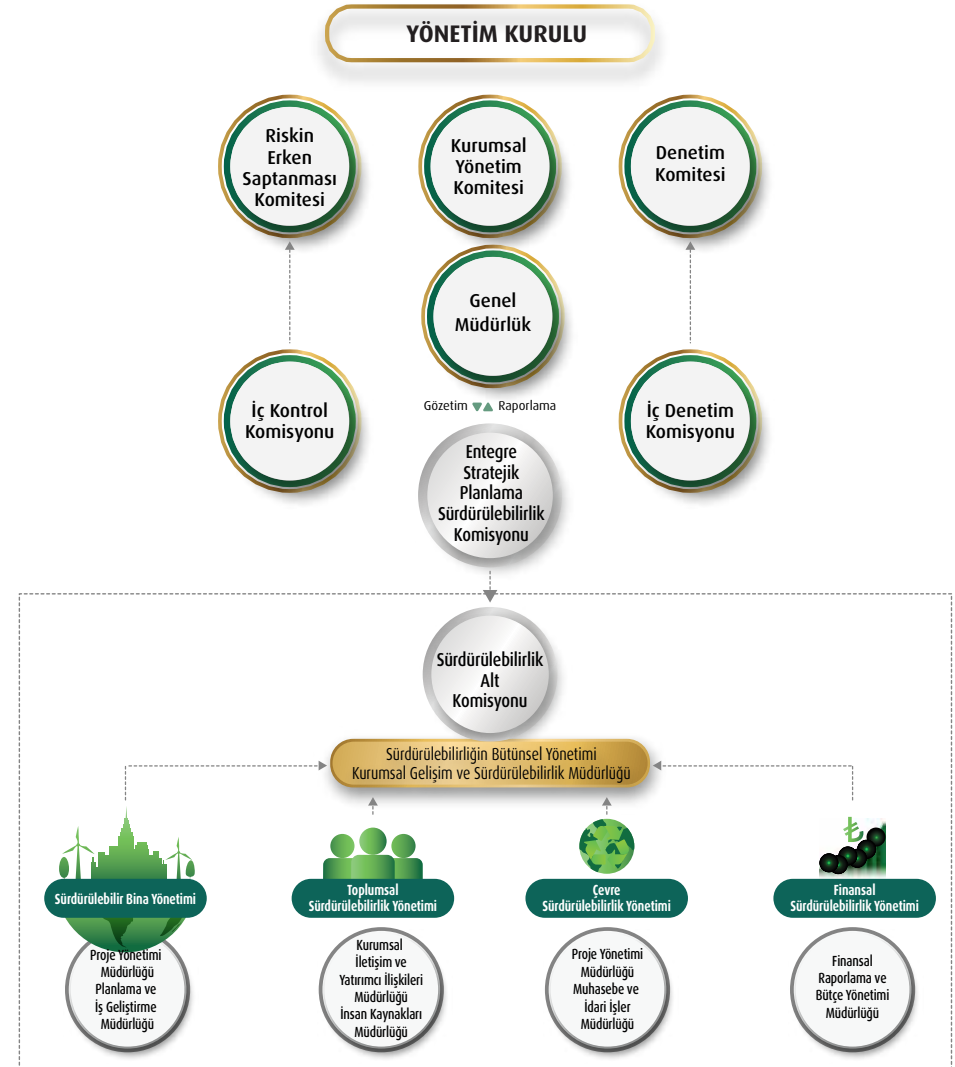
#### 3.1 Sürdürülebilirlik Yönetişimi

Vakıf GYO'nun sürdürülebilirlikle ilgili konularının yönetişimi Ana Ortaklık Banka tarafından belirlenen çerçeve ile uyumlu biçimde Şirket'in Yönetim Kurulu seviyesinden itibaren ele alınmaktadır. Sürdürülebilirlik Vakıf GYO'nun iş modelinin merkezinde yer almaktadır ve Şirket'in stratejik planlama, yatırım kararları ve performans hedefleriyle doğrudan ilişkilendirilmektedir. Şirket, süreçlerini sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili küresel ve sektörel trendleri, risk ve fırsatları, ulusal ve uluslararası standartları gözeterek bütüncül bir bakış açısıyla yönetmektedir.

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konulara ilişkin nihai gözetim Yönetim Kurulu'na aittir. Vakıf GYO, raporlama döneminde sürdürülebilirlikle ilgili konularının operasyonel süreçlerine daha sistematik biçimde entegre edilmesini desteklemek amacıyla yönetim yapısını güncellemiştir. Bu kapsamda, belirlenen sürdürülebilirlik faaliyetlerinin ilgili birimler nezdinde koordineli şekilde yürütülmesi, uygulama ilerlemesinin takip edilmesi ve kurumsal düzeyde bilgi akışının güçlendirilmesi amacıyla Sürdürülebilirlik Alt Komisyonu kurulmuştur.

Şirket'in sürdürülebilirlik stratejisi doğrultusunda Genel Müdürlük, Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu, Sürdürülebilirlik Alt Komisyonu ve Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğü aracılığıyla stratejilerin uygulanması ve performansın izlenmesinde aktif rol alarak Yönetim Kurulu'nu destekleyecek görev ve sorumlulukları üstlenmektedir.

Vakıf GYO'nun sürdürülebilirlik yönetim yapısı Şekil 3'te detaylandırılmaktadır.



Şekil 3: Vakıf GYO Sürdürülebilirlik Yönetişim Yapısı

### 3.2 Yönetim Kurulu Gözetimi

#### Yönetim Kurulu'nun Rolü

Yönetim Kurulu, Şirket'in sürdürülebilirlik stratejisinin gözetilmesi, sürdürülebilirlik ile ilgili politikaların onaylanması ve iklim ve sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarının etkin yönetiminden sorumludur. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu, Şirket'in genel sürdürülebilirlik politikalarını belirlerken, belirlenen hedefler doğrultusunda Şirket'in performansını yakından takip etmektedir. Bu süreç, Şirket'in uzun vadeli stratejilerinin ve operasyonlarının, çevresel, sosyal ve ekonomik parametrelerle uyumlu şekilde yürütülmesini sağlamaktadır.

Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile mücadele konularında Şirket'in stratejik rotasını belirleyen Yönetim Kurulu, onayladığı 5 yıllık Entegre Stratejik Plan çerçevesinde performans takibi yaparak; operasyonel verimliliği, sera gazı emisyonlarının azaltılması, yeşil bina kriterleriyle uyumlu gayrimenkul geliştirilmesi gibi sürdürülebilir büyüme hedefleriyle tam uyumlu hale getirmektedir.

#### Karar Alma Süreçlerine Entegrasyon

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlar, Yönetim Kurulu'nun stratejik karar alma süreçlerinin önemli girdileri arasında yer almaktadır. Yönetim Kurulu; ilgili komiteler, Genel Müdürlük, Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu, Sürdürülebilirlik Alt Komisyonu ve Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğü tarafından hazırlanan analiz ve değerlendirmeleri dikkate alarak bu konuların Şirket'in stratejisi, yatırım kararları, gayrimenkul portföy yönetimi, risk yönetimi yaklaşımı, politika ve uygulamaları ile uzun vadeli hedefleri üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

Vakıf GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konular; Entegre Stratejik Plan hazırlık ve gözden geçirme süreçleri, proje geliştirme ve yatırım değerlendirmeleri, operasyonel verimlilik çalışmaları, kurumsal risk yönetimi, iç kontrol raporlamaları ve sürdürülebilirlik raporlaması aracılığıyla karar alma süreçlerine dâhil edilmektedir.

2025 yılında 37 adet Yönetim Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiş olup, bu toplantıların 11'inde sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konular değerlendirilmiştir. Yönetim Kurulu toplantılarında sürdürülebilirlik stratejisi, hedefler, performans göstergeleri, iklimle ilgili risk ve fırsatlar, Entegre Stratejik Plan kapsamındaki gelişmeler ve raporlama süreçleri gündeme alınmaktadır.

#### Yönetim Kurulu Yetkinlik ve Farkındalığı

Vakıf GYO Yönetim Kurulu dokuz<sup>5</sup> üyeden oluşmaktadır. Vakıf GYO'nun Yönetim Kurulu üyeleri, finans ve gayrimenkul sektörlerinin gerektirdiği tecrübe ve bilgi birikimine sahip kişilerden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu'nun sürdürülebilirlik yetkinliği Şirket'in iş modelini hayata geçirmesine olanak sağlarken gerçekleştirilen Yönetim Kurulu toplantılarında sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili strateji, hedef, mevcut performans, risk ve fırsatlar gibi konular gündeme getirilmesine ve tüm bu süreçlerin denetlenmesine olanak sağlamaktadır. Vakıf GYO Yönetim Kurulu'nun detaylı özgeçmişlerine Vakıf GYO [internet sitesi](#) üzerinden ulaşabilirsiniz.

Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in stratejik hedeflerine yönelik performansını geniş bir çerçevede analiz edebilecek ve sürdürülebilirlik ve iklim ilgili risk ve fırsatları etkin biçimde ele alabilecek bilgi birikime ve deneyime sahiptir. Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili düzenleyici çerçeveye ve sektörel

<sup>[5]</sup> 16.09.2025 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ görevinden ayrılmıştır.

dinamiklere uyumunu güçlendirmek amacıyla eğitim programları, çalıştaylar gibi çeşitli farkındalığı artırmaya yönelik faaliyetlerle desteklenmesi planlanmaktadır.

#### **Yönetim Kurulu'nun Sürdürülebilirlik ve İklim Konularında Gözetimini Destekleyen Komiteler**

Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konulara ilişkin gözetim sorumluluğunu ilgili komitelerin değerlendirme ve önerileriyle desteklemektedir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu komitelerinden Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi, yetki ve sorumluluk alanları doğrultusunda sürdürülebilirlik ve iklim ile ilgili politika ve uygulamaların Şirket genelinde etkin şekilde uygulanmasını izlemekte ve değerlendirmektedir. Bu komiteler, faaliyetlerine ilişkin bulgu ve değerlendirmeleri düzenli olarak Yönetim Kurulu'na raporlayarak, karar alma süreçlerine önemli katkı sağlamaktadır.

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi çerçevesinde çalışmaktadır. Komite, riskleri değerlendirirken sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risklerin erken teşhisinden, riskler için gerekli önlemlerin alınmasını da içeren risk sürecini de yönetmektedir. Komite, İç Kontrol Komisyonu tarafından hazırlanan İç Kontrol Raporları aracılığıyla risk yönetim sürecini gözden geçirmektedir. Komite iki ayda bir olacak şekilde Yönetim Kurulu'na düzenli raporlama yapmaktadır. 2025 yılında 7 defa toplanmış, 7 adet rapor düzenlemiş ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

#### **Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, Şirket'in iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmek,

denetim faaliyetlerinin etkinliğini değerlendirmek ve iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmakla yükümlüdür. Bu kapsamda, Denetim Komitesi yalnızca denetim faaliyetlerinin uygulanmasını gözetme ile sınırlı kalmayarak aynı zamanda iç kontrol komisyonu tarafından hazırlanan sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları da içeren raporları da düzenli olarak inceleyerek, Şirket'in iç kontrol sisteminin yeterliliğini ve etkinliğini denetlemektedir. Komite; raporlama döneminde 6 kere toplanmıştır. Komite, Şirket'in iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Kurumsal Yönetim Komitesi, Vakıf GYO'da kurumsal yönetim ilkelerinin benimsenmesini, uygulanmasını ve izlenmesini sağlamakla sorumludur. Komite, Şirket'in şeffaflık, adillik, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda yönetilmesine katkıda bulunmaktadır. Bu kapsamda, sürdürülebilirlik uygulamaları da komitenin öncelikli gündem maddeleri arasında yer almakta; Şirket'in çevresel, sosyal ve yönetim performansının geliştirilmesi yönünde öneriler sunmaktadır. Komite ayrıca, Sürdürülebilirlik Uyum Raporu, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu gibi sürdürülebilirlik alanında hazırlanan belgeleri değerlendirmekte, ilgili politikaların güncellenmesi süreçlerine katkı sağlamaktadır. Ayrıca Komite, Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili hedefler dikkate alınacak şekilde ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirleyerek gözetimini yapmaktadır. Komite gerçekleştirdiği faaliyetler çerçevesinde Yönetim Kurulu'nu düzenli olarak bilgilendirmekte olup raporlama döneminde 7 kere toplanmıştır.

### 3.2.1 Yönetim Seviyesi Görev ve Sorumluluklar

Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik stratejisinin uygulanmasına ilişkin icrai sorumluluklarını yönetim kademelerine devretmiştir. Bu kapsamda, strateji Şirket genelinde ilgili iş birimlerinin faaliyet süreçlerine entegre edilmekte ve bütüncül bir yaklaşım çerçevesinde operasyonel süreçlere sistematik olarak yansıtılmaktadır.

#### Genel Müdürlük

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konuları uygulama sorumluluğu, Yönetim Kurulu tarafından Genel Müdürlüğe verilmiştir. Genel Müdürlük, Şirket'in sürdürülebilirlik stratejisinin ve Entegre Stratejik Plan kapsamındaki hedeflerinin ilgili iş birimleri aracılığıyla uygulanmasını koordine etmektedir. Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili performansa ilişkin gelişmeler, Genel Müdürlük koordinasyonunda Kurumsal Yönetim Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

#### Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu

2025 yılında Entegre Stratejik Planlama Komisyonu'nun ismi sürdürülebilirlik ve iklim konularının stratejik planlama süreçleriyle bütünlük içinde ele alınmasını yansıtacak biçimde Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu olarak güncellenmiştir. Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu, Vakıf GYO'nun kısa, orta ve uzun vadede karşılaşılabileceği sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmektedir. Komisyon; enerji ve su verimliliği, sera gazı emisyonlarının hesaplanması ve azaltımı, yeşil bina uygulamaları, sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme ve sürdürülebilirlik performans göstergeleri gibi alanlarda hedef ve aksiyon önerileri geliştirmektedir. Komisyon, ayrıca sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili ulusal ve uluslararası gelişmeleri ve gereklilikleri Şirket'in diğer bölümlerle koordineli olarak takip etmekte ve

sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları değerlendirerek gerekli görülen hususları Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır. Ayrıca Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu, raporlama döneminde İcra Kurulu'nun desteğiyle 2026-2030 yılı Entegre Stratejik Planı'nı hazırlamış ve Yönetim Kurulu onayına sunmuştur. Entegre Stratejik Plan /Sürdürülebilirlik Komisyonu raporlama döneminde oluşturulan Stratejik Plan çerçevesinde belirlenen hedef ve çalışmaların ilerleme düzeyinin değerlendirilmesi amacıyla üç adet yönetimin gözden geçirme toplantısı gerçekleştirilmiştir.

