



HALKGYO

2025

TSRS UYUMLU

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU



01 OCAK 2025 — 31 ARALIK 2025

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Halk GYO bir  **HALKBANK** bağlı ortaklığıdır.



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 İklimle İlgili Açıklamalar'a (hep birlikte "TSRS" olarak anılacaktır) uygun olarak sunulan bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlenmiş bulunuyoruz.

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

Sınırlı Güvence Sonucu

"Sınırlı Güvence Sonucumuza Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle TSRS'ye uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İklimle ilgili riskler ve fırsatlar dışında önceki döneme ilişkin bilgiler ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilen diğer bilgiler (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantıları veya yerleştirilen videolar dâhil) hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

Dikkat Çekilen Hususlar

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nun Rapor Hakkında bölümünde açıklandığı üzere, Grup 2025 yılı için hazırladığı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu TSRS kapsamında hazırladığı ilk rapor olup bu raporda, TSRS 1'in sağladığı muafiyetleri dikkate alarak yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgileri açıklamıştır ve önceki döneme ait bilgileri karşılaştırmalı bilgi olarak sunmamıştır. Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu'nun Rapor Hakkında bölümünde açıklandığı üzere, Grup 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı kapsamında yer almakta olup, TSRS 1 Geçici madde 3 kapsamında sağlanan muafiyetler ile KGK'nın 30 Aralık 2025 tarihli Kurul Kararı doğrultusunda geçiş muafiyetlerinin süresinin uzatılması dikkate alınarak kapsam 3 sera gazı emisyonlarına ilişkin açıklama yapılmamıştır. Ancak bu husus tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporunda Yer Alan Bilgilerin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, gelecekteki olası fiziksel ve geçici iklimle ilgili olasılık, zamanlama veya etkiler hakkında eksik bilimsel ve ekonomik bilgi nedeniyle yapısal belirsizliğe tabi olan iklimle ilgili senaryolara dayalı bilgileri içerir.

Ayrıca, sera gazı sayısallaştırması, emisyon faktörlerini ve farklı gaz emisyonlarını birleştirmek amacıyla gereken değerleri belirlemek için kullanılan bilimsel bilginin yetersizliğinden dolayı, yapısal belirsizliğe maruz kalır.

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

Grup Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin TSRS 'ye uygun olarak hazırlanmasından;
- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli görülen iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesinden;
- İlaveten Grup Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst Yönetimden Sorumlu olanlar, Grup'un 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 denetimi planlamak ve yürütmek,
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve
- Grup yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuzdan dolayı bağımsızlığımızı tehlikeye atabileceği için Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasına dâhil olmamıza izin verilmemektedir.

Mesleki Standartların Uygulanması

Yaptığımız sınırlı güvence denetimi, KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 “Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri” ve Güvence Denetimi Standardı 3410 “Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri”ne uygun olarak yürütülmüştür. Bu güvence standartları kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

Sınırlı güvence denetimi sırasında elde ettiğimiz kanıtların, sonucumuzun oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar’daki (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız.

KPMG, Kalite Yönetim Standardı 1 (“KYS 1”) *Finansal Tabloların Bağımsız Denetim veya Sınırlı Bağımsız Denetimleri ile Diğer Güvence Denetimleri veya İlgili Hizmetleri Yürüten Bağımsız Denetim Şirketleri İçin Kalite Yönetimi* hükümlerini uygulamak ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler de dahil kapsamlı bir kalite yönetim sistemi sürdürmekle sorumludur.

Sınırlı Güvence Sonucumuza 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:

- Grup’un anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmış;
- Sürdürülebilirlik Bilgileri’ne ilişkin sorumlu kişiler ile görüşmeler yapılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Grup’un iç dokümantasyonu kullanılmıştır.
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin hazırlanmasıyla ilgili Grup’un 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.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin doğruluğu, örneklem bazında Grup’un destekleyici dokümantasyonu ile karşılaştırarak test edilmiştir.
- Grup’un tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Grup’un tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Sera gazlarına yönelik sayısallaştırma yöntemleri ve raporlama politikalarının seçimi değerlendirilmiştir.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetimine göre farklılık gösterir ve bu prosedürlerin kapsamı da daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetiminde elde edilen güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek olan güvence seviyesine göre önemli ölçüde düşüktür.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Orhan Akova, SMMM
Sorumlu Denetçi

14 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

İnsana ve Doğaya Saygılı Bir Gelecek Vizyonu

Odağımıza insanı, temelimize güveni koyuyoruz. Nitelikli yaşam alanları tasarlarken ekosistemi korumayı bir zorunluluk değil, toplumsal bir görev olarak görüyoruz.

Halk GYO güvencesiyle, doğayla uyumlu ve toplumsal refahı artıran projelerle dünyaya değer katmaya devam ediyoruz.



İÇİNDEKİLER

08	1. RAPOR HAKKINDA
09	1.1. Finansal Açıklamalarla İlişki
09	1.2. Geçiş Hükümleri
10	1.3. Kurumsal Profil, Faaliyet Alanları ve Değer Zinciri
10	1.4. Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar
11	2. YÖNETİŞİM
11	2.1. Sürdürülebilirlik ve İklim Yönetişimi Çerçevesi
12	2.2. Üst Yönetimin Sürdürülebilirlik ve İklim Risklerine İlişkin Rol ve Yetkinlikleri
15	2.3. Yönetim Organlarının Ücretlendirme Yapısında ÇSY Performans Kriterleri
16	2.4. Stratejik Karar Alma Süreçlerinde Sürdürülebilirlik ve İklim Yaklaşımı
17	3. STRATEJİ
17	3.1. İklimle İlgili Riskler ve Fırsatlar
23	3.2. İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Halk GYO'nun Stratejisine Etkisi
24	3.3. Senaryo Analizi
24	3.3.1. Senaryo Çerçevesi ve Seçimi
26	4. RİSK YÖNETİMİ
26	4.1. Küresel Risk Yönetim Çerçeveleri ile Uyum
26	4.2. İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi
27	4.3. Risklerin Belirlenmesi ve Önceliklendirilmesi
28	4.4. İklimle İlgili Risk ve Fırsatların İzlenmesi
29	5. METRİK VE HEDEFLER
29	5.1. İklimle İlgili Metrikler
30	5.2. Sera Gazı Emisyonları ve Kapsamı
31	5.3. İklimle İlgili Hedefler

1. RAPOR HAKKINDA

İlgili Rapor, 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414 (M) sayılı Resmî Gazete’de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKGK) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) esas alınarak hazırlanmıştır.

Rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Halk GYO” veya “Şirket”), iş yapış biçimi ve değer yaratma süreci dikkate alınarak 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki faaliyet dönemini kapsayacak şekilde oluşturulmuştur. İlgili döneme ait sürdürülebilirlik uygulamaları, iklimle bağlantılı çalışmalar ve bunların finansal sonuçları bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır. Halk GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı finansal açıklamalarını TSRS doğrultusunda ilk kez kamuoyuyla paylaşmaktadır. Rapor, TSRS 1 “Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler” ve TSRS 2 “İklimle İlgili Açıklamalar” standartlarında yer alan raporlama yükümlülükleri doğrultusunda hazırlanmış; açıklamalarda doğruluk, karşılaştırılabilirlik ve şeffaflık ilkeleri gözetilmiştir.

TSRS kapsamında sunulan açıklamalar, raporlama döneminde güvenilir ve doğrulanabilir şekilde temin edilebilen veriler esas alınarak hazırlanmıştır. Veri kullanılabilirliğine ilişkin kısıtlar ile ölçüm ve hesaplama belirsizlikleri nedeniyle sektöre özgü bazı veri ve metriklere bu raporda yer verilmemiştir.

Bu rapor, Halk GYO konsolide finansal tablo kapsamı ile eş olacak şekilde bağlı ortaklık faaliyetlerini de kapsayan açıklamalar içermektedir. Raporda sunulan bilgiler; TSRS gereklilikleri doğrultusunda yönetim, strateji, risk yönetimi ile metrik ve hedefler başlıkları altında yapılandırılmış olup; sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı açıklamalar bu dört unsur çerçevesinde işletmenin yönetim yapısı, stratejik yaklaşımı, iş modeline etkiler, risk yönetimi uygulamaları ile metrikler ve hedeflerin izlenmesine yönelik süreçleri kapsayacak şekilde bütüncül olarak sunulmuştur. Bu doğrultuda sürdürülebilirlik stratejisinin temel belirleyicileri, özellikle iklim değişikliğine bağlı risk ve fırsatlar çerçevesinde ele alınmış; yönetsel mekanizmalar, iç kontrol sistemleri ve performans çıktılarıyla birlikte kapsamlı bir perspektifle değerlendirilmiştir. Risk yönetimi süreçlerine, performans göstergelerine ve belirlenen hedeflere ilişkin bilgiler, TSRS ile uyumlu biçimde; açık, ölçülebilir ve izlenebilir nitelikte sunulmuştur. İklimle ilişkili risk ve fırsatlar ise detaylı analizler aracılığıyla ortaya konulmuştur.

TSRS kapsamındaki açıklama yükümlülükleri çerçevesinde hazırlanan raporda, Şirket’in faaliyet gösterdiği yatırım hizmetleri alanına özgü finansal araçlar ile iklim risklerinin entegrasyonu özel bir odak alanı olarak ele alınmıştır.

1.1. Finansal Açıklamalarla İlişki

Raporda sunulan sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı bilgiler Halk GYO'nun 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 dönemine ait finansal tablolarla tutarlı ve bütünleşik şekilde kurgulanmıştır. Açıklamalarda kullanılan finansal veriler, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur.

1.2. Geçiş Hükümleri

TSRS, standartların ilk kez uygulandığı raporlama dönemi için belirli geçiş muafiyetleri sağlamaktadır. Şirket, TSRS 1'de belirtilen E3, E4, E5 ve E6 ile TSRS 2'de belirtilen C3, C4 ve C5 maddeleri uyarınca bazı geçiş muafiyetlerini uygulamış olup aşağıda detayları sunulmuştur.

Madde	Muafiyet Kapsamı
TSRS 1 – E5	İşletmenin TSRS'yi uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminde, (TSRS 2 uyarınca) yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara yönelik bilgilerin açıklanmasına ve dolayısıyla TSRS 1' deki hükümleri, yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgilerin açıklanmasıyla ilgili olduğu ölçüde uygulamasına izin verilir. Şirket bu rapor kapsamında, yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlarına yer vermektedir. Bununla birlikte, yönetim, strateji ve risk yönetimi yaklaşımına ilişkin bilgiler iklim de dahil olmak üzere tüm sürdürülebilirlik konularını kapsamaktadır. Şirket bu raporlama döneminde TSRS 1 E5 geçiş muafiyetinden yararlanmış olup raporda yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin açıklamalara yer vermektedir.
TSRS 1-E3 & TSRS 1 E6 (b) & TSRS 2 C3	İşletmenin TSRS'yi uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminde karşılaştırmalı bilgileri açıklaması zorunlu değildir. Rapor, yalnızca ilgili raporlama dönemi olan 2025 yılına ilişkin bilgileri kapsamakta olup, önceki yıllara ait sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal açıklamalara yer verilmemiştir.
Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı - Geçici Madde 3	İşletmenin, uygulama kapsamı çerçevesinde TSRS'yi uyguladığı ilk iki yıllık raporlama döneminde Kapsam 3 sera gazı emisyonlarını açıklaması zorunlu değildir. Şirket, bu raporlama döneminde TSRS 2 kapsamında yer alan C4 maddesi uyarınca muafiyet hakkını kullanarak 2025 yılına ait Kapsam 3 sera gazı emisyonu bilgilerine yer vermemiştir.

1.3. Kurumsal Profil, Faaliyet Alanları ve Değer Zinciri

Halk GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde faaliyet göstermekte olup portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri ve değer artışı sağlamak amacıyla yatırım yapmakta ve projeler geliştirmektedir. Şirket, 2010 yılında kurulmuş, 2013’de halka arz edilmiştir ve payları Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Şirket, ana ortağı Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile aynı grup içerisinde yer almaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 1. Bağlı Ortaklıklar ve Müşterek Faaliyetler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Türü	Halk GYO Payı (%)
Halk Yapı Projeleri Geliştirme A.Ş.	Bağlı Ortaklık	100
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı	Müşterek Faaliyet / Adi Ortaklık	50
Teknik Yapı - Halk GYO Adi Ortaklığı	Müşterek Faaliyet / Adi Ortaklık	49
Halk GYO - Novi Doy Yap Adi Ortaklığı	Müşterek Faaliyet / Adi Ortaklık	50
Göktürk Adi Ortaklığı	Müşterek Faaliyet / Adi Ortaklık	57,5
Kemerburgaz Adi Ortaklığı	Müşterek Faaliyet / Adi Ortaklık	57,5

Tablo 2. Halk GYO’nun Değer Zinciri

Değer Zinciri Boyutu	Temel Unsurlar	Açıklama
Yukarı Yönlü	Finansman ve Sermaye Yapısı	Gayrimenkul yatırımlarının finansmanı; halka arz yoluyla sağlanan özkaynak, kredi imkanları
	Gayrimenkul ve Arsa Tedariki	Stratejik lokasyonlarda ticari gayrimenkul, ofis, konut ve karma projelerin portföye dahil edilmesi; arsa geliştirme potansiyeli olan varlıkların edinimi
Doğrudan Operasyonlar	Portföy Yönetimi	Portföyde yer alan ticari gayrimenkullerin aktif yönetimi, kira sözleşmelerinin oluşturulması ve yenilenmesi
	Kira ve Gelir Yönetimi	Ofis, ticari alan ve konut projelerinden kira geliri elde edilmesi; kira tahsilat süreçlerinin yönetimi
	Proje Geliştirme ve Değer Artışı	Yeni projelerin geliştirilmesi, mevcut varlıkların renovasyonu ve değer artırıcı yatırımların yapılması
Aşağı Yönlü	Kiracılar ve Alıcılar	Kurumsal kiracılar, ticari işletmeler ve bireysel konut alıcıları ile sözleşme ilişkileri
	Satış ve Çıkış Stratejileri	Proje tamamlanması sonrası satış gelirleri; portföy optimizasyonu kapsamında varlık devri

1.4. Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Raporlama dönemi sonrasında ve raporun yayımlanmak üzere onaylandığı tarihe kadar geçen süre içerisinde, bu raporda sunulan bilgilere ilişkin düzeltme veya ilave açıklama yapılmasını gerektirecek nitelikte herhangi bir olay meydana gelmemiştir.

2. YÖNETİŞİM

2.1. Sürdürülebilirlik ve İklim Yönetişimi Çerçevesi

Halk GYO’da sürdürülebilirlik ve iklim konuları, yönetim çerçevesine entegre edilmekte ve çevresel, sosyal ve yönetim unsurlarının stratejik karar alma süreçlerine dahil edilmesi sağlanmaktadır. Sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği ile ilgili risklerin ve fırsatların yönetilmesi ve uzun vadeli değer yaratımının sağlanması için etkili bir sürdürülebilirlik yönetiminin kritik öneme sahip olduğu kabul edilmektedir.

Halk GYO Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik stratejisi ve performansından nihai olarak sorumlu tutulmaktadır. Yönetim Kurulu, iklim değişikliği ile ilgili fiziksel ve geçiş risklerini şirketin uzun vadeli stratejik planlamasının temel unsuru haline getirmeyi taahhüt etmektedir. Bu çerçevede, sürdürülebilirlik hedeflerinin kurumsal vizyonla uyumunu denetlemek, düşük karbon ekonomisine geçiş için gerekli olan sermaye tahsisatını onaylamak ve şirketin ÇSY performansının genel stratejiye entegrasyonunu sağlamakla sorumludur. Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konulara ilişkin değerlendirmelerini Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından hazırlanan toplantı tutanakları ve bilgilendirme notları üzerinden gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda enerji ve doğal kaynak yönetimi, emisyon verileri, kaynak tüketimlerinin azaltılmasına yönelik çalışmalar ve sürdürülebilirlik uygulamalarına ilişkin gelişmeler Yönetim Kurulu’na raporlanmaktadır. Yönetim Kurulu, ilgili sorumluluklarını yerine getirmek ve sürdürülebilirlik ile ilgili konuları kapsamlı değerlendirmek amacıyla 2025’te 3 defa toplantı gerçekleştirilmiştir ve bu konularla ilgili 3 karar alınmıştır. İlerleyen dönemlerde ihtiyaç olması dahilinde ek olarak toplantıların yapılması planlanmaktadır.

Şirketin sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini organizasyonel seviyede yürütmek amacıyla, Yönetim Kurulu’na bağlı olarak faaliyet gösteren Sürdürülebilirlik Komitesi 2021’de kurulmuştur ve aktif olarak varlığını sürdürmektedir. Sürdürülebilirlik Komitesi’nin çalışmalarını desteklemek amacıyla kurulmuş olan Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu Komite’nin kararlarına dair somut adımlar atmak, takip ve kontrol mekanizması kurmaktan sorumludur.



Şekil 1. Halk GYO Organizasyon Şeması

Sürdürülebilirlik ve iklim konularına ilişkin risk ve fırsatlar ile hedeflerin yönetişimi çeşitli politikalarla desteklenmektedir. Sürdürülebilirlik politikası, yolsuzlukla mücadele politikası, iş sağlığı ve güvenliği politikası, insan hakları ve insan kaynakları politikası ve etik ilkeler belirtilen politikalardan bazılarıdır. Politika dokümanlarına ek olarak; Halk GYO, Halkbank ile paralel şekilde Entegre Yönetim Sistemi ve Atık Yönetimi, Enerji Planlama, Doğal Kaynakların Kontrolü ve Çevresel Değerlendirme Prosedürü gibi çeşitli prosedürleri de kendi yönetişim modeline dahil etmektedir.