#### Sürdürülebilirlik Alt Komisyonu

Sürdürülebilirlik Alt Komisyonu Şirket'in sürdürülebilirlik stratejisi, hedefleri ve yol haritasının oluşturulmasına katkı sağlayarak, Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğü ile Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu tarafından belirlenen faaliyetlerin operasyonel yürütülmesini ve gerekli aksiyonların alınmasını koordine etmek amacıyla raporlama döneminde kurulmuştur. Sürdürülebilirlik konularında ulusal ve uluslararası mevzuatı, TSRS ve iyi uygulama örneklerini yakından takip eden Alt Komisyon; sürdürülebilirlik politikaları ile prosedürlerinin geliştirilmesini sağlamakta ve Kurumsal Yönetim Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na stratejik öneriler sunmaktadır. Çevresel etkilerin azaltılması, enerji verimliliği ve karbon ayak izi raporlamasının izlenmesi süreçlerini yürüten yapı; aynı zamanda sosyal sorumluluk, insan hakları, iş sağlığı ve güvenliği ile kurumsal yönetim ilkelerinin sürdürülebilirlik bakış açısıyla kurum kültürüne entegrasyonunu desteklemektedir. Sürdürülebilirlik raporlaması süreçlerinde verilerin doğruluğunu ve tutarlılığını izleyerek Şirket'in yeni yükümlülüklerle uyumunu ve süreçlerin güncelliğini sağlamaktadır.

### Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğü

Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğü, Entegre Stratejik Planlama/Sürdürülebilirlik Komisyonu Komisyonu tarafından belirlenen sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili stratejilerin hayata geçirilmesinden sorumludur. Müdürlük, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili stratejileri hayata geçirirken belirlenen hedeflere ulaşmak amacıyla proje geliştirmektedir.

Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğün sorumlulukları aşağıdaki gibidir;

- Entegre Stratejik Planlama çalışmalarının Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile uyumlu olmasının sağlanması,
- Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (ÇSY) boyutlarında sürdürülebilirliğin performansa dayalı yönetimi ve ilgili birimlerle koordinasyonun kurulması,
- Yeni ve mevcut projelerin sürdürülebilirlik boyutuyla değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve raporlanması (yeşil bina, düşük gömülü karbonlu binalar vb.),
- Çevresel sürdürülebilirliğin performansa dayalı etkin yönetimi (iklim değişikliği ve yeşil iklim (çevre) çözümleri ile sektörel farklılaşma),
- Entegre planlama doğrultusunda entegre raporlama çalışmalarının yürütülmesi,
- Sürdürülebilirlik konusunda farkındalığın eğitim ve bilgilendirme faaliyetleri ile artırılmasıdır.

### İç Kontrol Komisyonu

İç Kontrol Komisyonu, sürdürülebilirlik ve iklim riskleri de dâhil olmak üzere, Vakıf GYO'yu etkileyebilecek her türlü riskin belirlenmesi, bu risklere karşı azaltıcı önlemlerin hayata geçirilmesi ve mevcut fırsatların değerlendirilmesine yönelik çalışmalar yürütmektedir. Bu kapsamda, iki ayda bir hazırlanan İç Kontrol Raporu, Riskin Erken Saptanması Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

Söz konusu raporlar; sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risklerin yanı sıra, genel iç kontrol sisteminin işleyişine dair değerlendirme ve analizleri de içermektedir.

### Disiplin Kurulu

Disiplin Kurulu, Kurum genelinde yönetim kapsamında belirlenen etik kurallara uyumun sağlanması, Etik İlkeler Yönetmeliği'nin hazırlanması, etik ilkelere uyumun düzenli olarak izlenmesi ve tespit edilen etik ihlallerinin değerlendirilmesini kapsayacak şekilde bütüncül bir çerçevede yürütülmektedir.

### 3.3 Yönetim Tarafından Kullanılan Kontrol ve Prosedürler

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatların etkin şekilde gözetilmesini desteklemek amacıyla, Şirket'te Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politika, kontrol ve prosedürler uygulanmaktadır. Bu çerçevede Vakıf GYO, Ana Ortaklık Banka'nın sürdürülebilirlik yaklaşımı, risk yönetimi ilkeleri ve yönetim anlayışıyla uyumlu bir yapı oluşturmayı hedeflemektedir. Bu kapsamda raporlama döneminde Şirket, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi, değerlendirilmesi, izlenmesi, raporlanması ve yönetimine ilişkin esasları belirleyen İklim ve Sürdürülebilirlik Riski Yönetimi Politika Dokümanını hazırlamış olup, söz konusu dokümanın 2026 yılında yürürlüğe alınması planlanmaktadır. Politika dokümanı, Şirket'in Kurumsal Risk Yönetim Prosedürü ile uyumlu olarak sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin risk yönetimi süreçlerine sistematik şekilde entegre edilmesine yönelik çerçeveyi ortaya koymaktadır. Politikanın uygulanması ve sürdürülebilirlik yaklaşımının kurumsal düzeyde benimsenmesi ise Şirket'in Sürdürülebilirlik Politikası ile desteklenmektedir.

Vakıf GYO'nun politika ve prosedürlerine ilişkin detaylar Şekil 4'te sunulmaktadır.

|                                                                       |                                 |                                         |                              |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| İklim ve Sürdürülebilirlik Riski Yönetimi Politikası                  | Kurumsal Risk Yönetim Prosedürü | İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası      | Sürdürülebilirlik Politikası | İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası |
| Fırsat Eşitliği, Çeşitlilik ve Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası | Vakıf GYO Etik Yönetmeliği      | Vakıf GYO Müşteri Memnuniyet Politikası | Bilgi Güvenliği Politikası   | Ücretlendirme Politikası                    |
| Tazminat Politikası                                                   | Bağış ve Yardım Politikası      | Bilgilendirme Politikası                | Kâr Dağıtım Politikası       | KVKK Politikası                             |

Şekil 4: Vakıf GYO Politikaları

### İç Kontrol Süreçleri

Vakıf GYO’da sürdürülebilirlik ve iklim riskleri de dâhil olmak üzere risk yönetim sürecinin kontrolleri İç Kontrol Komisyonu tarafından gerçekleştirilmektedir. Şirket’in Riskin Erken Saptanması Komitesi, İç Kontrol Komisyonu tarafından hazırlanan İç Kontrol Raporları aracılığı ile risk yönetim sürecini gözden geçirmektedir. Denetim Komitesi ise Şirket’in iç denetim ve kontrol sisteminin yeterliliğini ve etkinliğini denetlemektedir. Bu süreçlere ek olarak Ana Ortaklık Banka, konsolidasyona tabi tüm bağlı ortaklıklarını, yıllık olarak gerçekleştirdiği iç kontrol planına dâhil etmektedir. Raporlama döneminde, Ana Ortaklık Banka tarafından Vakıf GYO’da dâhil olmak üzere 6 konsolidasyona tabi bağlı ortaklığın iç kontrol faaliyetleri gerçekleştirilmiştir. Bu iç kontrol planlarında sürdürülebilirlik ve iklim risklerine yönelik çalışmalar da ele alınmaktadır.

### 3.4 Sürdürülebilirlik ve İklim Yetkinlikleri ve Farkındalık Çalışmaları

Vakıf GYO sürdürülebilirlik ve iklim alanındaki stratejik hedeflerini desteklemek amacıyla kurumsal kapasitesini sürekli geliştirmekte ve çalışanların bilgi düzeyini güncel tutmaya önem vermektedir. Şirket, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risklerin yönetilmesinden sorumlu çalışanların sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlara karşılık vermek üzere tasarlanmış stratejileri denetlemek için uygun beceri ve yetkinlikte olması amaçlamaktadır. 2025 yılında sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risklerin yönetilmesinden sorumlu çalışanlarına sürdürülebilirlik ve iklim riskleri ve fırsatları ve bu risk ve fırsatların nasıl değerlendirileceği konusunda eğitimler sunulmuştur. Bu çerçevede Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğü, sürdürülebilirlik, iklim değişikliği, kurumsal risk yönetimi, sera gazı emisyonlarının hesaplaması ve sürdürülebilirlik raporlaması konularında eğitim ve farkındalık faaliyetleri yürütmektedir. 2025 yılında çalışanlara sürdürülebilirlik raporlaması, kurumsal risk yönetimi (ISO 31000) ve sera gazı hesaplaması konularında toplam 210 kişi\*saat eğitim verilmiştir.

Ayrıca Ana Ortaklık Banka, sürdürülebilirlik ve iklim konularında bağlı ortaklıklarını kapsayacak şekilde eğitim ve kapasite geliştirme faaliyetleri planlamakta ve yürütmektedir. Vakıf GYO, düzenlenen bilgilendirme ve farkındalık faaliyetlerine katılım sağlayarak sürdürülebilirlik ve iklim konularındaki kurumsal kapasitesini geliştirmektedir. Kurumsal kapasitenin geliştirilmesinin bir parçası olarak, Şirket sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konularda alanından uzman kişilerden hizmet alarak iç süreçlerini desteklemeye odaklanmaktadır.

### 3.5 Ücretlendirme

Vakıf GYO ücretlendirme süreçlerini Ücretlendirme Politikası’na uygun olarak yürütmektedir. Şirket, ücretlendirme uygulamalarını faaliyet alanı, stratejik ve sürdürülebilirlik hedefleri ve kurumsal değerleriyle destekleyecek şekilde yürütmektedir.



Ücretlendirme uygulamalarının ilgili mevzuat ile ücretlendirme politikası çerçevesinde etkin bir biçimde yürütülüp yönetilmesinin sağlanması konusunda nihai yetki ve sorumluluk, Vakıf GYO'nun Yönetim Kuruluna aittir. Bu çerçevede Politika yıllık olarak gözden geçirilmektedir. Raporlama döneminde Vakıf GYO'nun Ücretlendirme Politikası, Üst Yönetimi'nin ücretlendirme süreçlerinin yanı sıra tüm Şirket çalışanlarının ücretlendirme uygulamalarını kapsayacak şekilde güncellenmiş, 2025 yılı Olağan Genel Kurulunda ortaklarımız ve tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Mevcut durumda, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili performans göstergeleri henüz ücretlendirme yapısına dâhil edilmemiştir. Ancak bu konunun entegrasyonu, Şirket'in Üst Yönetimi tarafından stratejik bir öncelik olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede Şirket, iklimle ilgili kısa, orta ve uzun vadeli hedeflerle uyumlu performans ölçütlerinin geliştirilmesi ve Ana Ortaklık Banka'nın yaklaşımı ile uyumlu bir yaklaşım geliştirilmesi planlamaktadır.

# STRATEJİ

## 4 Strateji

Vakıf GYO, iş modelinin geleceğe karşı dayanıklılığını en üst seviyeye çıkarmayı hedeflemektedir. Arazi edinimi, projelendirme ve mevcut gayrimenkul portföyünün yönetimi dâhil olmak üzere tüm değer zincirinde kapsamlı bir değerlendirme yürütmektedir. Bu çerçevede, iklim değişikliğinin getirdiği operasyonel belirsizlikler ve aşırı hava olayları gibi fiziksel iklim risklerinin yanı sıra yeşil bina standartları, karbon emisyonu düzenlemeleri ve tüketici tercihlerindeki değişimler gibi geçiş risklerini titizlikle analiz etmekte iklim değişikliği kaynaklı potansiyel fırsat alanlarını değerlendirmektedir.

### 4.1 Vade Tanımları

Vakıf GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatların değerlendirilmesinde kullandığı zaman ufuklarını Şirket'in stratejik planlama, yatırım kararları, proje geliştirme, portföy yönetimi ve finansal planlama süreçlerini dikkate alınarak belirlemiştir.

Gayrimenkul sektörünün uzun vadeli yatırım yapısı ve taşınmaz varlıkların ekonomik ömrü göz önünde bulundurularak, iklim değişikliğinin mevcut portföy, yeni projeler, proje maliyetleri, varlık değerleri ve finansal performans üzerindeki mevcut ve potansiyel etkileri farklı zaman perspektiflerinde değerlendirilmektedir.

Vakıf GYO'nun iklimle ilgili risk ve fırsatlarını değerlendirirken kullandığı zaman ufukları, Ana Ortaklık Banka'nın stratejik ve finansal planlama yaklaşımı ile uyumlu şekilde yapılandırılmakta olup, Grup genelinde iklim bağlantılı risk ve fırsatların tutarlı ve finansal karar alma süreçleriyle entegre bir çerçevede ele alınmasını desteklemektedir.

Şirket'in raporlama döneminde kullanılan zaman ufukları ve bu zaman ufuklarının seçilme nedenlerini Tablo 6'da belirtilmiştir.

Tablo 6: Vakıf GYO Vade Tanımları

| Vade Tanımları | Zaman Ufku      | Seçilme Nedenine Yönelik Açıklamalar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kısa vade      | 0-2 yıl         | Şirket'in bütçeleme, yıllık iş planlama ve mevcut proje yönetimi süreçleri ile uyumlu dönemi ifade etmektedir. Ana Ortaklık Banka'nın sürdürülebilirlik ve iklim risk ve fırsatlarının yönetilerek gerekli aksiyonların iş planına dâhil edilmesi ve güncel gelişmelerin takip edilerek fırsatların yakından izlenmesi hedefleri ile uyumludur.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Orta vade      | 3-9 yıl         | Şirket'in orta vadeli stratejik planlama, yatırım programı, proje geliştirme ve portföy yönetimi süreçleriyle uyumludur. Bu dönemde yeni arazi edinimi, proje tasarımı, proje inşaat süreçleri ve mevcut varlıkların dönüşüm ihtiyaçları göz önüne alınarak belirlenmiş olup Ana Ortaklık Banka'nın 2032 bilimsel temelli hedefleri ile uyumludur.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uzun vade      | 10 yıl ve üzeri | Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, yatırım kararlarından proje geliştirme, inşaat ve satış süreçlerine kadar uzanan çok yılı kapsayan iş döngüleri, gayrimenkul varlıklarının uzun ekonomik ömrü, proje yaşam döngüsü ve portföyün uzun vadeli değer yaratma kapasitesi dikkate alınarak belirlenen dönemi ifade etmektedir. Ana Ortaklık Banka'nın Türkiye'nin 2053 yılı net sıfır emisyon taahhüdü ve uluslararası iklim taahhütlerine, finansman çerçevesi, değer zinciri ve tedarikçileri de içeren geniş bir perspektifte uyum sağlanması hedefleri ile uyumludur. |

#### 4.2 İklim Dirençliliği

Vakıf GYO'nun iklim dirençliliği yaklaşımı, gayrimenkul portföyünün uzun vadeli değerini koruma, yeni projelerde iklim kaynaklı belirsizlikleri erken aşamada dikkate alma ve değişen düzenleyici, çevresel ve piyasa koşullarına uyum sağlayan sürdürülebilir yapılar geliştirme hedefi üzerine kuruludur. Şirket, iklimle ilgili risk ve fırsatları yalnızca çevresel bir konu olarak değil; yatırım kararları, proje geliştirme, portföy yönetimi, operasyonel süreklilik ve finansal performans üzerinde etkisi bulunan stratejik bir unsur olarak ele almaktadır. Bu kapsamda Vakıf GYO, stratejik alım satım kararlarından arazi edinimi ve projelendirme süreçlerine, mevcut taşınmaz varlıkların yönetiminden yeni yatırım ve iş geliştirme kararlarına kadar tüm aşamalarda risk ve fırsatlarını belirlemek amacıyla iklim senaryo analizlerinden yararlanmaktadır. Bu çerçevede; arazi edinimi ve projelendirme aşamalarında, projelerin bulunduğu bölgelerin mevcut ve gelecekteki iklim kırılganlığı değerlendirmekte; fiziksel ve geçiş risklerini proje tasarımı, inşaat süreçleri, bakım onarım ihtiyaçları, operasyonel süreklilik ve varlık değerleri üzerindeki etkilerini değerlendirerek Şirket'in proje maliyetleri, varlık değerleri, kiralanabilirlik performansı, itibar yönetimi ve rekabetçi konumu üzerinde yaratabileceği etkiler bakımından gözden geçirmektedir.

Vakıf GYO, iklim değişikliğine ilişkin düzenleyici gelişmeleri, teknolojik dönüşümü, piyasa beklentilerini ve fiziksel iklim risklerindeki değişimleri takip ederek gayrimenkul portföyünün dayanıklılığını korumak, operasyonel sürekliliğini sağlamak amacıyla çalışmalarını sürdürmektedir. İklim kaynaklı risk ve fırsatların uzun vadeli finansal performans üzerindeki olası etkilerini farklı iklim senaryoları çerçevesinde düzenli olarak analiz etmekte ve senaryo analiz çıktılarını stratejik planlamalarına entegre etmektedir. Vakıf GYO'nun raporlama döneminde gerçekleştirdiği senaryo analizi çalışmalarına yönelik detaylı bilgi İklim Senaryo Analizi bölümünde açıklanmaktadır.

#### 4.3 İklim Senaryo Analizi

İklimle ilgili risklerin yönetiminde Ana Ortaklık Banka'nın benimsediği stratejik yaklaşım ve hedeflerle uyumlu bir doğrultuda hareket eden Vakıf GYO, raporlama döneminde kullandığı senaryo analizlerini de Ana Ortaklık Banka'nın iklim senaryo analizi yaklaşımıyla uyumlu olacak şekilde güncellemiştir.

2024 risk ve fırsatlarını değerlendirirken IPCC tarafından geliştirilen Temsili Konsantrasyon Rotaları (Representative Concentration Pathway, RCP) senaryoları ile ThinkHazard gibi uluslararası kaynaklardan yararlanan Şirket raporlama döneminde fiziksel iklim risklerini değerlendirmek amacıyla IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu (AR6) kapsamında geliştirilen SSP senaryolarını esas almıştır. SSP senaryolarının kullanılmasıyla iklim değişikliğinin makroekonomik, ulusal, bölgesel ve sektörel etkileri değerlendirmeye alınmasına olanak sağlamış Şirket'in iklimle ilgili risk değerlendirme çalışmasını derinleştirmiştir. Bu çerçevede raporlama döneminde, Vakıf GYO'nun faaliyetleri, gayrimenkul portföyü ve değer zinciri iklimle ilgili geçiş ve fiziksel riskler açısından analiz edilmiştir. Değerlendirme sonucunda, Şirket'in mevcut faaliyet yapısı ve değer zinciri dikkate alındığında geçiş risklerine maruziyetinin sınırlı düzeyde olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, gayrimenkul sektöründe taşınmaz varlıkların konumu, ekonomik ömrü, fiziksel dayanıklılığı ve operasyonel sürekliliği iklim riskleri açısından belirleyici olduğundan, fiziksel riskler daha detaylı şekilde ele alınmıştır.

Fiziksel risk değerlendirmelerinde, SSP2-4.5 ve SSP5-8.5 senaryoları kullanılarak farklı sera gazı emisyon seviyeleri ve sıcaklık artışı patikaları altında kısa, orta ve uzun vadeli zaman ufuklarında analizler gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda, gayrimenkul varlıklarının bulunduğu lokasyonlar ve ilgili fiziksel tehlike göstergeleri dikkate alınmış; rüzgâr, sel ve yangın olmak üzere üç temel risk unsuru kapsamında varlık bazlı bir değerlendirme yapılmıştır.

Gerçekleştirilen analizler sonucunda, raporlama dönemi itibarıyla belirlenen iklimle ilgili risk ve fırsatların Şirket'in mevcut faaliyetleri, gayrimenkul portföyü ve finansal performansı üzerinde önemli düzeyde bir finansal etki yaratmadığı değerlendirilmiştir. Potansiyel finansal etkilerin de Şirket tarafından belirlenen önemlilik eşiğinin altında kaldığı öngörülmektedir.

İklim risklerinin zaman içinde değişkenlik gösterebileceği dikkate alınarak senaryo analizleri ve fiziksel risk değerlendirmeleri periyodik olarak güncellenecek; gelecekte finansal önemlilik eşiğini aşabilecek bir riskin ortaya çıkması durumunda gerekli açıklamalar ilgili raporlarda kamuoyu ile paylaşılacaktır.

Tablo 7: İklim Senaryo Varsayımları ve Şirket'e Etkileri

| Kullanılan Senaryolar                     | Temel Varsayımlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                | Vakıf GYO'ya Etkisi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | İklim Politikaları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Makroekonomik Ortam                                                                                                                                                                                                                                           | Ulusal veya Bölgesel Düzeydeki Değişkenler                                                                                                                                                                | Enerji Kullanımı                                                                                                                                                                       | Teknoloji Kullanımı                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>NGFS 2°C'nin Altı Senaryosu</b>        | İklim politikalarının kademeli olarak sıklaştırıldığı ve küresel sıcaklık artışının 2°C'nin altında tutulduğu varsayılmaktadır. Karbon fiyatları Net Sıfır 2050 senaryosuna kıyasla daha ılımlı bir seviyede yükselmektedir.                                                                                                                                                  | Geçiş maliyetlerinin zamana yayılması nedeniyle maliyet şokları ve enflasyonist baskılar sınırlı kalmakta; ekonomik büyüme patikasında belirgin bir kırılma öngörülmemektedir.                                                                                | Fiziksel iklim değişkenlerinde ılımlı bir bozulma varsayılmakta; Türkiye'de kuraklık ve su stresi kademeli olarak artmakla birlikte yönetilebilir seviyede kalmaktadır.                                   | Fosil yakıtlardan kademeli çıkış gerçekleşmekte, doğal gaz geçiş yakıtı rolünü sürdürmekte ve yenilenebilir enerjinin payı düzenli şekilde yükselmektedir.                             | Olgunlaşmış düşük karbonlu teknolojiler yaygınlaşmakta; radikal bir kırılma yerine mevcut teknolojilerin maliyet düşüşüyle ölçeklenmesi varsayılmaktadır.      | <b>Kısa Vade:</b> Düzenleyici beklentilerin ve yeşil bina standartlarının kademeli artması kısa vadede gayrimenkul portföyü üzerinde acil bir dönüştürme bütçesi veya operasyonel maliyet baskısı yaratması beklenmemektedir.<br><b>Orta Vade:</b> Düzenli geçiş sayesinde portföyün yeşil bina dönüşümü yönetilebilir düzeyde seyreder; ani varlık değer kayıpları beklenmez.<br><b>Uzun Vade:</b> Yeşil krediler yoluyla fonlama maliyetlerinin düşürülmesi Vakıf GYO'nun sürdürülebilir finansmana erişim fırsatlarını artırır. |
| <b>NGFS Ulusal Katkı Beyanı Senaryosu</b> | Ülkelerin Paris Anlaşması kapsamında beyan ettiği NDC taahhütlerinin uygulandığı, ancak bu taahhütlerin tamamının henüz yürürlükteki etkin politikalarla desteklenmediği bir patika varsayılmaktadır. Türkiye özelinde 2030'a kadar %41 azaltım, 2038 zirve yılı ve 2053 net sıfır hedefi esas alınmakta; küresel taahhütler 2°C'nin belirgin altı için yetersiz kalmaktadır. | Geçiş maliyetleri ılımlı seyretmekte; karbon fiyatlandırması ve düzenleyici baskılar taahhüt edilen patikayla uyumlu olarak kademeli artmaktadır. Düzenli geçişe kıyasla daha yüksek fiziksel hasarlar uzun vadede verimlilik üzerinde baskı oluşturmaktadır. | Küresel sıcaklık artışının yüzyıl sonunda yaklaşık 2,4°C seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir. Türkiye'de kuraklık, su stresi ve aşırı hava olaylarında orta-yüksek düzeyde artış varsayılmaktadır. | Enerji dönüşümü taahhüt edilen hedeflerle uyumlu olarak kademeli ilerlemekte; fosil yakıt bağımlılığı azalmakla birlikte devam etmekte, yenilenebilir enerji payı düzenli artmaktadır. | Düşük karbonlu teknolojilerin yayılımı taahhütlerle sınırlı kalmakta; sektörel azaltım stratejileri ile adaptasyon teknolojileri kademeli devreye girmektedir. | <b>Kısa Vade:</b> Mevcut ulusal taahhütler doğrultusunda ılımlı politika ve enerji verimliliği beklentileri öngörüldüğünden, Vakıf GYO'nun dönüşüm için ek bir kaynak tahsis ayırması beklenmemektedir.<br><b>Orta Vade:</b> Geçiş sürecinin daha kademeli olması nedeniyle yeşil finansman kaynaklarına erişim fırsatının artması beklenmektedir.<br><b>Uzun Vade:</b> Artan sıcaklıklar nedeniyle aşırı hava olaylarının portföy mülkleri üzerindeki fiziksel baskısı kısmen artabilir.                                          |