Destekleyici politikalardan biri olan Sürdürülebilirlik Politikası, çevresel etkinin en aza indirilmesi, sosyal sorumluluğun teşvik edilmesi ve etik yönetişim uygulamalarının sağlanması taahhüdünü ortaya koymaktadır. Politika dahilinde şirket, çevresel ve sosyal etkileri yönetmeyi taahhüt ederek; ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi ve ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi çerçevesinde uygulamaları yürütmektedir. Halk GYO, ISO 14001 standardına uygun bir çevre yönetim sistemi ile olumsuz etkileri en aza indirmeyi hedeflemektedir ve enerji verimliliğini artırmak ve emisyonları azaltmak amacıyla ISO 50001 standardına uygun yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik sağlamayı amaçlamaktadır.

Ayrıca, su kullanımını verimli yöneterek temiz suya erişim hakkını gözetmekte ve su risklerine karşı sürdürülebilir bir yönetim sistemi kurmaktadır. Halk GYO, tedarikçilerinden çevresel sorunlara duyarlılık ve çevre dostu teknolojilerin desteklenmesini bekleyerek, sürdürülebilirlik ilkelerine uyum sağlamalarını teşvik etmektedir. Sürdürülebilirlik politikası yıllık olarak gözden geçirilmekte ve gerekli görüldüğünde güncellenmektedir.

Sürdürülebilirlik Politikası ile ilgili tüm diğer politikalara <https://www.halkgyo.com.tr/tr/surdurulebilirlik/politikalar.html> ulaşabilirsiniz. Sürdürülebilirlik yönetim uygulamalarında sürekli iyileştirmenin önemi vurgulanmaktadır. Yönetim yapısı, politikalar ve performans göstergeleri düzenli olarak gözden geçirilmekte, böylece etkili kalması ve stratejik hedeflerle uyumlu olması sağlanmaktadır. Ayrıca, sürdürülebilirlik girişimleri ve yönetim süreçlerinin geliştirilmesi için paydaşlardan geri bildirim alınmaktadır.

2.2. Üst Yönetimin Sürdürülebilirlik ve İklim Risklerine İlişkin Rol ve Yetkinlikleri

Halk GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risklerin yönetimi, Yönetim Kurulu'nun gözetim ve yönlendirme sorumluluğu altında yürütölmektedir. Yönetim Kurulu; şirket'in çevresel, sosyal ve kurumsal yönetişim alanlarındaki sürdürülebilirlik stratejisi, politikası ve hedeflerinin belirlenmesi, uygulanmasının izlenmesi ve denetlenmesinden sorumludur. Bu kapsamda sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı konular, şirket'in kurumsal yönetim ve karar alma süreçlerine entegre edilerek üst yönetim seviyesinde düzenli olarak değerlendirilmektedir.

Yönetim Kurulu kararı ile kurulan Sürdürülebilirlik Komitesi; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Komite Başkanı), Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan Vekili), Tasarım, Proje Geliştirme ve Uygulama Genel Müdür Yardımcısı, Finansal Yönetim ve Planlama Genel Müdür Yardımcısı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü'nden oluşmaktadır.

Komite, sürdürülebilirlik projelerinin ilerlemesini değerlendirmek, iklimle bağlantılı riskleri gözden geçirmek ve kurumsal hedeflerle uyumu sağlamak amacıyla yılda en az iki kez toplanmakta; 2025 yılında 3 toplantı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantılarda TSRS uyum çalışmaları, iklimle bağlantılı risk ve fırsat değerlendirmeleri, sera gazı emisyonlarının izlenmesi, sürdürülebilirlik performans göstergeleri ile sürdürülebilirlik raporlamasına ilişkin çalışmalar değerlendirilmiştir. Toplantı sonuçlarının yönetim süreçlerine entegre edilebilmesi için Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürlüğü her toplantı sonrası hazırladığı tutanak ve bilgilendirme notlarını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Komite tarafından iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar; etki ve olasılık kriterleri doğrultusunda değerlendirilerek önceliklendirilmektedir. Değerlendirme sonuçları kapsamında enerji ve doğal kaynak tüketimleri, emisyon verileri, sürdürülebilirlik performansına ilişkin gelişmeler ve iyileştirme alanları Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Yönetim Kurulu, kendisine iletilen değerlendirmeler ve öneriler doğrultusunda sürdürülebilirlik ve iklim konularını gözetmekte ve gerekli görülen hususları karar alma süreçlerinde değerlendirmektedir. Komite, sürdürülebilirlik ve iklim konularına ilişkin çalışmaların koordinasyonundan sorumlu olup, bu alanlarda Yönetim Kurulu'na düzenli görüş ve öneriler iletmektedir. Komite üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Unvanı
Fuat GEDİK	Başkan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Erdal BEKİN	Başkan Vekili, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Yaşar GÖKTAŞ	Üye, Finansal Yönetim ve Planlama GMY
Hakan AYBAR	Üye, Tasarım, Proje Geliştirme ve Uygulama GMY
Evren ATIŞ	Üye, Yatırımcı İlişkileri Bölüm Müdürü

Bu yapı sayesinde sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı riskler; stratejik karar alma, finansal planlama, proje geliştirme, operasyonel uygulama ve yatırımcı iletişimi perspektifleriyle üst yönetim düzeyinde ele alınmaktadır.

Sürdürülebilirlik Komitesi üyeleri, üst yönetim düzeyinde farklı alanlarda edinilmiş kurumsal ve sektörel deneyimlere dayanan kapsamlı bilgi ve yetkinliklerle sürdürülebilirlik çalışmalarını desteklemektedir. Raporlama döneminde sürdürülebilirlik ve çevresel yönetim konularındaki bilgi ve farkındalığın geliştirilmesi amacıyla gerçekleştirilen eğitimlere üst yönetim de dahil olmak üzere tüm çalışanlar katılım sağlamıştır. Bu kapsamda Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Genel Müdür ve Sürdürülebilirlik Komitesi'nde görev alan Genel Müdür Yardımcıları Entegre Yönetim Sistemi (ISO 14001 ve ISO 50001) ve Sıfır Atık eğitimlerini tamamlamıştır. Ayrıca sürdürülebilirlik uzmanlığı, çevre ve enerji yönetim sistemleri ile sürdürülebilirlik endekslerine ilişkin eğitimler aracılığıyla ilgili ekiplerin sürdürülebilirlik raporlaması, çevresel performans yönetimi ve sürdürülebilirlik uygulamalarına yönelik bilgi birikimi desteklenmiştir.

Gerçekleştirilen eğitim ve farkındalık faaliyetleri, sürdürülebilirlik konularına ilişkin kurumsal yetkinliğin geliştirilmesine katkı sağlamaktadır. Komite bünyesinde bankacılık, finans ve kamu iştirakleri alanlarında üst düzey yöneticilik ve yönetim kurulu deneyimi bulunan üyelerin katkısıyla kurumsal yönetim, finansal denetim ve risk yönetimi konularında güçlü bir yetkinlik sağlanmaktadır. Bununla birlikte mühendislik, proje geliştirme ve gayrimenkul yatırımları alanlarında edinilen yönetsel deneyimler sayesinde operasyonel süreçlerin etkin yönetimi, yatırım projelerinin değerlendirilmesi ve stratejik planlama süreçlerinde uzmanlık sunulmaktadır. Mevcut raporlama döneminde Komite bünyesinde iklim bilimi, geçiş riskleri, karbon piyasaları, emisyon yönetimi ve sürdürülebilir finansman alanlarında ayrıca tanımlanmış spesifik bir uzmanlık veya bu alanlara özel eğitim bulunmamaktadır. Bununla birlikte, TSRS uyum çalışmalarının olgunlaşması amacıyla, ilerleyen dönemlerde Yönetim Kurulu, Sürdürülebilirlik Komitesi ve ilgili ekiplerin bu alanlardaki bilgi birikimi ve yetkinliklerinin eğitim ve iyi uygulama takipleri aracılığıyla geliştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca inşaat ve proje yönetimi alanındaki ulusal ve uluslararası tecrübeye dayalı bilgi birikimi, gayrimenkul geliştirme, teknik uygulamalar ve yatırım projelerinin yönetimi konularında komitenin bütüncül ve çok disiplinli bir bakış açısıyla hareket etmesine katkı sağlamaktadır. Bu çok yönlü deneyim ve yetkinlikler, Şirket'in sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı riskleri bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmesine katkı sağlamaktadır. Sürdürülebilirlik Komitesi'nin Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet göstermesi, Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerden oluşan yapısı ve sürdürülebilirlik çalışmalarının koordinasyonu, çevresel, sosyal ve ekonomik etkilerin değerlendirilmesi ile enerji ve doğal kaynak yönetimi süreçlerine ilişkin sorumlulukları, sürdürülebilirlik konularının yönetim seviyesinde gerekli bilgi ve yetkinlikler çerçevesinde ele alınmasını desteklemektedir. Halk GYO'da 2025 yılı boyunca sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği alanlarında kurumsal yetkinliğin güçlendirilmesine yönelik eğitim çalışmaları bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır. Bu kapsamda, şirketin iklimle ilişkili risk ve fırsatları etkin şekilde değerlendirme, çevresel etkilerini yönetme ve ulusal ve uluslararası düzenleyici çerçevelere uyum sağlama kabiliyetini güçlendirmek amacıyla çalışanlara yönelik eğitim programları uygulanmıştır. Bu kapsamda, çalışanların tamamına yönelik zorunlu eğitim programları kapsamında Entegre Yönetim Sistemi ve Sıfır Atık eğitimine 47 çalışan ile ISO 14001 ve ISO 50001 standartlarını içeren eğitime 42 çalışan katılım sağlamıştır. Çalışan başına toplam 45 dakika süren bu eğitimlerle, temel çevresel yönetim yaklaşımının kurum genelinde yaygınlaştırılması hedeflenmiştir.