| Kullanılan Senaryolar | Temel Varsayımlar                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                       | Vakıf GYO'ya Etkisi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | İklim Politikaları                                                                                                                                                       | Makroekonomik Ortam                                                                                                                                                | Ulusal veya Bölgesel Düzeydeki Değişkenler                                                                                                                                                                                                             | Enerji Kullanımı                                                                                                                                                                                                  | Teknoloji Kullanımı                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| SSP2 - 4.5            | İklim politikalarının kademeli olarak hayata geçeceğini ve bu çerçevede ülkelerin emisyon azaltım çabaları ılımlı ve dengeli bir seviyede ilerleyeceğini varsaymaktadır. | Orta vadede istikrarlı bir ekonomik büyüme öngörmekte ve sosyoekonomik gelişmenin olağan sürecini varsaymaktadır.                                                  | Ülkeler ve bölgeler arasındaki eşitsizliklerin orta düzeyde olacağını ve kalkınmanın dengeli gerçekleşeceğini varsaymaktadır.                                                                                                                          | Enerji arzında fosil yakıtlar ile yenilenebilir kaynakların dengeli biçimde yer aldığı, kademeli bir enerji dönüşümü öngörülür.                                                                                   | Düşük karbonlu teknolojiler, enerji verimliliği çözümleri ve uyum teknolojileri kademeli olarak yaygınlaşır; ancak yaygınlaşma hızının dönüşümü hızlandıracak düzeyde değildir.                       | <b>Kısa Vade:</b> Fiziksel iklim risklerinin etkilerinin sınırlı olması beklenmektedir.<br><b>Orta Vade:</b> Aşırı hava olayları nedeniyle gayrimenkuller üzerindeki etkilerin kademeli artması buna bağlı olarak bakım onarım ayrılan bütçelerin artması beklenmektedir. Bu etkilerin Vakıf GYO'nun finansal performansı üzerinde baskı yaratmayacağı öngörülmektedir.<br><b>Uzun Vade:</b> İklim kaynaklı fiziksel risklerin kontrol edilebilir ve yönetilebilir sınırlar içinde kalması beklenmektedir. Aşırı hava olaylarının kümülatif etkisi, portföyün genel piyasa değeri ve kira geliri üreten varlıkların kalitesi üzerinde kalıcı veya sistematik bir olumsuz etki yaratması beklenmemektedir.                                                                                                                                                                                                                                               |
| SSP5 - 8.5            | İklim politikalarının zayıf kaldığı, emisyon azaltımına yönelik bağlayıcı ve etkin düzenlemelerin yetersiz olduğu bir patikayı temsil etmektedir.                        | Hızlı ekonomik büyüme ve yüksek refah artışı varsaymaktadır. Ekonomik büyüme büyük ölçüde fosil yakıtlara dayalı enerji yoğun bir kalkınma modeline dayanmaktadır. | Hızlı ekonomik büyüme ve küresel kalkınmanın yaygınlaşmasıyla bölgeler arasındaki gelişmişlik farklarının zamanla daralması beklenmektedir. Ekonomik kalkınmanın karbon yoğun yapısı fiziksel iklim risklerin şiddetini artıracaklarını öngörmektedir. | Yüksek ve sürekli artan enerji talebinin fosil yakıtlar ile karşılanacağı öngörülmektedir. Yenilenebilir enerjiye geçiş sınırlı kaldığı için enerji sisteminin karbon yoğun yapısını koruyacağı varsayılmaktadır. | Teknolojik gelişme hızlıdır, ancak inovasyon emisyonların azaltılmasından çok ekonomik büyümenin desteklenmesine hizmet etmektedir. Düşük karbonlu teknolojilere yönelik dönüşüm sınırlı kalmaktadır. | <b>Kısa Vade:</b> Sıcaklık ve emisyon artış hızı yüksek seyretmekle birlikte, aşırı hava olaylarının şiddet ve sıklıklarındaki değişimler yakından izlenmeye başlanır. Kısa vadede Vakıf GYO'nun portföy varlıkları üzerinde doğrudan ve ani bir finansal etki olması beklenmektedir.<br><b>Orta Vade:</b> Fiziksel etkilere maruz kalan mülklerde ortaya çıkabilecek yapısal aşınmalar, Şirket'in yıllık periyodik bakım-onarım bütçeleri üzerinde ek bir maliyet baskısı oluşturabilir.<br><b>Uzun Vade:</b> İklim değişikliğine karşı kırılgan bölgelerdeki mülklerin piyasa değerleri yeniden hesaplanabilir bu durum Şirket'in uzun vadeli yatırım stratejilerini ve portföy yönetim planlamasını etkileyebilir. Bu bölgelerde, operasyonel aksamalar nedeniyle kiracıların faaliyetlerinin kesintiye uğraması Vakıf GYO'nun kira gelirlerinde ve nakit akışı sürekliliğinde dalgalanmalara yol açarak genel finansal performansını etkileyebilir. |

#### 4.3.1 Senaryo Analizlerinde Ölçüm Belirsizlikleri

Vakıf GYO'nun iklim senaryo analizleri, gayrimenkul sektörünün varlık bazlı risk yapısı dikkate alınarak; mevcut bilimsel çalışmalar, uluslararası kabul görmüş iklim senaryoları, coğrafi risk göstergeleri ve raporlama dönemi itibarıyla erişilebilir veri kaynakları çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Analizlerde, Şirket'in mevcut gayrimenkul portföyünün bulunduğu lokasyonlar esas alınarak fiziksel iklim tehlikelerine maruziyet değerlendirilmiştir. Bu çerçevede elde edilen sonuçlar farklı iklim koşulları altında ortaya çıkabilecek olası risklerin stratejik karar alma, yatırım planlama ve portföy yönetimi süreçlerinde dikkate alınmasına yönelik destekleyici bir girdi olarak değerlendirilmektedir.

Fiziksel iklim risklerinin değerlendirilmesinde kullanılan senaryolar, iklim modelleri, coğrafi veri setleri, projeksiyon dönemleri ve tehlike göstergeleri analiz sonuçları üzerinde belirleyici olabilmektedir. Aynı lokasyon için farklı model veya veri kaynakları altında farklı risk seviyeleri ortaya çıkabilmekte; gelecekteki sera gazı emisyonları, sıcaklık artışı patikaları, sosyoekonomik gelişmeler ve yerel uyum kapasitesine ilişkin varsayımlar sonuçların yönünü ve büyüklüğünü etkileyebilmektedir. Bu nedenle senaryo analizleri, belirsizlik içeren uzun vadeli iklim projeksiyonlarının karar alma süreçlerine sistematik şekilde yansıtılmasını sağlayan bir değerlendirme aracı olarak ele alınmaktadır.

Raporlama döneminde gerçekleştirilen analizler; Vakıf GYO'nun mevcut portföy yapısı ve planlanan proje geliştirme süreçleri, operasyonel yönetim yaklaşımı ve mevcut kontrol uygulamaları dikkate alınarak yürütülmüştür. Portföy kompozisyonunda, proje geliştirme planlarında, varlıkların kullanım amaçlarında, yerel iklim koşullarında veya düzenleyici beklentilerde meydana gelebilecek değişiklikler analiz sonuçlarının ilerleyen dönemlerde farklılaşmasına neden

olabilecektir. Benzer şekilde, yeşil bina uygulamaları, enerji verimliliği yatırımları, düşük emisyonlu malzeme kullanımı, fiziksel dayanıklılığı artırıcı tasarım tercihleri ve uyum önlemlerinin yaygınlaştırılması da Şirket'in risk görünümünü etkileyebilecek unsurlar arasında yer almaktadır.

Vakıf GYO, senaryo analizlerinden elde edilen bulguları iklimle ilgili risklerin tanımlanması, portföy dayanıklılığının güçlendirilmesi, yeni yatırımların değerlendirilmesi ve proje geliştirme süreçlerinde iklim etkilerinin daha erken aşamada dikkate alınması amacıyla kullanmaktadır. Şirket, iklim bilimi, veri kalitesi, modelleme yaklaşımları, ulusal ve uluslararası düzenleyici beklentiler ile gayrimenkul sektöründeki sürdürülebilirlik uygulamalarındaki gelişmeleri takip ederek senaryo analizlerinde kullanılan varsayım, veri kaynağı ve metodolojik yaklaşımı düzenli olarak gözden geçirmeyi hedeflemektedir.

#### 4.4 İklimle İlgili Riskler ve Fırsatlar

Vakıf GYO iklim değişikliği nedeniyle meydana gelebilecek fiziksel ve geçiş risklerini bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmektedir. Gayrimenkul portföyü; Ankara, İstanbul, İzmir ve Kütahya illerinde yoğunlaşan Şirket, risk fırsat değerlendirmesinde değer zincirinin tüm aşamalarını kapsayacak ve tüm paydaşlarını dâhil edecek şekilde ele almaktadır.

2025 yılı içerisinde iklimle bağlantılı risk ve fırsatlarını gözden geçiren Vakıf GYO iklimle ilgili risk ve fırsat envanterini güncelleyerek ilgili değerlendirmelerini kurumsal risk envanterine entegre etmiştir. Bu kapsamda risk yönetimi çalışmalarına değer zincirini güncelleyerek başlamış; küresel risk raporları, sektörel araştırmalar ve uluslararası iyi uygulama örneklerini taramış ve gayrimenkul sektörünü etkileyebilecek risk ve fırsatlar değerlendirilmiştir.



Bu değerlendirmede söz konusu risk ve fırsatların Şirket'in değer zinciri üzerindeki etkilerini gözden geçirmiş; Şirket'in portföy yönetimi, proje geliştirme süreçleri, gayrimenkullerin türü, lokasyonu, teknik altyapısı, doluluk oranı, kira kapasitesi, kiracı yapısı, iş ortaklıkları ve tedarik ilişkilerini sürdürülebilirlik ve iklim risk ve fırsatlar perspektifiyle ele almıştır. Bu değerlendirme kapsamında, içsel veri kaynaklarını dikkate alarak risk ve fırsatların faaliyetler, yatırım kararları ve varlık yönetimi süreçleri ile Şirket'in finansal yapısı, operasyonel dayanıklılığı, nakit akışı ve uzun vadeli değer yaratma kapasitesi üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmiş ve risk ve fırsatlarını tanımlanmıştır.

#### 4.5 İklimle İlgili Risk ve Fırsat Envanteri

Vakıf GYO, raporlama döneminde iklimle ilgili risk ve fırsat envanterini gözden geçirerek mevcut ve planlanan portföyü üzerindeki olası etkileri farklı parametreler çerçevesinde yeniden değerlendirmiştir. Fiziksel riskler kapsamında taşınmaz varlıkların aşırı hava olayları, sel, yangın, sıcaklık artışı ve benzeri iklimsel tehlikelere maruziyeti incelenirken; geçiş riskleri kapsamında karbon emisyonlarına yönelik düzenleyici gelişmeler, enerji verimliliği beklentileri, yeşil bina standartları, düşük emisyonlu malzeme kullanımı, inşaat malzemelerindeki maliyet artışları ile piyasa ve kullanıcı tercihlerindeki değişimleri dikkate almıştır. Geçiş riskleri özelinde gerçekleştirilen değerlendirmeler sonucunda, raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerinde önemli düzeyde etki yaratması muhtemel iklim değişikliğine bağlı bir geçiş riski tespit edilmemiştir.

Fiziksel risklerde ise 2024 yılı raporunda "Sel Nedeniyle Gayrimenkullerin Zarar Görmesi" başlığı altında yayımladığı riski, raporlama döneminde SSP senaryoları kapsamında yeniden değerlendirmiştir. Bu değerlendirme sonucunda ilgili riski,

yalnızca sel tehlikesiyle sınırlı tutulmamış; rüzgâr, sel ve yangın olmak üzere üç temel fiziksel tehlike türünü kapsayacak şekilde daha bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır. Tüm mekânsal sorgulamalarda varlık bazlı koordinatlar kullanılarak gerçekleştirilen analizler doğrultusunda söz konusu risk, "Aşırı Hava Olayları Nedeniyle Gayrimenkullerin Zarar Görmesi" başlığı altında birleştirilmiş ve Şirket'in gayrimenkul portföyü üzerindeki fiziksel iklim riski maruziyetini daha kapsamlı şekilde yansıtabilecek biçimde güncellenmiştir. Senaryo analizi sonucunda riskin Şirket'in finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerinde önemli düzeyde etki yaratmayacak bu riski operasyonel etkisinin stratejik olarak önemli kabul ederek işbu raporun İklimle İlgili Riskler bölümünde raporlamıştır.

İklimle ilgili fırsatlar açısından ise sürdürülebilir ve enerji verimli binalara yönelik artan talep, yeşil bina sertifikasyonları, düşük karbonlu malzeme kullanımı, kaynak verimliliği, çevre dostu ulaşım altyapısı ve portföyün iklim dayanıklılığının güçlendirilmesi potansiyel gelişim alanları olarak izlenmektedir. Bununla birlikte, raporlama dönemi itibarıyla mevcut ekonomik ve piyasa koşulları dikkate alındığında, Şirket'in finansal önemlilik eşliğini aşan iklimle ilgili önemli bir fırsat tespit edilmemiş fakat sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişim Vakıf GYO için stratejik olarak önemli bir fırsat olarak tanımlanmıştır. Bu çerçevede, Şirket'in değerlendirdiği ve işbu rapora konu edilmesine karar verdiği iklimle ilgili risk ve fırsatlar Tablo 8'de sunulmuştur.

Tablo 8: İklimle İlgili Riskler Ve Fırsatların Özet Değerlendirmesi

| Risk Fırsat Türü     | Risk/Fırsat Kategorisi | Risk/Fırsat Adı                                              | Değer Zincirindeki Konumu                                                    | Kullanılan Senaryo Analizi                                                                                                | Finansal Etki                                                                                              | Bağlantılı Bilgi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fiziksel Risk</b> | Akut                   | Aşırı Hava Olayları Nedeniyle Gayrimenkullerin Zarar Görmesi | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kendi Operasyonları</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>SSP2-4.5</li> <li>SSP5-8.5</li> </ul>                                              | Düşük Finansal Etki<br> | Yönetişim: <br>Risk Yönetimi: <br>Strateji:  <br>Metrik ve Hedefler:   |
| <b>Fırsat</b>        | Ürün ve Hizmetler      | Sürdürülebilir Finansmana Erişim Fırsatı                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Yukarı Yönlü Değer Zinciri</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>NGFS 2°C'nin Altı Senaryosu</li> <li>NGFS Ulusal Katkı Beyanı Senaryosu</li> </ul> | Raporlama döneminde fırsata yönelik finansal etki paylaşılmamıştır. <sup>6</sup>                           | Yönetişim: <br>Risk Yönetimi: <br>Strateji:  <br>Metrik ve Hedefler:  |



: Metodolojik ve Yönetsel Bağlantı,



: Finansal Bağlantı,



: Potansiyel Finansal Etki

<sup>[6]</sup> Raporlama döneminde söz konusu fırsata ilişkin finansal etki, güvenilir bir şekilde nicel olarak hesaplanamadığı için paylaşılmamıştır.

#### 4.5.1 İklimle İlgili Riskler

Risk 1. Aşırı Hava Olayları Nedeniyle Gayrimenkullerin Zarar Görmesi

| İKLİM RİSKİ                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Riskin Açıklaması                                                          | Sel, aşırı yağış, dolu, kuvvetli rüzgâr ve fırtına gibi akut fiziksel iklim olaylarının Vakıf GYO portföyünde yer alan gayrimenkullerde fiziksel hasara neden olması; buna bağlı olarak bakım ve onarım maliyetlerinin artması, faaliyet kesintilerinin yaşanması, sigorta primlerinin yükselmesi, gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin azalması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |          |
| Riskin Kategorisi                                                          | Fiziksel Risk- Akut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |          |
| Riskin Değer Zincirindeki Konumu                                           | Kendi Operasyonları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |          |
| Riskin Yoğunlaşma Alanı                                                    | Aşırı hava olaylarına maruz bölgelerde bulunan gayrimenkul varlıklarında yoğunlaşmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |          |
| Riskin Vadesi, Gerçekleşme Olasılığı ve Şiddeti                            | Zaman Aralığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Şiddet | Olasılık |
|                                                                            | Orta Vade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2      | 4        |
|                                                                            | Uzun Vade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2      | 4        |
| Riskin İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerindeki Mevcut ve Potansiyel Etkileri | <p>İklim değişikliği nedeniyle meydana gelen aşırı hava olayları, Vakıf GYO'nun portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerde fiziksel hasarlara neden olarak bakım ve onarım giderlerinin artmasına, geçici faaliyet kesintilerinin yaşanmasına, kiralanabilir alanların kullanımının aksamasına ve buna bağlı olarak kira gelirlerinde geçici azalışlara yol açabilir. Aynı zamanda sigorta hasar taleplerinin artması ve onarım süreçleri nedeniyle işletme giderleri üzerinde ilave maliyet baskısı oluşabilir.</p> <p>Orta ve uzun vadede, aşırı hava olaylarının sıklığı ve şiddetinin artması sigorta primlerinin yükselmesine, belirli bölgelerde sigorta teminatlarının daralmasına, yüksek riskli bölgelerde bulunan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinde azalış yaşanmasına, kira talebinin ve doluluk oranlarının etkilenmesine, bazı varlıkların ekonomik ömrünün kılmasına ve portföyün uzun vadeli getiri performansının baskılanmasına yol açabilir.</p> |        |          |
| Riske İlgili Ölçüm Metriği                                                 | • Aşırı hava olaylarına maruz kalan gayrimenkul varlıklarının oranı (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |          |
| Riske İlgili Hedef                                                         | Raporlama dönemi itibarıyla riske yönelik tanımlanmış nicel bir hedef bulunmamaktadır. Vakıf GYO, fiziksel iklim risklerinin yatırım amaçlı gayrimenkul varlıkları üzerindeki etkilerini yıllık olarak izlenmekte, proje planlama süreçlerinde fiziksel iklim risklerini gözeterek yatırım kararlarını gözden geçirmektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |          |
| Riskin Değerlendirilmesinde Kullanılan Senaryo Analizi                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• SSP2-4.5</li> <li>• SSP5-8.5</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |          |

| RİSKİN FİNANSAL ETKİSİ                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Riskin Değerlendirilmesinde Kullanılan Senaryo Analizi Detayları</b> | <p>SSP2-4.5 ve SSP5-8.5 senaryoları kapsamında gerçekleştirilen analizlerde; fırtına, rüzgar, sel ve yangın gibi fiziksel iklim risklerinin Vakıf GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir. Analiz kapsamında, Türkiye genelindeki beş farklı coğrafi bölgede yer alan ve 31 Aralık 2025 itibarıyla toplam değeri 21.667.550.000 TL olan 12 adet yatırım amaçlı gayrimenkul varlığının koordinatları iklim projeksiyonları ile eşleştirilmiş; rüzgâr, sel ve yangın tehlikelerine ilişkin maruziyet seviyeleri varlık bazında analiz edilmiştir. Rüzgâr riski yıllık maksimum rüzgâr hızı, sel riski su baskını derinliği, yangın riski ise yangına yakınlık ve tarihsel yangın göstergeleri esas alınarak değerlendirilmiştir. Portföyde yer alan gayrimenkullerin tamamının kent içi veya kent çevresi alanlarda bulunması nedeniyle fiziksel iklim tehlikelerine maruziyet seviyesinin sınırlı olduğu değerlendirilmiştir.</p> |
| <b>Finansal Etki Hesaplama Metodolojisi</b>                             | <p>Vakıf GYO, aşırı hava olaylarının gayrimenkulleri üzerindeki finansal etkileri hesaplarken yatırım amaçlı gayrimenkul varlığını esas almıştır. İklimle ilgili fiziksel risklerin potansiyel etkileri üç aşamalı bir kayıp hesaplama çerçevesi uygulamıştır. İklim senaryo analizleri aracılığıyla; rüzgar hızı (m/sn), su baskını derinliği (m) ve yangın tehlikesi gibi senaryo koşullu fiziksel tehlike yoğunluklarını varlık bazında değerlendirmiştir. Elde edilen bu yoğunlukları; rüzgar için kübik rüzgar hasar fonksiyonu, sel için derinlik-hasar fonksiyonu ve yangın için iki faktörlü olasılık modeli kullanılarak tehlikeye özgü boyutsuz hasar oranlarına çevrilmiş ve son aşamada hesaplanan hasar oranları ilgili varlıkların 2025 yılı takdir edilmiş resmi değerleri üzerinden değerlendirilerek portföy düzeyinde değer azalışını modellemiştir.</p>                                                                                                   |
| <b>Finansal Tabloda Etkilenen Kalem</b>                                 | <p>Akut fiziksel iklim risklerinin gerçekleşmesi durumunda oluşabilecek finansal etkiler; yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde gerçeğe uygun değer azalışı, bakım ve onarım giderlerinde artış, sigorta maliyetlerinde artış ve kiralanabilir alanların geçici olarak kullanılamaması nedeniyle kira gelirlerinde azalış olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca riskin uzun vadede şiddetini artırma olasılığında aşırı hava olayları nedeniyle kiracıların faaliyetlerinin aksaması, kiracıların kira ödemelerini geciktirmelerine yol açabilir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Mevcut Finansal Etki</b>                                             | <p>Raporlama döneminde Vakıf GYO'nun portföyündeki 12 adet yatırım amaçlı gayrimenkulde aşırı hava olayları kaynaklı gerçekleşmiş önemli bir fiziksel hasar veya değer kaybı bulunmamaktadır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Potansiyel Finansal Etki</b>                                         | <p>Gerçekleştirilen senaryo analizleri sonucunda, söz konusu riskin Şirket düzeyindeki potansiyel finansal etkisinin düşük seviyede olduğu değerlendirilmiştir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Risk Azaltıcı Önlemler ve Aksiyonlar</b>                             | <p>Vakıf GYO, arazi ve proje seçim süreçlerinde rüzgar, sel ve yangın gibi aşırı hava olaylarını gözeterek fiziksel iklim risklerine maruziyeti düşük bölgeleri tercih etmeye özen göstermektedir. Sel riskine karşı projelerde güçlü drenaj ve yağmur suyu tahliye altyapıları kurulmakta, peyzaj alanlarında zemin geçirgenliğini artıran uygulamalarla suyun doğal şekilde toprağa sızması desteklenmektedir. Rüzgar kaynaklı hasarların azaltılması amacıyla yapıların dış cephe, çatı ve cam yüzeyleri ilgili teknik standartlar ve dayanıklılık kriterleri gözetilerek tasarlanmaktadır. Yangın riskine karşı ise yangın algılama, söndürme ve acil durum sistemleri gibi koruyucu altyapılar ile çevresel düzenleme ve bakım uygulamaları dikkate alınarak mülklerin güvenliği artırılmaktadır.</p>                                                                                                                                                                   |



#### 4.5.2 İklimle İlgili Fırsatlar

##### Fırsat 1. Sürdürülebilir Finansmana Erişim Fırsatı

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Fırsatın Açıklaması                                                          | LEED, YES-TR gibi sertifikalara sahip projeler aracılığıyla uygun maliyetli sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimin artması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |          |
| Fırsat Kategorisi                                                            | Ürün ve Hizmetler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |          |
| Değer Zincirindeki Konumu                                                    | Yukarı Yönlü Değer Zinciri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |          |
| Yoğunlaşma Alanı                                                             | Vakıf GYO'nun geliştirme aşamasında olan yüksek bütçeli projeleri ile gelecekteki yeşil bina sertifikalı gayrimenkul yatırımlarında yoğunlaşmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |          |
| Fırsatın Vadesi, Gerçekleşme Olasılığı ve Şiddeti                            | Zaman Aralığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Şiddet | Olasılık |
|                                                                              | Kısa Vade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2      | 3        |
|                                                                              | Orta Vade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3      | 4        |
|                                                                              | Uzun Vade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4      | 4        |
| Fırsatın İş Modeli ve Değer Zinciri Üzerindeki Mevcut ve Potansiyel Etkileri | <p>Kısa vadede, yeşil bina sertifikalarına sahip projelerin geliştirilmesi ve mevcut varlıkların sürdürülebilirlik performansının artırılması, Vakıf GYO'nun sürdürülebilir finansman ürünleri ile ulusal ve uluslararası finans kuruluşlarının sağladığı finansman imkanlarından yararlanma potansiyelini artırabilir. Daha uygun finansman koşullarına erişim; proje finansmanı maliyetlerinin azaltılmasına, yatırım süreçlerinin desteklenmesine ve nakit akışının iyileştirilmesine katkı sağlayabilir.</p> <p>Orta ve uzun vadede, sürdürülebilir finansmana erişimin artması, Vakıf GYO'nun yeni yatırım ve proje geliştirme kararlarında enerji verimliliği yüksek, düşük karbonlu ve uluslararası yeşil bina sertifikalarına sahip projelere öncelik vermesini destekleyebilir. Bu durum Vakıf GYO'nun çevresel performansı yüksek ve iklim değişikliğine karşı daha dayanıklı gayrimenkullerden oluşan portföyünü büyütmesini destekleyebilir. Bunun sonucunda yatırım maliyetlerinin optimize edilmesi, finansman çeşitliliğinin artırılması, yatırımcı beklentilerinin karşılanması ve portföyün uzun vadeli değerinin korunması sağlanabilir.</p> |        |          |
| Fırsatla İlgili Ölçüm Metriği                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sürdürülebilir finansman kaynaklarından elde edilen fonlama tutarı (TL)</li> <li>Sürdürülebilir finansman kullanım oranı (%)</li> <li>Portföydeki uluslararası yeşil bina sertifikalı gayrimenkul sayısı</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |          |

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fırsatla İlgili Hedef</b>                                              | Vakıf GYO, yeşil bina danışmanlığı hizmetleri olarak binaların enerji verimliliğini arttırmayı ve çevre dostu yapı standartlarına uyum sağlamayı hedeflemektedir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fırsatın Değerlendirilmesinde Kullanılan Senaryo Analizi</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• NGFS 2°C'nin Altı Senaryosu</li> <li>• NGFS Ulusal Katkı Beyanı Senaryosu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fırsatın Değerlendirilmesinde Kullanılan Senaryo Analizi Detayları</b> | <p>NGFS 2°C'nin Altı Senaryosu'nda küresel ekonominin düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinin hızlanacağı, enerji dönüşümünün gerçekleşerek, yenilenebilir enerji kullanımının artacağı ve müşteri taleplerinin iklim uyumlu seçeneklere yöneleceği, düşük karbonlu bina teknolojileri, yeşil bina sertifikasyonlarına yönelik ihtiyacın artacağı varsayılmıştır. Bu kapsamda çevresel performansı yüksek gayrimenkul projelerinin finansmanında sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişim imkanlarının artabileceği değerlendirilmiştir.</p> <p>NGFS Ulusal Katkı Beyanı Senaryosu'nda ise ülkelerin mevcut iklim taahhütlerini uygulamaya devam etmesiyle birlikte iklim geçişinin daha kademeli gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu senaryoda da enerji verimliliği, kaynak verimliliği, sürdürülebilir yapı malzemeleri, yeşil bina uygulamaları ve iklim değişikliğine uyumlu gayrimenkul yatırımlarına yönelik finansman ihtiyacının artmaya devam edeceği; ancak bu artışın NGFS 2°C'nin Altı Senaryosu'na kıyasla daha sınırlı olacağı değerlendirilmiştir.</p> <p>Her iki senaryoda da sürdürülebilir gayrimenkul yatırımlarına yönelik finansman ihtiyacındaki artışın, Vakıf GYO'nun yeşil bina sertifikalı projeleri için sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimini destekleyebilecek bir fırsat oluşturabileceği öngörülmüştür.</p> |
| <b>Finansal Etki Hesaplama Metodolojisi</b>                               | Vakıf GYO'nun önümüzdeki dönemde kullanabileceği sürdürülebilir finansman araçlarının kapsamı, fonlama tutarı, vade yapısı ve kullanım zamanlamasına ilişkin belirsizlikler nedeniyle finansal etkilerin güvenilir şekilde nicel olarak hesaplanması mümkün olmamıştır. Bu nedenle finansal etki proje finansman maliyetleri, finansman kaynaklarının çeşitlenmesi ve uzun vadeli fonlama imkanları üzerindeki potansiyel etkiler dikkate alınarak nitel olarak değerlendirilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Finansal Tabloda Etkilenen Kalem</b>                                   | Sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimin artması halinde finansal borçların yapısı ve fonlama kaynaklarında değişiklik meydana gelebilir. Daha uygun maliyetli finansman koşulları finansman giderlerinin azalmasına katkı sağlayabilir. Ayrıca, daha uzun vadeli ve uygun koşullu finansman imkânları işletmenin likidite yönetimini güçlendirerek nakit ve nakit benzerleri ile nakit akışları üzerinde olumlu etki yaratabilir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mevcut Finansal Etki</b>                                               | Raporlama dönemi itibarıyla finansal tablolar üzerinde ölçülebilir nitelikte gerçekleşmiş önemli bir finansal etki bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Potansiyel Finansal Etki</b>               | Sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimin artması halinde proje finansman maliyetlerinin azalması, finansman giderlerinde tasarruf sağlanması, uzun vadeli fonlama imkanlarının genişlemesi ve nakit akışının olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Bunun yanında çevresel performansı yüksek projelere yönelik yatırım kapasitesinin artması ve portföy değerinin uzun vadede desteklenmesi öngörülmektedir. Ancak raporlama dönemi itibarıyla söz konusu etkiler güvenilir şekilde nicel olarak hesaplanmamakta olup ilerleyen raporlama dönemlerinde gerekli veri ve uygulama altyapısının oluşması halinde nicel olarak değerlendirilecektir. |
| <b>Fırsata Yönelik Çalışmalar/ Aksiyonlar</b> | Şirket, sürdürülebilir bina sertifikalarına sahip projelerin geliştirilmesini ve mevcut uygun varlıkların sertifikasyon potansiyelinin değerlendirilmesini, sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimi destekleyen stratejik unsurlar arasında değerlendirmektedir. Bu doğrultuda, proje geliştirme, yatırım ve finansman süreçlerinde sürdürülebilirlik kriterlerinin gözetilmesine yönelik çalışmalar yürütülmekte; yeşil finansman araçları ile ulusal ve uluslararası fonlama imkânları düzenli olarak izlenerek uygun fırsatlar değerlendirilmektedir.                                                                                      |

#### 4.5.3 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Grup Stratejisi ve Karar Alma Süreçleri Üzerindeki Etkisi

Vakıf GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatları; uzun vadeli değer yaratma kapasitesi, portföy dayanıklılığı, proje geliştirme yaklaşımı, yatırım kararları ve finansal performansı üzerinde etkili stratejik unsurlar olarak değerlendirmektedir. Şirket, sürdürülebilir ve yenilikçi gayrimenkul projeleri geliştirme hedefi doğrultusunda iklim değişikliğine karşı dirençli, düşük karbonlu ve çevresel performansı yüksek yapıların portföy içerisindeki payını artırmayı amaçlamaktadır.