Bunun yanı sıra, sürdürülebilirlik alanında derinleşmeyi desteklemek amacıyla farklı seviyelerde eğitim programları da uygulanmıştır. Enerji ve Çevre Yönetim Sistemleri standartlarına yönelik 16 saatlik eğitime 3 çalışan katılmış ve çalışanların biri 3 ay süren Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika Programı'nı başarıyla tamamlamıştır. Başka bir çalışan ise BIST Sürdürülebilirlik Endeksleri üzerine düzenlenen eğitime katılım sağlamıştır.

Bununla birlikte, şirketin operasyonel dayanıklılığını artırmak ve olası fiziksel risklere karşı hazırlık seviyesini güçlendirmek amacıyla 2025 yılı içerisinde iş sağlığı ve güvenliği kapsamında risk analizi ve değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda, acil durum ekipleri oluşturulmuş ve yangın tatbikatı düzenlenerek çalışanların acil durumlara müdahale kapasitesinin artırılması sağlanmıştır.

Eğitim Adı	Süre	Katılımcı Sayısı
ISO 14001:2015 - ISO 50001:2011 Enerji Yönetim ve Çevre Yönetim Sistemleri	16 saat	3
Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika Programı	68 saat	1
BIST Sürdürülebilirlik Endeksleri Eğitimi	4 saat	1
Entegre Yönetim Sistemi ve Sıfır Atık Eğitimi	15 dakika	47
Entegre Yönetim Sistemi (ISO 14001 ve ISO 50001) ve Sıfır Atık	30 dakika	42
İş Sağlığı ve Güvenliği	8 saat	38
Bilgi Sistemleri Güvenliği	35 dakika	41
Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK)	49 dakika	23

2.3. Yönetim Organlarının Ücretlendirme Yapısında ÇSY Performans Kriterleri

Kurumsal Yönetim İlkeleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan ücretler ve diğer menfaatler şeffaflık ilkesi çerçevesinde yıllık faaliyet raporu aracılığıyla kamuoyuna açıklanmaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı performans göstergelerinin çalışanlara yönelik performans ve ücretlendirme sistemlerine kademeli olarak entegre edilmesine başlanmıştır. Genel Müdür Yardımcıları ve üst yönetim seviyesinin de bu kapsama dahil edilmesine yönelik çalışmalar devam etmekte olup, söz konusu entegrasyonun 2026 ve sonrası raporlama döneminde hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Şirket, uzun vadede sürdürülebilirlik hedefleri ile uyumlu bir ücretlendirme yapısının oluşturulmasını amaçlamaktadır.



2.4. Stratejik Karar Alma Süreçlerinde Sürdürülebilirlik ve İklim Yaklaşımı

Halk GYO’da mevzuat gereklilikleri doğrultusunda belirlenen çevresel konuların, stratejik karar alma süreçlerine sistematik olarak entegre edilmesi ve her yeni yatırımın, geliştirme projesi veya portföy yönetimi kararı çevresel etkiler ve uzun vadeli iklim riskleri açısından değerlendirilmesi dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda, yeni proje fizibilitelerinde enerji verimliliği performansı, su stresi ve iklim kaynaklı fiziksel risk analizleri, bina sertifikasyon hedefleri (LEED/BREEAM vb.), karbon ayak izi azaltım potansiyeli ve yaşam döngüsü maliyetleri temel karar kriterleri arasında yer almaktadır.

Stratejik değerlendirme sürecinin bir parçası olarak, belirli projelerde LEED sertifikasyon hedefleri ve ilgili puan stratejileri (ör. enerji verimliliği, su verimliliği, iç mekan hava kalitesi, malzeme ve kaynaklar) tanımlanmakta; yağmur/gri su kullanımı, yüksek verimli mekanik–elektrik sistem seçimi, gün ışığı ve otomasyon uygulamaları, atıkların geri kazanımı ve çatı üstü fotovoltaik (PV) çözümleri gibi teknik tercihler yatırım öncesi teknik ve finansal fizibilitelerin bütünlüklü bir bileşeni olarak ele alınmaktadır. Ayrıca Entegre Yönetim Sistemi (EYS) uyumu çerçevesinde ISO 14001 Çevre ve ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi gereklilikleri, proje tasarım kriterlerine ve işletme kurgusuna önceden entegre edilerek performans göstergeleri ve izleme yöntemleri belirlenmektedir. Bu bütünlüklü yaklaşım, tasarım kararlarından tedarik ve inşaa süreçlerine, devreye alma ve işletmeye geçişe kadar çevresel performansın ölçülebilir şekilde yönetilmesini sağlamaktadır.

Sermaye tahsisi sürecinde, iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar yatırım geri dönüş süreleri, işletme gideri projeksiyonları, beklenen kira/verim artışı, yenileme maliyetleri, sigorta primi etkileri ve değer düşüklüğü riski gibi finansal göstergelerle entegre biçimde analiz edilmektedir. Bu süreçte, yatırım ve geliştirme projelerine ilişkin değerlendirme çalışmaları Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından gerçekleştirilmekte; söz konusu değerlendirme raporları kapsamında çevresel ve fiziksel riskler değerlendirilmekte olup; riskli durumların tespit edilmesi halinde zemin güçlendirme/iyileştirme ve benzeri teknik önlemler çerçevesinde projenin uygulanabilirliği dikkate alınmaktadır. İlerleyen raporlama dönemleri kapsamında, Yönetim Kurulu ve üst yönetim temsilcileri için; proje onay süreçlerinde sürdürülebilirlik performans göstergeleri oluşturulması planlanmakta; projelerin iklim stratejisi ve emisyon azaltım hedefleriyle uyumunun kararın ayrılmaz parçası hâline getirilmesi hedeflenmektedir.

3. STRATEJİ

3.1. İklimle İlgili Riskler ve Fırsatlar

Halk GYO, TSRS ile uyumlu olarak iklim değişikliğine bağlı fiziksel ve geçiş riskleri ile iklim kaynaklı fırsatları; kendi faaliyetleri, iş modeli ve portföy yapısı kapsamında sistematik bir yaklaşımla değerlendirmektedir. Değerlendirmelerde, gayrimenkul sektörünün özellikleri dikkate alınarak operasyonel etkiler, portföy dayanıklılığı, enerji verimliliği gereklilikleri ve sürdürülebilir bina uygulamalarına ilişkin gelişmeler analiz edilmektedir.

İklimle bağlantılı risk ve fırsat değerlendirmeleri; Sürdürülebilirlik Muhasebesi Standartları Kurulu (Sustainability Accounting Standards Board – SASB) sektör standartları, Dünya Ekonomik Forumu (World Economic Forum – WEF) Küresel Riskler Raporu 2026 ve sektör bazlı iyi uygulama örnekleri dikkate alınarak yürütülmektedir. Değerlendirme sürecinde, gayrimenkul sektörünün dinamikleri ile Halk GYO'nun faaliyet yapısı, portföy özellikleri ve sürdürülebilirlik yaklaşımı birlikte ele alınmaktadır.

Risk değerlendirme sürecinde, Şirket'in faaliyetleri ve portföyü üzerinde etkili olabilecek iklimle bağlantılı fiziksel ve geçiş riskleri bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmektedir. Bu kapsamda yapılan değerlendirmelerde, gayrimenkul sektörüne özgü risk unsurları, SASB sektör rehberinde yer alan risk kategorileri ve Şirket'in faaliyetlerine özgü koşullar dikkate alınmaktadır.

İklimle bağlantılı risk ve fırsatlar; kısa vadeli (0–1 yıl), orta vadeli (1–5 yıl) ve uzun vadeli (5 yıl ve üzeri) zaman ufukları dikkate alınarak belirlenmektedir. Zaman ufukları, Halk GYO'nun yıllık operasyonel ve finansal planlama süreçleri ile orta ve uzun vadeli stratejik planlama ve yatırım kararlarının kapsadığı dönemler dikkate alınarak ve Halkbank ile uyumlu olacak şekilde belirlenmiş olup, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların Şirket'in karar alma ve performans izleme süreçleriyle uyumlu şekilde değerlendirilmesini sağlamaktadır. Kısa vadede operasyonel süreçler ve enerji maliyetleri üzerindeki etkiler değerlendirilirken, orta vadede enerji verimliliği uygulamaları, teknik dönüşüm ihtiyaçları ve düzenleyici gelişmelere uyum gereklilikleri dikkate alınmaktadır. Uzun vadede ise iklim değişikliğinin gayrimenkul değerleri, kira gelirleri, yatırım tercihleri ve portföy yapısı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Zaman ufukları, stratejik planlama ve performans değerlendirme süreçlerinde referans alınmaktadır.