Vakıf GYO, mevcut ve planlanan projelerinde arazi seçimi, tasarım kriterleri, altyapı çözümleri, drenaj sistemleri, yangın güvenliği uygulamaları ve yapı dayanıklılığı gibi unsurları karar alma süreçlerinde dikkate almaktadır. Bu değerlendirmeler, portföy yönetimi, yatırım planlaması ve proje geliştirme süreçlerinde iklim kaynaklı fiziksel risklere karşı daha dirençli bir yaklaşım benimsenmesini desteklemektedir.

Sürdürülebilir büyüme yolculuğunda yeşil bina stratejisi ile sektördeki dönüşüme öncülük etmeyi hedefleyen Vakıf GYO, sürdürülebilir finansmana erişimi fırsat olarak değerlendirmektedir.

LEED, YES-TR gibi ulusal ve uluslararası yeşil bina sertifikasyon sistemleriyle uyumlu projeler, Vakıf GYO'nun sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimini kolaylaştırabilecek ve finansman maliyetlerinin azaltılmasına katkı sağlayabilecek potansiyel alanlar olarak öne çıkmaktadır. Bu kapsamda Şirket, yeşil bina danışmanlığı hizmetleri, enerji verimliliği uygulamaları, doğal aydınlatma, sağlıklı iç ortam, su verimliliği, biyolojik çeşitliliğin desteklenmesi, yeşil otoparklar, bisiklet parkları ve elektrikli araç şarj istasyonları gibi uygulamaları proje geliştirme ve tasarım süreçlerinde dikkate almaktadır.

Vakıf GYO'nun mevcut projelerinden İstanbul Finans Merkezi Projesi LEED Gold Sertifikasına sahip olup, VYeniKonak Projesi için de LEED Gold sertifikası alınması hedeflenmektedir. VYeniKonak Projesi'nin çevre dostu yeşil bina yaklaşımıyla hayata geçirilmesi, Şirketin sürdürülebilirlik odaklı proje geliştirme stratejisini desteklemektedir.



Sertifika hedefi bulunmayan projelerde de enerji verimliliği, kaynak verimliliği, sorumlu üretim ve tüketim, su ayak izinin azaltılması ve çevresel etkilerin sınırlandırılması gibi yeşil bina kriterleri dikkate alınmaktadır.

Bu çerçevede iklimle ilgili risk ve fırsatlar; Vakıf GYO'nun yatırım kararları, proje geliştirme süreçleri, teknik tasarım tercihleri, bakım-onarım planlaması, bütçeleme, finansman kaynaklarına erişim ve portföy yönetimi süreçlerine girdi sağlamaktadır. Şirket, iklim kaynaklı fiziksel riskleri azaltırken sürdürülebilir finansman olanaklarından yararlanmayı, çevresel performansı yüksek projeler geliştirmeyi ve gayrimenkul portföyüne yönelik iklim hedefleri ile kurumsal uygulama yol haritasını oluşturarak uzun vadede daha dayanıklı, verimli ve sürdürülebilir bir portföy yapısına ulaşmayı hedeflemektedir.

#### 4.5.4 Kaynak Tahsisi ve Yatırım Planlaması

Vakıf GYO, raporlama döneminde gerçekleştirdiği iklimle ilgili risk ve fırsat değerlendirmelerini, mevcut portföyün yönetimi, yeni proje geliştirme süreçleri ve uzun vadeli yatırım kararları açısından dikkate almaktadır. Yapılan değerlendirmeler kapsamında, aşırı hava olayları nedeniyle gayrimenkullerin zarar görmesi riskinin Vakıf GYO'nun mevcut iş modeli ve finansal durumu üzerinde ayrı bir sermaye tahsisi veya münferit yatırım programı gerektirecek düzeyde önemli bir etki yaratmadığı değerlendirilmiştir. Bununla birlikte Şirket, iklim kaynaklı fiziksel risklerin azaltılmasına yönelik uygulamaları mevcut proje geliştirme ve varlık yönetimi süreçlerinin doğal bir parçası olarak ele almakta ve sürdürülebilir finansman olanaklarını değerlendirmektedir.

Raporlama döneminde iklimle ilgili risk veya fırsatlar nedeniyle belirli bir varlık, proje ya da faaliyet alanına özel ayrı bir kaynak tahsisi yapılmamış olmakla birlikte;

sürdürülebilir yapı uygulamaları, enerji verimliliği, yenilenebilir enerji, elektrikli araç şarj altyapısı ve yeşil bina sertifikasyon süreçlerine yönelik ihtiyaçlar mevcut yatırım ve bütçeleme süreçleri içinde değerlendirilmektedir.

# RİSK YÖNETİMİ

## 5 Risk Yönetimi

Vakıf GYO’da risk yönetimi yaklaşımı; yürürlükteki yasal düzenlemeler, sermaye piyasası mevzuatı, ulusal ve uluslararası iyi uygulamalar çerçevesinde 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, COSO İç Kontrol Modeli ve ISO 31000 Risk Yönetimi Standardı gereklilikleri ile uyumlu şekilde yapılandırılmış olup Şirket’in sürdürülebilir büyüme hedefleri ile portföy değerinin korunmasının temel unsurlarından biri olarak konumlanmaktadır.

Gayrimenkul sektörünün doğası gereği; piyasa koşullarında yaşanan dalgalanmalar, finansman maliyetlerindeki değişimler, yatırım ve geliştirme süreçlerine ilişkin belirsizlikler ile düzenleyici çerçevede meydana gelen dönüşümler, maruz kalınan risklerin kapsamını ve etkisini sürekli olarak yeniden tanımlamaktadır. Bu doğrultuda Vakıf GYO, risk yönetimini portföy, proje geliştirme, kira gelirleri, finansman yapısı ve operasyonel süreçler kaynaklı risklerin erken aşamada belirlenmesini, analiz edilmesini, izlenmesini ve gerekli önlemlerin zamanında hayata geçirilmesini sağlayan bütünlük bir yönetim anlayışı olarak ele almaktadır.

Vakıf GYO, risk ve fırsatlarını stratejik, süreç ve proje olmak üzere üç seviyede değerlendirmektedir. Stratejik seviyede (birinci seviye), Şirket’in uzun vadeli hedefleri, iş modeli, yatırım stratejisi ve faaliyet gösterdiği sektöre ilişkin gelişmeler dikkate alınarak ortaya çıkabilecek risk ve fırsatlar analiz edilmektedir. Bu kapsamda SWOT, PESTEL ve senaryo analizleri gibi yöntemlerden yararlanılmaktadır. Süreç seviyesinde (ikinci seviye), Şirket’in temel iş süreçlerinin etkinliğini etkileyebilecek operasyonel risk ve fırsatlar değerlendirilirken; proje seviyesinde (üçüncü seviye) ise geliştirme ve yatırım projelerine özgü, projelendirme aşamasından işletme dönemine kadar ortaya çıkabilecek operasyonel, teknik ve çevresel riskler ile proje bazlı fiziksel iklim riskleri ele alınmaktadır.

Her üç değerlendirme seviyesinde tanımlanan risk ve fırsatlar; **stratejik, operasyonel, finansal, itibar** olmak üzere dört temel risk kategorisi altında sınıflandırılmakta ve yönetilmektedir. Raporlama döneminde, sürdürülebilirlikle ilgili risklerin kurumsal risk yönetimi süreçlerine daha sistematik biçimde entegre edilmesine yönelik çalışmalar yürütülmüştür. Bu kapsamda Şirket, 2026 yılında dört temel risk kategorisi arasına sürdürülebilirlik kategorisini de eklemeyi planlamaktadır. İklimle ilgili risk ve fırsatlarını, stratejik ve operasyonel alt risk kategorileriyle birlikte değerlendirmektedir. Bu yapı sayesinde iklimle ilgili risk ve fırsatlar, diğer kurumsal risklerle birlikte bütüncül bir risk yönetimi yaklaşımı kapsamında değerlendirilmektedir.

### 5.1 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi

Vakıf GYO’da iklimle ilgili risk ve fırsatlar, Şirket’in kurumsal risk yönetimi çerçevesine entegre edilmiş olup; yatırım kararları, proje geliştirme süreçleri, portföy yönetimi ve stratejik planlama faaliyetlerinde sistematik olarak dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda, iklimle ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, değerlendirilmesi, önceliklendirilmesi ve izlenmesi Kurumsal Risk Yönetimi Prosedürü doğrultusunda yürütülmektedir. 2026 yılında, iklim ve sürdürülebilirlik risklerinin kurumsal risk yönetimi süreçlerine daha etkin şekilde entegre edilmesini desteklemek amacıyla Kurumsal Risk Yönetimi yapısı ile birlikte Vakıf GYO İklim ve Sürdürülebilirlik Riski Yönetimi Politikası uygulamaya alınacaktır.

### 5.2 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Tanımlanması

Vakıf GYO, uzun vadeli değer yaratma anlayışı çerçevesinde, faaliyetlerinden, yatırımlarından ve portföyünde yer alan varlıklardan kaynaklanabilecek iklimle ilgili risk ve fırsatları bütüncül bir yaklaşımla değerlendirmektedir. Bu kapsamda Şirket,



küresel gelişmeleri, gayrimenkul sektöründeki dönüşümleri ve öne çıkan iyi uygulamaları düzenli olarak izlemekte; iş modeli, operasyonel yapısı ve portföy kompozisyonu, yatırım faaliyetleri ve değer zinciri üzerindeki doğrudan ve dolaylı muhtemel etkileri mevcut durum analizi süreciyle değerlendirmektedir. Bu doğrultuda gerçekleştirilen iç ve dış çevre analizlerinden elde edilen veriler, SWOT analizi çatısı altında sentezlenmektedir.

Vakıf GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatları tanımlarken iç ve dış çevre analizinden yararlanmakta Şirket'in iş modeli, gayrimenkul portföyünün yapısı, yatırım ve varlık yönetimi süreçlerine yönelik verileri risk çalışmalarında temel girdi olarak kullanılmaktadır. Şirket, iç ve dış veri kaynaklarını kısa, orta ve uzun vadedeki etkilerini çeşitli senaryolar üzerinden değerlendirmekte ve elde ettiği bulguları risk yönetimi, stratejik planlama ve karar alma süreçlerine entegre etmektedir. Bu yaklaşımla tanımlı risklerini periyodik olarak gözden geçirmekte, daha önce maruz kalmadığı riskleri ise en erken seviyede tespit etmek için çalışmalarını sürdürmektedir.

Vakıf GYO'nun kurumsal risk yönetimi sisteminde iklimle ilgili risk ve fırsatlar, 2021 yılında hayata geçirilen Entegre Stratejik Planlama sürecinin ayrılmaz bir parçası olarak ele alınmakta; Plan'ın her gözden geçirilme döneminde bu risk ve fırsatlar yeniden değerlendirilerek gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

Vakıf GYO iklimle ilgili risklerini, "fiziksel riskler" ve "geçiş riskleri" başlıkları altında değerlendirilmektedir. Fiziksel riskler kapsamında; aşırı hava olayları, sıcaklık artışları, sel ve fırtına gibi iklim kaynaklı etkilerin, Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller, devam eden projeler ve operasyonel faaliyetler üzerindeki potansiyel etkileri değerlendirilmektedir. Bu riskler; varlıklarda fiziksel hasar oluşumu, değer kaybı, kullanım kesintileri ve iş sürekliliği üzerinde olumsuz etkiler yaratma potansiyeli taşımaktadır.

Geçiş riskleri kapsamında ise düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkabilecek düzenleyici değişiklikler, enerji performansı ve enerji verimliliği gereklilikleri, karbon maliyetleri, sürdürülebilir bina standartları, yatırımcı ve kiracı beklentilerindeki değişim, finansmana erişim koşullarındaki dönüşüm ve piyasa dinamiklerindeki değişimlerin Şirket'in portföy yapısı, yatırım kararları, varlık değerleri, kira gelirleri, operasyonel maliyetleri ve finansal performansı üzerindeki olası etkileri analiz edilmektedir.

### 5.3 İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Değerlendirilmesi ve Önceliklendirilmesi

Vakıf GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatları değerlendirirken nicel ve nitel faktörleri birlikte değerlendirmektedir. Bu kapsamda iklimle ilgili risk ve fırsatlar, 5x5 risk matrisi kullanılarak etki ve olasılık boyutları çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme sürecinde, senaryo analizlerinden elde edilen çıktılar özellikle iklimle ilgili risk ve fırsatların olasılık ve etki skorlarının belirlenmesinde temel bir girdi olarak kullanılmaktadır.

Vakıf GYO, iklimle ilgili etkilerini mevcut ve potansiyel etkiler olarak iki ana kategoride değerlendirmektedir. Mevcut etkiler, raporlama döneminde meydana gelmiş olanları; potansiyel etkiler ise, küresel ve sektörel eğilimler ile iklim senaryo analizleri doğrultusunda gerçekleşmesi muhtemel olayları kapsamaktadır. Değerlendirme sürecinde esas alınan olasılık ve etki tanımları aşağıdaki gibidir:

**Olasılık:** Bir olayın gerçekleşme ihtimalini ifade etmektedir. Olasılık kelimesi "çok yüksek, yüksek, orta, düşük ve çok düşük" gibi nitel kavramlarla veya "yüzde, gerçekleşme sıklığı" gibi nicel kavramlarla ifade edilmektedir.