KISA VADE

0 – 1 YIL

Yıllık operasyonel ve finansal planlama; enerji maliyetleri üzerindeki etkiler

ORTA VADE

1 – 5 YIL

Enerji verimliliği uygulamaları, teknik dönüşüm ve düzenleyici uyum

UZUN VADE

5+ YIL

Gayrimenkul değerleri, kira gelirleri, portföy yapısı üzerindeki etkiler

Belirlenen iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar, Tablo 4'te sunulan değerlendirme kriterleri esas alınarak değerlendirilmektedir. Buna kapsamda; önem derecesi belirlenirken finansal etki ve gerçekleşme olasılığı olmak üzere iki temel kriter esas alınmakta; risk ve fırsatlar etki/olasılık skalasına göre önceliklendirilmektedir. Finansal etki değerlendirmesi kapsamında, temel finansal göstergeler ile birlikte operasyonel etkiler, portföy performansı, iş sürekliliği ve stratejik etkiler bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmektedir. Değerlendirme sürecinde aktif toplam temel finansal referans göstergelerinden biri olarak dikkate alınmış olup; ilgili etkinin %5'i aşması durumunda söz konusu risk veya fırsat finansal açıdan önemli kabul edilmektedir. Bu önemlilik düzeyi, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların finansal sonuçlar, operasyonel süreçler ve portföy performansı üzerindeki potansiyel etkilerinin değerlendirilmesinde temel referans noktasıdır.

İklimle bağlantılı risk ve fırsatların değerlendirilmesinde, etki ve olasılık kriterleri esas alınmaktadır. Değerlendirmeler kullanılan varsayımlar ve veri kaynaklarına ilişkin belirsizlikler¹ dikkate alınmakta; mevcut raporlama döneminde yapılan analizler ağırlıklı olarak nitel değerlendirmeler ile desteklenmektedir. Bu kapsamda operasyonel süreklilik, portföy performansı, uyum gereklilikleri ve stratejik etkiler de önemlilik değerlendirmesine dahil edilmektedir.

¹ Değerlendirmeler, iklimle ilişkili düzenleyici gelişmeler, piyasa koşulları ve fiziksel iklim olaylarının gelecekteki etkilerine ilişkin varsayımlara dayanmaktadır. Bu alanlardaki öngörülerin niteliği gereği sonuçlar ölçüm ve tahmin belirsizliği içermektedir.

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

Fiziksel riskler kapsamında değerlendirilen aşırı hava olayları; sıcaklık artışları, yoğun yağışlar, sel ve fırtına gibi iklim kaynaklı olayların portföyde yer alan varlıklar ve operasyonel süreçler üzerindeki potansiyel etkilerini kapsamaktadır. Bu etkiler; operasyonel süreklilik, bakım ve onarım ihtiyaçları, sigorta maliyetleri ve varlık performansı üzerindeki olası yansımaları açısından değerlendirilmektedir.

İklimle bağlantılı risklerin belirlenmesi ve değerlendirilmesi sürecinde, gayrimenkul sektörüne özgü iklim riskleri, SASB sektör standartları, Climate Risk Universe, iyi uygulama örnekleri ve Halkbank'ın iklimle bağlantılı risklere ilişkin yaklaşımı incelenmiştir. Belirlenen potansiyel riskler, Halk GYO'nun portföy yapısı ve faaliyetleri üzerindeki olası etkileri dikkate alınarak etki ve olasılık kriterleri doğrultusunda değerlendirilmiş ve önceliklendirilmiştir.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda aşırı hava olayları, Halk GYO'nun faaliyetleri ve portföyü üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak fiziksel iklim riskleri kapsamında değerlendirilmiş ve izleme kapsamına alınmıştır.

Geçiş riskleri kapsamında yasal uyum gereklilikleri ve düşük emisyonlu teknolojilere geçiş maliyetleri riskleri değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler sonucunda söz konusu geçiş riskleri mevcut raporlama dönemi itibarıyla önemli düzeyde önceliklendirilen riskler arasında yer almamıştır. Bununla birlikte; yasal düzenlemelere uyum gereklilikleri ve düşük emisyonlu teknolojilere geçiş kaynaklı maliyetler ilerleyen dönemlerde Şirket'in risk profili üzerinde etkili olabilecek potansiyel geçiş riski unsurları olarak izlenmekte; aşırı hava olayları ise fiziksel iklim riski kapsamında düzenli olarak takip edilmektedir. Risk seviyelerinde değişiklik meydana gelmesi durumunda önemlilik değerlendirmelerinin gözden geçirilmesi ve gerekli aksiyonların alınması öngörülmektedir.

İklim değişikliğinin fiziksel etkileri, şirket stratejisinde temel belirleyiciler arasında yer almaktadır. Orta ve uzun vadede sıcaklık artışlarının bina verimliliği üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınarak; enerji performansının iyileştirilmesine yönelik aksiyonlar önceliklendirilmektedir. Belirlenen iklimle bağlantılı risk ile bu riskin iş modeli ve değer zinciri üzerindeki potansiyel etkileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.



Tablo 5. İklimle İlgili Riskler

Risk Analizi				
Risk Konusu	Risk Açıklaması	İş Modeli ve Değer Zincirine Etkisi	Alınan Aksiyonlar	Vade (Kısa Orta Uzun)
Aşırı Hava Olayları	Küresel iklim değişikliğinin etkisiyle artan aşırı hava olayları; ortalama sıcaklıklardaki yükseliş, yoğun ve kısa süreli yağışların artışı, sel ve taşkın risklerinin güçlenmesi ile deniz seviyesi yükselmesi gibi birbirini besleyen fiziksel riskleri kapsamaktadır. Bu gelişmeler, gayrimenkul sektöründe hem mevcut varlıkların operasyonel sürekliliği hem de gelecekteki proje geliştirme potansiyeli üzerinde önemli etkiler yaratmaktadır. Artan sıcaklıklar, binalarda soğutma ihtiyacını ve enerji tüketimini yükselterek işletme giderlerini artırırken; aşırı yağış ve sel olayları yapısal hasar, altyapı sistemlerinin zarar görmesi ve geçici kullanım kayıpları gibi riskleri beraberinde getirmektedir. Deniz seviyesi yükselmesi ise özellikle kıyı ve kıyıya yakın bölgelerde bulunan gayrimenkuller açısından uzun vadeli değer kaybı, sigorta maliyetlerinde artış ve fiziksel dayanıklılık ihtiyacını öne çıkarmaktadır. Ayrıca bu iklimsel değişimler, yeni gayrimenkul geliştirmeye uygun arsa arzını sınırlayarak, proje geliştirme maliyetleri, süreleri ve fizibilite sonuçları üzerinde baskı oluşturabilmektedir. Bu çerçevede aşırı hava olayları, Halk GYO portföyündeki varlıkların değerleri, operasyonel performansı ve uzun vadeli yatırım getirileri üzerinde çok boyutlu etkiler yaratabilecek kritik bir fiziksel risk alanı olarak değerlendirilmektedir.	İş Modeli: Aşırı hava olayları ve iklim değişikliğine bağlı fiziksel etkiler; portföyde yer alan gayrimenkullerin operasyonel sürekliliğini, bakım ve onarım maliyetlerini, enerji tüketimini ve varlık performansını olumsuz etkileyebilmektedir. Özellikle sıcaklık artışları nedeniyle soğutma ihtiyacının yükselmesi, aşırı yağış ve sel olayları nedeniyle hasar ve kesintilerin yaşanması ile deniz seviyesindeki yükselmeye bağlı riskler, işletme giderlerinde artışa ve varlıkların uzun vadeli değerinin etkilenmesine neden olabilmektedir. Değer Zinciri: Fiziksel iklim riskleri, portföyde yer alan varlıkların kullanıcıları, kiracıları ve ilgili hizmet sağlayıcıları üzerinde etkiler yaratabilmektedir. Aşırı hava olayları nedeniyle oluşabilecek kesintiler ve erişim problemleri, aşağı yönlü değer zincirinde hizmet sürekliliğini ve kullanıcı deneyimini olumsuz etkileyebilmektedir. Ayrıca iklim kaynaklı riskler, yeni yatırım ve proje geliştirme süreçlerinde lokasyon seçimi ve teknik tasarım kararlarının önemini artırmaktadır.	Halk GYO, fiziksel iklim risklerini değerlendirmek amacıyla iklim senaryo analizleri gerçekleştirmekte ve portföyünde yer alan varlıklar ile geliştirilmekte olan projeleri iklim kaynaklı riskler açısından izlemektedir. Bu kapsamda aşırı hava olayları, sıcaklık artışları, yoğun yağışlar ve deniz seviyesi yükselmesi gibi risklerin potansiyel etkileri değerlendirilmekte; proje geliştirme ve yatırım süreçlerinde çevresel etkiler ile fiziksel riskler dikkate alınmaktadır. Ayrıca iş sürekliliği ve acil durum uygulamaları ile operasyonel dayanıklılığın artırılmasına yönelik çalışmalar yürütülmektedir.	Uzun

² Risklere ilişkin finansal etkiler, mevcut raporlama döneminde nitel olarak değerlendirilmiştir.

İklim risklerine ek olarak; yürütülen değerlendirmeler kapsamında Halk GYO açısından iklimle bağlantılı fırsatlar da değerlendirilmiştir. Kaynak verimliliği ile dijitalleşme ve akıllı varlık yönetimi, Halk GYO açısından öncelikli iklimle bağlantılı fırsat alanları olarak belirlenmiştir. Fırsatların finansal etkileri, raporlama döneminde nitel olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu etkilerin diğer operasyonel koşullar ve piyasa dinamiklerinden ayrıştırılarak güvenilir şekilde ölçülememesi ve değerlendirmelerin ölçüm belirsizliği içermesi nedeniyle nicel açıklamalara yer verilmemiştir. Kaynak verimliliği kapsamında enerji ve su tüketiminin optimize edilmesi, enerji verimli bina tasarımları, yenilenebilir enerji uygulamaları ve sürdürülebilir bina yaklaşımları; dijitalleşme ve akıllı varlık yönetimi kapsamında ise dijital izleme sistemleri, otomasyon çözümleri, veri analitiği ve sensör tabanlı uygulamalar değerlendirilmektedir. Söz konusu fırsatların operasyonel verimliliğin artırılması, maliyetlerin optimize edilmesi, portföy dayanıklılığının güçlendirilmesi ve uzun vadeli değer yaratımının desteklenmesi açısından potansiyel etkileri bulunmaktadır. Halk GYO, bu fırsatları stratejik karar alma süreçlerine entegre ederek uzun vadeli değer yaratmayı hedeflemektedir. Bu kapsamda ilgili fırsatların iş modeli ve değer zinciri üzerindeki etkileri ile uygulanan aksiyonlar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Tablo 6. İklimle İlgili Fırsatlar

Fırsat Analizi ³				
Fırsat Konusu	Fırsat Açıklaması	İş Modeli ve Değer Zincirine Etkisi	Alınan Aksiyonlar	Vade (Kısa Orta Uzun)
İklimle İlgili Fırsatlar				
Kaynak Verimliliği	İklim değişikliğiyle birlikte artan su stresi, sıcaklık artışı ve enerji maliyetleri, gayrimenkul sektöründe doğal kaynakların etkin kullanımını kritik bir öncelik haline getirmektedir. Kaynak verimliliği yaklaşımı; su ve elektrik tüketiminin azaltılması, enerji verimli bina tasarımları, yenilenebilir enerji uygulamaları, yağmur suyu ve gri su geri kazanım sistemleri ile düşük emisyonlu ve çevresel performansı yüksek ürün ve hizmetlerin geliştirilmesini kapsamaktadır. Bu uygulamalar, gayrimenkullerin işletme maliyetlerinin düşürülmesine, varlıkların iklim risklerine karşı dayanıklılığının artırılmasına ve uzun vadeli çevresel performansının iyileştirilmesine katkı sağlamaktadır. Aynı zamanda enerji ve su verimliliği yüksek projeler, yeşil bina sertifikasyonlarının elde edilmesini destekleyerek portföy değerini ve yatırımcılar nezdindeki tercih edilebilirliği artırma potansiyeline sahiptir.	İş Modeli: Kaynak verimliliği uygulamaları; enerji ve su tüketiminin optimize edilmesi ile enerji, su, işletme ve bakım giderlerinin azaltılmasına katkı sağlayabilmektedir. Bu kapsamda sağlanabilecek maliyet tasarrufları, Şirket'in operasyonel giderleri ve faaliyet kârlılığı üzerinde olumlu etki yaratma potansiyeli taşımaktadır. Değer Zinciri: Kaynak verimliliği uygulamaları, portföyde yer alan varlıkların kullanım süreçlerinde enerji ve su tüketiminin azaltılmasını destekleyerek aşağı yönlü değer zincirinde kaynak verimliliğinin artırılmasına katkı sağlayabilmektedir.	Halk GYO, portföyünde enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik odaklı uygulamaları desteklemektedir. Bu kapsamda enerji tüketimlerinin izlenmesi, kaynak kullanım verimliliğinin artırılması ve yeni projelerde enerji verimliliği kriterlerinin dikkate alınmasına yönelik çalışmalar yürütülmektedir.	Uzun

³ Fırsatlara ilişkin finansal etkiler, mevcut raporlama döneminde nitel olarak değerlendirilmiştir. Değerlendirmelerde, kaynak verimliliği uygulamaları ile dijitalleşme ve akıllı varlık yönetimi çalışmalarının operasyonel verimlilik, kaynak tüketimi ve maliyet yapısı üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınmıştır. Ancak söz konusu etkilerin diğer operasyonel ve piyasa faktörlerinden ayrıştırılarak güvenilir şekilde ölçülmesi mümkün olmadığından ve değerlendirmeler ölçüm belirsizliği içerdiğinden nicel açıklamalara yer verilmemiştir.

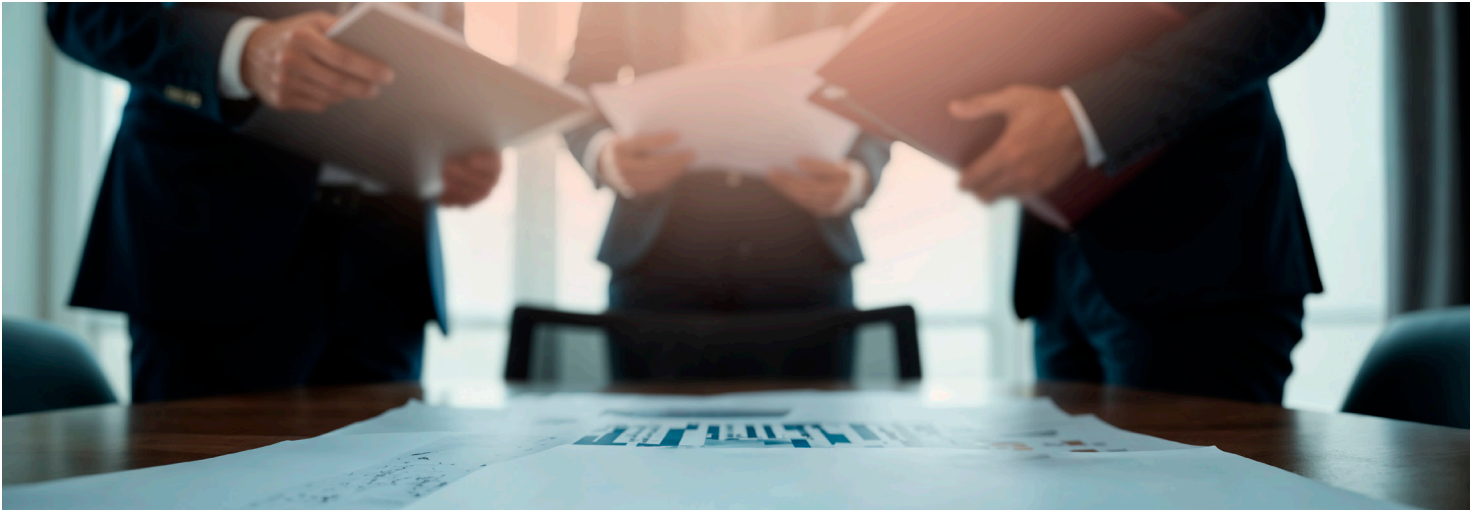
Fırsat Analizi3				
Fırsat Konusu	Fırsat Açıklaması	İş Modeli ve Değer Zincirine Etkisi	Alınan Aksiyonlar	Vade (Kısa Orta Uzun)
İklimle İlgili Fırsatlar				
Dijitalleşme ve Akıllı Varlık Yönetimi	Dijitalleşme ve teknolojik dönüşüm, gayrimenkul sektöründe hem çevresel performansın hem de operasyonel verimliliğin artırılmasında önemli rol oynamaktadır. Akıllı bina yönetim sistemleri, enerji izleme yazılımları, otomasyon çözümleri, büyük veri analitiği ve sensör tabanlı uygulamalar; enerji ve su tüketiminin optimize edilmesine, karbon emisyonlarının azaltılmasına ve bakım süreçlerinin daha etkin yönetilmesine olanak sağlamaktadır. Halk GYO açısından yeni teknolojilerin kullanımı; varlıkların enerji performansının iyileştirilmesini, işletme maliyetlerinin düşürülmesini ve iklim risklerine karşı dayanıklılığın artırılmasını destekleyebilir. Ayrıca iklim uyum ve direnç çözümlerinin erken aşamada entegre edilmesi, afet sonrası onarım maliyetlerine kıyasla daha düşük maliyetlerle risk yönetimi imkanı sunarak uzun vadeli varlık değerinin korunmasına katkı sağlayabilir.	İş Modeli: Dijitalleşme ve akıllı varlık yönetimi uygulamaları; operasyonel süreçlerin daha etkin yönetilmesi, enerji tüketiminin izlenmesi ve operasyonel verimliliğin artırılması açısından Halk GYO'nun iş modeline katkı sağlayabilmektedir. Bu kapsamda fırsatın, özellikle enerji giderleri ve diğer bina işletme maliyetleri üzerinde olumlu etki yaratarak Şirket'in finansal performansını destekleme potansiyeli bulunmaktadır. Değer Zinciri: Dijital izleme ve akıllı varlık yönetimi uygulamaları, portföyde yer alan varlıkların kullanımına ilişkin süreçlerin daha etkin yönetilmesini ve kiracılara sunulan hizmetlerin geliştirilmesini destekleyerek aşağı yönlü değer zincirinde kullanıcı deneyimi ve hizmet kalitesi üzerinde olumlu etki yaratma potansiyeli taşımaktadır.	Halk GYO, operasyonel süreçlerde dijital çözümler ve teknolojik uygulamaların kullanımını değerlendirmektedir. Bu kapsamda enerji tüketimlerinin dijital sistemler aracılığıyla izlenmesi ve teknik süreçlerin daha etkin yönetilmesine yönelik uygulamalar takip edilmektedir.	Orta - Uzun