**Etki:** Bir olayın meydana getirdiği sonuç veya yarattığı tesiri ifade etmektedir. Bir olaya ilişkin olarak farklı etkiler ortaya çıkabilmektedir. Olayın etkisi, kurumun ilgili hedefleriyle ilişkili olacak şekilde, olumlu veya olumsuz olarak değerlendirilmektedir.

Olasılık ve etki skorlarının birlikte değerlendirilmesi sonucunda risklerin önem düzeyi tespit edilmekte ve oluşturulan risk matrisi aracılığıyla bütüncül bir değerlendirme süreci yürütülmektedir. Risk matrisi sonucunda yüksek olasılık ve yüksek etki seviyesinde yer alan risk ve fırsatlar öncelikli olarak ele alınmaktadır. Bununla birlikte, önceliklendirme yalnızca risk matrisi sonuçlarına dayanmamakta; senaryo analizleri, riskin gerçekleşme zaman ufku, maruz kalınan varlıkların büyüklüğü, Şirket'in iş modeli ve stratejisi üzerindeki potansiyel etkileri ile finansal önemlilik değerlendirmeleri birlikte dikkate alınmaktadır.

Nicel değerlendirme kapsamında iklimle ilgili risk ve fırsatların Şirket'in finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki potansiyel etkileri analiz edilmekte; Yönetim Kurulu tarafından belirlenen finansal önemlilik eşiği esas alınmaktadır. Aktif büyüklüğünün %1'ini aşması öngörülen finansal etkiye sahip risk ve fırsatlar finansal açıdan öncelikli olarak değerlendirilmekte; söz konusu eşiğin altında kalan risk ve fırsatlar ise iş modeli, strateji, operasyonlar ve değer zinciri üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak nitel açıdan değerlendirilmektedir.

Bu değerlendirmeler sonucunda önceliklendirilen iklimle ilgili risk ve fırsatlar; risk yönetimi süreçleri, stratejik planlama, yatırım ve sermaye tahsisi kararları ile portföy yönetimi uygulamalarına entegre edilmekte ve raporlama dönemleri itibarıyla düzenli olarak gözden geçirilmektedir.

Tablo 9: Risk Değerlendirmesi - Olasılık Derecelendirmesi

| Nitel Tanımlama           | Anlamı                                                          | Değeri |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|
| Çok yüksek (Kesinlikle)   | Pek çok kez ortaya çıkabilir.                                   | 5      |
| Yüksek (Büyük olasılıkla) | Arada bir ortaya çıkabilir.                                     | 4      |
| Orta (Mümkün)             | Ortaya çıkması olası değildir, ama mümkündür.                   | 3      |
| Düşük (Muhtemelen)        | Ortaya çıkma olasılığı çok düşüktür.                            | 2      |
| Çok düşük (Nadir)         | Olayın ortaya çıkma olasılığı kavranamayacak derecede düşüktür. | 1      |

Tablo 10: Risk Değerlendirmesi- Etki Derecelendirmesi

| Nitel Tanımlama | Anlamı                                       | Değeri |
|-----------------|----------------------------------------------|--------|
| Çok yüksek      | Çok büyük zarara/faydaya sebep olmaktadır    | 5      |
| Yüksek          | Büyük ölçüde zarar/fayda görmüştür           | 4      |
| Orta            | Ciddi/Olumlu bir olayla sonuçlanmıştır       | 3      |
| Düşük           | Faaliyetler kısa süreli kesintiye uğramıştır | 2      |
| Çok düşük       | Sonuçları ihmal edilebilir seviyededir.      | 1      |

Tablo 11: 5x5 Matris

| Risk Fırsat Matrixi |                           |   |           |       |      |        |            |
|---------------------|---------------------------|---|-----------|-------|------|--------|------------|
| OLASILIK            | Çok Yüksek (Kesinlikle)   | 5 |           |       |      |        |            |
|                     | Yüksek (Büyük Olasılıkla) | 4 |           |       |      |        |            |
|                     | Orta (Mümkün)             | 3 |           |       |      |        |            |
|                     | Düşük (Muhtemelen)        | 2 |           |       |      |        |            |
|                     | Çok Düşük (Nadir)         | 1 |           |       |      |        |            |
| OLASILIK X ETKİ     |                           |   | 1         | 2     | 3    | 4      | 5          |
|                     |                           |   | Çok Düşük | Düşük | Orta | Yüksek | Çok Yüksek |

#### 5.4 Risk ve Fırsatların İzlenmesi

Vakıf GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlar Vakıf GYO Entegre Yönetim Sistem Platformu'nda yer alan Kurumsal Risk Yönetim Modülü üzerinden izlenmektedir. Belirlenen risk ve fırsatlar, İç Kontrol Komisyonu tarafından belirli periyotlarla gözden geçirilerek güncel piyasa koşulları ve stratejik hedefler doğrultusunda güncellenmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul sektörünü ve Şirketimiz faaliyetlerini etkileyebilecek tüm unsurlar, risk yönetim sistemimize entegre edilerek takip edilmektedir.

Risk ve fırsat matrisinde orta, yüksek ve çok yüksek olarak tanımlanan riskler için risk indirgeme aksiyonları geliştirilmekte ve uygulanmaktadır. Risk ve fırsatlara

yönelik alınacak aksiyonlar ile Şirket'in İç Kontrol Planı oluşturulmaktadır. Risk ve fırsatlara yönelik değerlendirmeler iki ayda bir İç Kontrol Komisyonu tarafından değerlendirilmektedir. Oluşturulan İç Kontrol Planı Riskin Erken Saptanması Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Ana Ortaklık Banka, bağlı ortaklıklarından aldığı sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin izlenmesine ilişkin raporları da düzenli ve sistematik bir şekilde değerlendirmeye başlamıştır. Bu kapsamda, Vakıf GYO finansal açıdan önemli riskler, Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne ek olarak Ana Ortaklık Banka'ya da raporlayacaktır.

# METRİK VE HEDEFLER



## 6 Metrik ve Hedefler

### 6.1 İklimle İlgili Metrikler

Vakıf GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatların yönetimi ile performansının izlenmesi amacıyla TSRS kapsamında gerekli görülen metrikleri düzenli olarak takip etmektedir.

İklimle ilgili metrikler; Yönetim Kurulu ile Entegre Stratejik Planlama/ Sürdürülebilirlik Komisyonu tarafından iklim risklerinin ve fırsatlarının izlenmesi, stratejik karar alma süreçlerinin desteklenmesi, belirlenen hedeflere yönelik ilerlemenin takip edilmesi ve raporlama dönemleri itibarıyla performansın değerlendirilmesi amacıyla kullanılmaktadır.

#### 6.1.1 Sera Gazı Emisyonları

Vakıf GYO, sera gazı emisyon hesaplamalarını Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) çerçevesinde gerçekleştirmektedir. Organizasyonel sınırlar belirlenirken finansal kontrol yaklaşımı esas alınmış olup, Şirket'in finansal kontrolüne sahip olduğu faaliyetlerden kaynaklanan emisyonlar hesaplamaya dâhil edilmiştir.

Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında IPCC'nin Altıncı Değerlendirme Raporu (AR6) kapsamında yayımlanan yıllık zaman ufkundaki küresel ısınma potansiyeli değerleri ve güncel emisyon faktörleri kullanılmıştır. Hesaplamalarda CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFC'ler (soğutucu gaz), yangın söndürücülerin salımlarından oluşan CO<sub>2</sub> eşdeğeri faktörler baz alınmıştır.

Emisyon hesaplamalarında faaliyet verileri; ulusal ve uluslararası kabul görmüş emisyon faktörleri ile ilişkilendirilerek ton karbon dioksit eşdeğeri (tCO<sub>2</sub>e)

cinsinden raporlanmaktadır. Hesaplamalarda kullanılan emisyon faktörlerine yönelik detaylı bilgiler Ekler bölümünde paylaşılmaktadır.

Vakıf GYO, TSRS gereklilikleri doğrultusunda Kapsam 2 sera gazı emisyonlarını hem lokasyon bazlı hem de piyasa bazlı yöntemlerle hesaplamakta ve raporlamaktadır. Lokasyon bazlı hesaplamalarda Türkiye elektrik şebekesinin ortalama emisyon faktörü esas alınmıştır. Bununla birlikte, Vakıf GYO, 2025 yılında karbon kredisi kullanmamıştır.

Vakıf GYO'nun raporlama dönemine ait toplam brüt sera gazı emisyonları, Kapsam 1 ve Kapsam 2 lokasyon bazlı emisyonlar dâhil olmak üzere Tablo 12'de sunulmaktadır.

Tablo 12: Vakıf GYO Sera Gazı Emisyonları

| Sera Gazı Emisyonları                                                | Birim                 | 2024   | 2025   | Performans (%) |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------|----------------|
| Kapsam 1                                                             | ton CO <sub>2</sub> e | 40,78  | 121,02 | +%196,76       |
| Kapsam 2 (Lokasyon Bazlı)                                            | ton CO <sub>2</sub> e | 162,88 | 138,71 | -%14,84        |
| Kapsam 2 (Piyasa Bazlı)                                              | ton CO <sub>2</sub> e | 162,88 | 138,71 | -%14,84        |
| Toplam Kapsam 1 ve Kapsam 2 Lokasyon Bazlı Sera Gazı Emisyonu (Brüt) | ton CO <sub>2</sub> e | 203,66 | 259,72 | +%27,53        |



Vakıf GYO'nun 2025 yılına ait Kapsam 1 aktivitelerinden kaynaklı emisyon miktarı 121,02 ton CO<sub>2</sub>e olarak hesaplanmıştır. Vakıf GYO'nun Kapsam 1 emisyonlarının hesaplanmasında sabit ve hareketli yanmadan kaynaklı emisyonlar ile soğutucu gaz kaynaklı emisyonlar dikkate alınmıştır. Sabit yanma kaynaklı emisyonların toplam Kapsam 1 emisyonlarına etkisi %3,55 ve hareketli yanma kaynaklı emisyonların toplam Kapsam 1 emisyonlarına etkisi %31,21 iken kaçak gaz kaynaklı emisyonları kapsayan diğer Kapsam 1 emisyonlarının toplam Kapsam 1 emisyonlarına etkisi ise %65,23 olarak tespit edilmiştir. Vakıf GYO'nun Kapsam 1 emisyonlarının bir önceki raporlama dönemine kıyasla %196,76 yükselmiştir. Kapsam 1 emisyonlarında bir önceki raporlama dönemine kıyasla görülen bu artışta, hareketli yanma ve kaçak gaz kaynaklı emisyonlardaki yükseliş etkili olmuştur. Hareketli yanma kaynaklı emisyonlardaki artış, saha faaliyetleri ve operasyonel hareketliliğin artmasına bağlı olarak kiralık araçların benzin tüketiminin yükselmesinden kaynaklanmıştır. Kaçak gaz kaynaklı emisyonlardaki artış ise soğutma sistemlerinin bakım faaliyetleri kapsamında sisteme ilave edilen R410A soğutucu gaz miktarının önceki yıla göre artması sonucunda gerçekleşmiştir. Vakıf GYO'nun 2025 yılında satın aldığı elektrik miktarı 319.598,48 kWh'dir. Elektrik emisyonu kaynaklı sera gazı emisyonu 138,71 ton CO<sub>2</sub>e (toplam emisyonu oranı %53,41) olarak hesaplanmış ve Kapsam 2 emisyonları, bir önceki raporlama dönemine kıyasla %14,84 oranında azalmıştır.

## 6.2 Sektörler Arası Metrikler

### İklimle İlgili Geçiş ve Fiziksel Risklere Karşı Kırılgan Varlıklar

Raporlama döneminde Vakıf GYO portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller, aşırı hava olayları ve diğer fiziksel iklim risklerine maruziyet açısından değerlendirilmiştir. Gerçekleştirilen analizler sonucunda, yüksek fiziksel iklim riski altında değerlendirilen varlıkların portföy içerisindeki payının sınırlı

olduğu (%0'a yakın düzeyde) belirlenmiştir. Bu doğrultuda, kırılgan varlık oranı düşük seviyede gerçekleşmiş olup aşırı hava olaylarının portföy üzerinde oluşturabileceği potansiyel finansal etkilerin finansal önemlilik eşiğinin altında kaldığı değerlendirilmiştir. Detaylı açıklamalar raporun Strateji bölümünde yer almaktadır.

Vakıf GYO'nun faaliyet modeli ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin edinilmesi, geliştirilmesi, kiralanması ve portföy yönetimine dayanmakta olup Şirket karbon yoğun üretim faaliyetleri yürütmemektedir. Bu nedenle raporlama döneminde karbon fiyatlaması, emisyon ticaret sistemleri veya yüksek karbon yoğunluğuna bağlı düzenleyici gelişmelerden doğrudan etkilenen operasyonel varlıkları bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, enerji verimliliği standartlarının sıkılaşması, yeşil bina sertifikalarına yönelik piyasa beklentilerinin artması, yapı sektörüne ilişkin çevresel düzenlemeler ve sürdürülebilir bina uygulamalarının yaygınlaşması gibi geçiş riskleri yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletme maliyetleri, yatırım kararları ve uzun vadeli portföy değeri üzerinde dolaylı etkiler oluşturabilmektedir.

Raporda açıklanan senaryo analizleri kapsamında gerçekleştirilen değerlendirmeler sonucunda, raporlama dönemi itibarıyla geçiş risklerine karşı finansal açıdan önemli düzeyde kırılgan varlık bulunmamaktadır.