3.2. İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Halk GYO'nun Stratejisine Etkisi

Halk GYO, iklim değişikliğinin gayrimenkul sektöründe yaratabileceği kısa, orta ve uzun vadeli etkiler stratejikdeğerlendirmelerde göz önünde bulundurulmaktadır. Portföyünde yer alan varlıkların uzun vadeli değerini korumak, yatırımcı beklentilerini karşılamak ve mevzuata uyumu sağlamak amacıyla iklim kaynaklı etkileri sistematik biçimde izlemekte ve iş stratejilerini bu doğrultuda şekillendirmektedir. İklimle bağlantılı risk ve fırsatların portföyde yer alan varlıklar üzerindeki etkilerinin yanı sıra, kiracılar ve diğer kullanıcılar ile varlıkların işletilmesi ve bakımına yönelik hizmet sağlayıcılar üzerindeki potansiyel etkileri de dikkate alınarak değer zinciri genelinde değerlendirme yapılmaktadır. Bu süreçte, geçiş sürecinde ortaya çıkabilecek düzenleyici ve teknolojik risklerin yanı sıra fiziksel etkilerin yatırımların sürdürülebilirliği üzerindeki olası sonuçları da kapsamlı bir şekilde değerlendirilmektedir.

Halk GYO'nun stratejik planında iklim risk ve fırsatları hem uzun vadeli proje geliştirme kararlarına hem de operasyonel yönetim faaliyetlerine entegre edilmektedir. Yönetim organları, iklimle ilgili etkileri düzenli olarak değerlendirmekte; portföy performansı ve değer yaratma odağını korumak için risk azaltıcı önlemler ile fırsat odaklı yatırımlar arasında dengeli bir yaklaşım benimsemektedir. TSRS kapsamında yürütülen çalışmalar, Şirket'in iklim değişikliğiyle ilişkili finansal etkileri daha şeffaf şekilde izlemesine, orta ve uzun vadeli hedeflerini güçlendirmesine ve paydaşlara karşı hesap verebilirliğini artırmasına katkı sağlamaktadır. Bu doğrultuda Halkbank'ın sürdürülebilirlik yaklaşımı ve net sıfır hedefleri ile Türkiye'nin 2053 net sıfır emisyon hedefi dikkate alınmakta; Şirket'in yatırım stratejileri ve portföy yapısının iklimle bağlantılı risklere karşı dayanıklılığının artırılması hedeflenmektedir.

Bu çerçeve ile Şirket'in sürdürülebilir büyümesine ve uzun vadeli değer üretme kapasitesinin güçlendirilmesine katkı sağlanması amaçlanmaktadır. Yürütülen değerlendirmeler kapsamında, Şirket'in portföy yapısı, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların stratejik planlama ve operasyonel yönetim süreçlerine entegre edilmesi ve risklerin düzenli olarak izlenmesine yönelik yaklaşımının, iş modelinin iklim değişikliğinin etkilerine karşı dayanıklılığını desteklediği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, iklim kaynaklı risklerin iş modeli ve finansal performans üzerindeki etkilerinin daha kapsamlı değerlendirilmesi amacıyla veri altyapısının ve analitik yetkinliklerin geliştirilmesi ile stratejik planlama, risk yönetimi ve raporlama süreçleri arasındaki uyumun güçlendirilmesi hedeflenmektedir.



3.3. Senaryo Analizi

Halk GYO, iklim değişikliğinin portföyü, operasyonları ve finansal performansı üzerindeki potansiyel etkilerini değerlendirmek amacıyla uluslararası kabul görmüş iklim senaryolarını esas alan senaryo analizi yaklaşımı benimsemektedir. Bu kapsamda analizler, TSRS gereklilikleri doğrultusunda hem geçiş risklerini hem de fiziksel riskleri kapsayacak şekilde yapılandırılmış ve 2025 raporlama döneminde gerçekleştirilmiştir.

Senaryo analizi, belirsizlik altında farklı iklim ve politika gelişim yollarını dikkate alarak şirketin stratejik dayanıklılığını değerlendirmeye imkan tanımaktadır. Bu doğrultuda Halk GYO, farklı iklim koşulları altında ortaya çıkabilecek risk ve fırsatları çoklu senaryolar aracılığıyla analiz etmiştir.

3.3.1. Senaryo Çerçevesi ve Seçimi

İklimle bağlantılı risklerin değerlendirilebilmesi amacıyla yürütölen çalışmalarda, uluslararası düzeyde yaygın olarak kullanılan NGFS (Network for Greening the Financial System) ve IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) senaryo çerçeveleri referans alınmaktadır. Halk GYO'nun senaryo analizi çalışmasında NGFS senaryoları, iklim politikaları, karbon fiyatlandırması, teknoloji dönüşümü ve piyasa dinamiklerindeki değişimlerin finansal sistem üzerindeki etkilerini analiz etmeye yönelik kullanılırken; IPCC tarafından geliştirilen RCP (Representative Concentration Pathways) senaryoları iklim değişikliğine bağlı fiziksel etkilerin değerlendirilmesinde referans alınmıştır. Bu kapsamda iklimle ilişkili riskler hem geçiş riskleri hem de fiziksel riskler perspektifinden değerlendirilmiştir.

Yapılan analizlerde, kullanılan senaryo setlerinin Halkbank ile metodolojik olarak uyumlu ve karşılaştırılabilir olması gözetilmiş ve bu doğrultuda Halkbank ile paralel şekilde NGFS ve IPCC senaryo çerçeveleri esas alınmıştır. Geçiş risklerinin değerlendirilmesinde, düşük karbonlu ekonomiye düzenli ve kontrollü geçişi temsil eden NGFS Net Sıfır 2050 senaryosu Halkbank ile metodolojik uyumun ve değerlendirmelerin karşılaştırılabilirliğinin sağlanması amacıyla referans senaryo olarak alınmıştır. Fiziksel risklerin analizinde ise yüksek emisyon düzeyi ve sınırlı iklim politikası müdahalesini yansıtan IPCC RCP 8.5 senaryosu, potansiyel fiziksel etkilerin ihtiyatlı bir yaklaşımla değerlendirilmesine olanak sağlaması nedeniyle referans senaryo olarak kullanılmıştır.

NGFS Net Zero 2050 senaryosu kapsamında, Türkiye genelini yansıtan projeksiyonlar esas alınarak değerlendirilen makroekonomik büyüme (GDP) ve karbon fiyatı öngöröleri, düşük karbon ekonomisine geçiş sürecinin finansal sistem ile yatırım faaliyetleri üzerindeki olası etkilerini analiz etmek amacıyla kullanılmıştır. Ayrıca, düzenleyici çerçevede yaşanan dönüşüm, teknolojik uyum gereksinimleri ve piyasa beklentilerindeki değişim, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetleri açısından önemli geçiş riskleri oluşturmaktadır. Halk GYO özelinde bu riskler yasal uyum ve düşük emisyonlu teknolojilere geçiş maliyetleri olarak ele alınmaktadır. Bu senaryo kapsamında özellikle enerji verimliliği standartlarının sıkılaşması, mevcut varlıkların iyileştirilmesi gerekliliği ve yeşil sertifikalı yapılara yönelik talep artışının gayrimenkul değerleri üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Fiziksel risklerin değerlendirilmesinde portföyün coğrafi dağılımı dikkate alınarak Türkiye geneline bakılmıştır. Kullanılan RCP 8.5 senaryosu, yüksek emisyon varsayımlarına dayalı bir gelecek görünümünü temsil ederek sıcaklık artışı, aşırı hava olayları ve deniz seviyesi yükselmesi gibi etkilerin belirgin şekilde yoğunlaştığı bir iklim senaryosunu ortaya koymaktadır. Bu senaryo kapsamında incelenen yağış ve sıcaklık projeksiyonları, iklim değişikliğinin etkisiyle aşırı hava olaylarının hem sıklığında hem de şiddetinde artış riski bulunduğunu göstermektedir. Özellikle ortalama sıcaklıklardaki yükseliş ile kısa süreli ve yoğun yağışların daha düzensiz ve ekstrem bir nitelik kazanması; sel, fırtına, sıcak hava dalgaları ve kuraklık gibi olayların etkilerini belirgin şekilde artırabilmektedir. Halk GYO özelinde yapılan fiziksel risk değerlendirmesi ise bu tür iklim kaynaklı olayların portföyde yer alan gayrimenkuller, proje sahaları ve ilgili altyapı üzerindeki olası etkilerine odaklanmaktadır. Söz konusu fiziksel riskler, varlıkların kullanım sürekliliğinde kesintiler, bakım ve onarım maliyetlerinde artış ile operasyonel süreçlerde aksamalar yoluyla hem iş modelini hem de değer zincirini etkileyebilecek unsurlar olarak ele alınmaktadır. Bu çerçevede, RCP 8.5 senaryosu kapsamında analiz edilen yağış ve sıcaklık göstergeleri, varlık bazlı dayanıklılığın değerlendirilmesi ve aşırı hava olaylarına karşı risk farkındalığının artırılması açısından ihtiyatlı bir stres senaryosu olarak kullanılmaktadır.