### İklimle İlgili Fırsatlarla Uyumlu Varlıklar

Vakıf GYO, yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün çevresel performansını artırmaya yönelik uygulamaları uzun vadeli değer yaratma stratejisinin önemli unsurlarından biri olarak değerlendirmektedir. Bu kapsamda proje geliştirme



süreçlerinde enerji verimliliği yüksek bina tasarımları, düşük karbonlu yapı uygulamaları, yenilenebilir enerji sistemlerinin kullanımı ve uluslararası yeşil bina sertifikasyon sistemleri dikkate alınmaktadır.

Uluslararası yeşil bina sertifikasyon sistemlerine uygun olarak geliştirilen veya dönüştürülen projeler; enerji tüketiminin azaltılması, kaynak verimliliğinin artırılması, işletme maliyetlerinin azaltılması, varlık değerinin korunması ve sürdürülebilir finansman kaynaklarına erişimin desteklenmesi açısından Şirket için önemli fırsatlar sunmaktadır.

Vakıf GYO, portföyünde LEED yeşil bina sertifikasına sahip gayrimenkullere yer vermekte olup, çevresel performansı yüksek gayrimenkullerin portföy içerisindeki payının artırılmasını uzun vadeli portföy yönetimi yaklaşımının bir parçası olarak değerlendirmektedir. Raporlama döneminde iklimle ilgili fırsatlarla uyumlu varlıkların finansal büyüklüğü veya portföy içerisindeki oranı ayrı bir performans göstergesi olarak izlenememektedir. Mevcut veri yapısı ve değerlendirme metodolojisi, söz konusu varlıkların iklimle ilgili fırsatlarla uyumlu kısmının güvenilir ve tutarlı bir şekilde ayrıştırılarak nicel olarak ölçülmesine imkân vermediğinden, raporlama döneminde bu kapsamda finansal büyüklük veya oran bazında bir açıklama yapılamamıştır.

### Sermaye Dağıtımı

İklimle ilgili riskler için sermaye dağıtımı gerçekleşmemiştir.

### İç Karbon Fiyatlandırması

İç karbon fiyatlandırması, sera gazı emisyonlarından kaynaklanabilecek mevcut veya gelecekteki karbon maliyetlerini yatırım kararları, finansal planlama, risk

değerlendirme ve proje fizibilite süreçlerine entegre etmek amacıyla kullanılan yönetsel bir araç olarak konumlanmaktadır. Vakıf GYO'nun 2025 raporlama dönemi itibarıyla yatırım kararları, proje fizibiliteleri veya finansal planlama süreçlerinde uyguladığı resmi bir iç karbon fiyatlandırması mekanizması bulunmamaktadır. Şirket, gayrimenkul portföyünün enerji performansı, operasyonel emisyonları, enerji verimliliği yatırımları ve düşük karbonlu bina uygulamaları kapsamında ortaya çıkabilecek geçiş risklerini takip etmekte ve ilerleyen dönemlerde iç karbon fiyatlandırmasının karar alma süreçlerine entegrasyonunu değerlendirmeyi planlamaktadır.

### Ücretlendirme

Raporlama dönemi itibarıyla Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirme mekanizmasına iklim değişikliği veya sürdürülebilirlik performansına ilişkin nicel performans göstergeleri entegre edilmemiştir. Bununla birlikte, Şirket iklimle ilgili yönetim yapısını geliştirme çalışmaları kapsamında sürdürülebilirlik performans göstergelerinin üst yönetim performans değerlendirme süreçlerine entegrasyonunu ilerleyen dönemlerde değerlendirmeyi planlamaktadır. Detaylar raporun Yönetişim bölümünde detaylandırılmaktadır.

### 6.3 İklimle İlgili Hedefler

Vakıf GYO, iklim değişikliğinin iş modeli, yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü ve uzun vadeli finansal performansı üzerindeki etkilerini dikkate alarak iklimle ilgili hedeflerini oluşturmakta ve bu hedefleri stratejik planlama, yatırım kararları ve risk yönetimi süreçleriyle bütünleşik şekilde yönetmektedir. Şirket, iklimle ilgili hedeflerini belirlerken faaliyetlerinin niteliğini, yatırım stratejisini, portföy yapısını, iklimle ilgili risk ve fırsat değerlendirmelerini, iklim senaryo analizlerini ve Ana Ortaklık Banka'nın sürdürülebilirlik yaklaşımını dikkate almaktadır.



Raporlama dönemi itibarıyla Vakıf GYO tarafından Yönetim Kurulu onaylı, belirli bir baz yıl ve nicel emisyon azaltım hedefi içeren bağımsız bir net sıfır emisyon hedefi bulunmamaktadır. Bununla birlikte Şirket, Ana Ortaklık Banka'nın 2050 Net Sıfır Emisyon vizyonu doğrultusunda kendi faaliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul portföyüne yönelik iklim hedeflerini geliştirmeyi ve bu hedeflerin uygulanmasına yönelik kurumsal yol haritasını oluşturmayı planlamaktadır.

Bu kapsamda Şirket, sera gazı emisyonlarının düzenli olarak izlenmesini, veri yönetimi altyapısının geliştirilmesini, fiziksel ve geçiş iklim risklerinin yatırım süreçlerine entegrasyonunu ve çevresel performansı yüksek gayrimenkul yatırımlarının artırılmasını öncelikli çalışma alanları olarak değerlendirmektedir.

# EKLER



## 7 Ekler

### 7.1 Sera Gazı Emisyonları Hesaplama Metodolojisi

Vakıf GYO, emisyon hesaplamasında iç ve dış kaynaklardan temin ettiği verilerden yararlanmaktadır. Şirket, veri kalitesi ve ölçüm belirsizliklerini gözeterek mümkün olan durumlarda birincil faaliyet verileri kullanmaktadır. Emisyonların hesaplanmasında, faaliyet verileri ulusal ve uluslararası kabul görmüş kaynaklarda yer alan faaliyet verisine özgü emisyon faktörleriyle çarpılmaktadır. Sera gazı emisyonu hesaplamasına Genel Müdürlük binası ve V Sancaktepe Projesi dâhil edilmiştir.

#### Hesaplama Formülü

Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarının hesaplanmasında kullanılan formül aşağıda sunulmaktadır.

Sera Gazı Emisyon Miktarı (CO<sub>2</sub>e) = (Faaliyet Verisi) x (Emisyon Faktörü)

Sera Gazı Emisyon Miktarı (CO<sub>2</sub>e) = (Faaliyet Verisi) x (Sızıntı Oranı) x (GWP)

#### Veri Toplama Kapsamı

Kapsam 1 emisyonları, Şirket'in doğrudan kontrolü altında bulunan kaynaklardan meydana gelen sera gazı emisyonlarını kapsamaktadır. Bu kapsamda;

- Merkez ofiste kullanılan doğal gaz,
- Jeneratörlerde kullanılan motorin,
- Şirket araçlarında tüketilen motorin ve benzin,
- İklimlendirme sistemlerinde kullanılan soğutucu gazlardan kaynaklanan sızıntılar,
- Yangın güvenlik sistemlerinde bulunan söndürücü gazlardan kaynaklanan emisyonlar

hesaplamaya dâhil edilmiştir.

Kapsam 2 emisyonları, satın alınan elektrik tüketiminden kaynaklanan dolaylı sera gazı emisyonlarını kapsamaktadır. Bu kapsamda;

- Merkez ofis elektrik tüketimi,
- Yönetimi Vakıf GYO sorumluluğunda bulunan ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik tüketimleri

hesaplamaya dâhil edilmiştir.

#### Veri Kaynakları ve Veri Kalitesi

Sera gazı emisyon hesaplamalarında kullanılan faaliyet verileri mümkün olan durumlarda birincil veri niteliğinde olup sayaç okumaları, enerji tüketim faturaları, yakıt tüketim kayıtları ve servis sağlayıcı belgelerinden elde edilmektedir. Faaliyet verilerinin temin edilemediği sınırlı durumlarda ise uluslararası kabul görmüş hesaplama yaklaşımları ve ikincil veri kaynaklarından yararlanılmaktadır.

Şirket, faaliyet verilerinin doğruluğunu artırmak amacıyla veri toplama, kontrol ve konsolidasyon süreçlerini düzenli olarak gözden geçirmekte; raporlama döneminde kullanılan faaliyet verilerinin tamlık, tutarlılık ve doğrulanabilirlik ilkelerine uygunluğunu değerlendirmektedir.

Raporlama döneminde Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyonlarının tamamını kapsayan faaliyet verileri bağımsız üçüncü taraf güvence kuruluşu tarafından doğrulanmıştır.

### 7.2 Emisyon Faktörleri ve Kaynaklar

Vakıf GYO Sera Gazı Envanteri'nde emisyon faktörü ve belirsizlik hesaplamalarında IPCC, Birleşik Krallık Çevre, Gıda ve Kırsal İşler Başkanlığı (Department for Environment, Food and Rural Affairs, DEFRA), Fransız Çevre ve Enerji Yönetimi Ajansı



(French Environment and Energy Management Agency, ADEME) ve Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığı şebeke emisyon faktörü gibi uluslararası kurumların yayımladığı metotlar ve ölçümler baz alınmıştır. Yakıt yoğunlukları dikkate alınırken dizel 0,833 kg/litre, benzin 0,75 kg/litre, doğal gaz 0,67 kg/m<sup>3</sup> olarak varsayılmıştır.

Tablo 13: Küresel Isınma Potansiyelleri

| Küresel Isınma Potansiyelleri (GWP) (TonCO <sub>2</sub> e) |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| CO <sub>2</sub>                                            | 1       |
| CH <sub>4</sub>                                            | 27,9    |
| N <sub>2</sub> O                                           | 273     |
| HFC - 22                                                   | 1.960   |
| HFC - 32                                                   | 771     |
| HFC - 410a                                                 | 2.255,5 |
| HFC - 134a                                                 | 1.530   |

Tablo 14: Emisyon Faktörleri

| Sera Gazı Kaynağı       |                     | Emisyon Faktörü | Emisyon Faktörü Birimi     |
|-------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------|
| Sabit Yanma             | Doğalgaz            | 56.266,80       | kgCO <sub>2</sub> eq/TJ    |
| Sabit Yanma-Motorin     | Motorin             | 74.542,80       | kgCO <sub>2</sub> eq/TJ    |
| Sabit Yanma             | Kömür               | 117.853,00      | kgCO <sub>2</sub> eq/TJ    |
| Hareketli Yanma-On Road | Motorin             | 75.273,51       | kgCO <sub>2</sub> eq/TJ    |
| Hareketli Yanma-On Road | Benzin              | 72.181,50       | kgCO <sub>2</sub> eq/TJ    |
| Sızıntı Emisyonları     | Gaz Kaçakları R410A | 2.255,50        | kgCO <sub>2</sub> eq/TJ    |
| Sızıntı Emisyonları     | YSC                 | 0,00100         | kgCO <sub>2</sub> eq/TJ    |
| Satın Alınan Elektrik   |                     | 0,434           | Ton CO <sub>2</sub> eq/MWh |

### 7.3 Raporlama Dönemi Sonrası Gerçekleşen Olaylar

1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 tarihlerini kapsayan raporlama döneminin sona ermesi ile işbu raporun yayımlanma tarihi arasında meydana gelen gelişmeler değerlendirilmiştir.

Şirket, 04 Haziran 2026 Yönetim Kurulu Kararı ile; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1957 Ada 1 Parselde yer alan 2.515,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerine konumlu 7.865,76 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip, mülkiyeti VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı'na ait taşınmaz 1.700.000.000,-TL bedelle peşin olarak satın almıştır. Tapu tescil süreci 04 Haziran 2026 itibarıyla tamamlanmıştır. Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ tarafından taşınmazın değeri 1.706.000.000,- TL olarak takdir edilmiştir. İlgili maddi duran varlık alımı KAP'ta yayınlanmıştır.

Şirket, 29.01.2026 tarihinde Antalya ili Aksu ilçesi Kundu Mahallesi'nde yer alan Kndu Villas Projesi'ndeki 24 adet bağımsız bölüm, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan 900.000.000 TL bedelle peşin olarak satın almıştır. Tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.

Şirket, VYeniKonak Projesinin tüm inşai işlerin tamamlanması kapsamında ilk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile 22.01.2026 tarihinde %38 gelir payı olacak şekilde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi tadil sözleşmesi imzalamıştır.

Şirket, 17 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar uyarınca, yasal kayıtlarında bulunan 950.000.000 TL tutarındaki "Geçmiş Yıllar Karları"ndan oluşan iç kaynağın sermayeye ilave edilmesi sonucunda; 15.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 3.450.000.000 TL olan



Şirket ödenmiş sermayesinin 4.400.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına karar vermiştir. Şirket 14 Mayıs 2026 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Temmuz 2026 tarih ve 45/1323 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 5 Ağustos 2026 tarihinde 11637 sayılı ticaret sicil gazetesinde tescil ve ilan olmuştur.

Raporlama dönemi sonrasında gerçekleşen olaylar değerlendirilmiş; iklimle ilgili risk ve fırsatların değerlendirilmesi, strateji, risk yönetimi yaklaşımı, metrik ve hedefler ve bunların finansal etkilerinde önemli bir değişikliğe yol açabilecek herhangi bir olay tespit edilmemiştir.

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN  
BİLGİLERİ HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU**

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;**

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

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

**Sınırlı Güvence Sonucu**

"Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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. Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilmiş diğer herhangi bir bilgi (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantıları veya yerleştirilen videolar dâhil) hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

**Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar**

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

Üst Yönetimden Sorumlu olanlar, Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

**Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik 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.

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 Bilgilerinde 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 Kontrol**

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 kontrol sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve sürdürülebilirlik ve risk uzmanlarından oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Şirket'in iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullanmış bulunmaktayız. 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 yüz yüze ve çevrimiçi görüşmeler yapılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Şirket'in iç dokümantasyonu kullanılmıştır.
- 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.

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.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Tolga Özdemir, SMMM  
Sorumlu Denetçi

6 Ağustos 2026  
İstanbul, Türkiye