Aşağıdaki tabloda, senaryo analizleri kapsamında kullanılan temel senaryo çerçeveleri, amaçları, zaman ufukları ve değerlendirme kapsamı özetlenmektedir.

Tablo 7. Kullanılan Senaryolar

Senaryo Analizleri / Analiz Alanı	Kullanılan Metodolojik Çerçeve	Amaç	Zaman Ufku	Kapsam
Fiziksel Risk Senaryoları	IPCC AR6 kapsamında RCP 8.5 yüksek emisyon senaryosu	Aşırı hava olayları, sıcaklık artışı, sel ve fiziksel iklim etkilerinin portföy üzerindeki etkilerini değerlendirmek	2030 – 2050	GYO portföyünde yer alan varlıklar, geliştirilmekte olan projeler ve operasyonel süreçler
Geçiş Riski Senaryoları	NGFS Net Sıfır 2050 Senaryosu	Karbon fiyatlaması, enerji verimliliği gereklilikleri ve düşük karbonlu ekonomiye geçişin portföy üzerindeki etkilerini değerlendirmek	2030 – 2050	Portföy yapısı, enerji yoğun varlıklar, yatırım ve geliştirme süreçleri

4. RİSK YÖNETİMİ

4.1. Küresel Risk Yönetim Çerçevesi ile Uyum

Halk GYO'nun risk yönetim çerçevesi, Halkbank'ın sürdürülebilirlik ve iklim odağındaki yaklaşımıyla uyumlu olarak yapılandırılmakta ve küresel ölçekte değişen düzenlemeler ile piyasa koşulları doğrultusunda düzenli biçimde güncellenmektedir. Halk GYO, iklimle ilişkili risk ve fırsatları değerlendirirken iç veri setleri, operasyonel kayıtlar, düzenleyici gelişmeler ve uluslararası kaynaklardan yararlanmaktadır.

Şirket, TSRS ve SASB başta olmak üzere ilgili ulusal ve uluslararası standartları yakından izlemekte; bu çerçevelerde tanımlanan temel yaklaşımları risk sınıflandırmaları, uygulanan metodolojiler, veri yönetimi yapısı ve raporlama süreçlerine dâhil etmektedir. Bunun yanında, Paris İklim Anlaşması kapsamında ortaya konulan düşük karbonlu kalkınma hedefleri, iklim kaynaklı risklerin analizinde ölçüt olarak kullanılmakta ve sektörel dönüşümlerin risk yönetimi perspektifiyle ele alınmasına destek vermektedir.

4.2. İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Yönetimi

Halk GYO'da risk yönetimi tüm iş süreçlerine ve karar alma mekanizmalarına entegre edilmekte olup riskler, organizasyonun her seviyesinde proaktif bir yaklaşımla ele alınmaktadır. Bu doğrultuda Halk GYO, şirketin varlığını, büyümesini ve sürdürülebilirliğini etkileyebilecek iklim kaynaklı riskleri tanımlarken stratejik planlarını ve bu planları etkileyebilecek gelişmeleri dikkate almakta; söz konusu risklerin zaman içindeki değişimlerini, etkilerini ve gerçekleşme olasılıklarını düzenli aralıklarla ve yıllık olarak değerlendirmektedir. Değerlendirme süreçleri Halkbank'ın ISO 14001 Çevre ve ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemlerini kapsayan Entegre Yönetim Sistemini'nin bağlı ortaklıklar çatısı altında hareket eden Sürdürülebilirlik Yönetim Sistemi ile desteklenmektedir. Bu yaklaşım ile birlikte, portföyde yer alan gayrimenkuller ile geliştirme aşamasındaki projelerde iklim risklerinin azaltılması ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarının artırılması amacıyla iklim etkilerinin değerlendirme, varlık yönetimi ve operasyonel süreçlerin doğal bir parçası olarak ele alınmasını; şirketin operasyonları ve finansal yapısının yanı sıra müşterilerden tedarikçilere uzanan değer zinciri boyunca ortaya çıkabilecek risk ve fırsatların sistematik biçimde izlenmesini de kapsamaktadır.

Halk GYO Kurumsal Risk Envanteri'nde riskler, tanım, kök neden, olası etki, risk sahibi, olasılık, etki düzeyi ve önerilen aksiyonlar gibi temel parametreler üzerinden kaydedilmekte; her bir risk, envanterde yer alan olasılık-etki matrisine göre derecelendirilerek risk skoru belirlenmektedir. Böylece risklerin sınıflandırılması, karşılaştırılması ve önceliklendirilmesi için tutarlı ve bütüncül bir yapı oluşturulmakta; yönetim süreçlerinde kullanılmak üzere güncel ve izlenebilir bir risk seti ortaya konulmaktadır. İklimle bağlantılı fiziksel ve geçiş risklerinin de aynı yaklaşım doğrultusunda envantere entegre edilmesi planlanmaktadır.

Risk yönetim çıktıları kapsamında iklimle ilişkili riskler, Halk GYO'da fiziksel ve geçiş riskleri olarak iki ana başlık altında ele alınmakta; sel, fırtına, aşırı sıcaklık, kuraklık ve yangın gibi fiziksel risklerin varlık değerleri, maliyetler ve operasyonel süreklilik üzerindeki etkileri izlenmektedir. Bu kapsamda ortaya çıkabilecek hasar ve kesintiler ile bunların altında yatan nedenler düzenli biçimde analiz edilmekte, veri altyapısının güçlendirilmesiyle risklerin daha sağlıklı değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca, varlıkların bulunduğu lokasyonlarda gerçekleşebilecek aşırı hava olaylarının yol açabileceği kullanım kayıpları ve değer düşüşleri de sistematik şekilde ele alınmakta, elde edilen sonuçlara göre risk göstergeleri gözden geçirilmektedir.

Geçiş riskleri kapsamında, enerji verimliliği gereklilikleri, düşük emisyonlu teknolojilere geçiş maliyetleri, artan karbon fiyatlandırması ve emisyon raporlama yükümlülüklerine bağlı düzenleyici risklerin etkileri izlenerek yönetim kararlarına entegre edilmektedir. İklim kaynaklı belirsizliklere karşı daha güçlü bir yapı oluşturmak amacıyla iş sürekliliği ve acil durum uygulamaları geliştirilmekte; aynı zamanda sürdürülebilirlik odaklı ve enerji verimliliği yüksek gayrimenkul yatırımları desteklenmektedir.

4.3. Risklerin Belirlenmesi ve Önceliklendirilmesi

Halk GYO'da iklim değişikliği ile ilgili risklerin belirlenmesi ve önceliklendirilmesi süreçleri şirketin kurumsal risk yönetimi sistemi ile entegre biçimde gerçekleştirilmektedir. Bu doğrultuda iklim ve sürdürülebilirlik konularına ilişkin riskler, Risk Yönetim Politikası çerçevesinde sistematik bir yaklaşımla ele alınmakta ve şirketin genel risk yönetimi envanterinin bir parçası olarak değerlendirilmektedir.

İklimle bağlantılı risklerin tanımlanması ve veri toplama süreçlerinde operasyon, proje geliştirme, finans, yatırımcı ilişkileri ve ilgili diğer birimler koordineli şekilde çalışmakta; elde edilen bulgular Kurumsal Risk Yönetimi Envanteri'ne entegre edilmektedir. Mevcut raporlama döneminde iklimle bağlantılı risk alanları; Halk GYO'nun faaliyet yapısı, portföy özellikleri, düzenleyici gelişmeler ve operasyonel öncelikleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Risklerin belirlenmesinde kullanılan başlıca girdiler arasında portföydeki gayrimenkullere ilişkin operasyonel veriler, enerji ve su tüketim bilgileri, ilgili mevzuat ve düzenleyici gelişmeler, iklim politikaları, sektör eğilimleri ve paydaş beklentileri yer almaktadır. Bu kapsamda şirketin doğrudan operasyonları yanında kiracılar ve kullanıcıların faaliyetlerinden kaynaklanan etkiler ile müteahhitler, tedarikçiler, danışmanlar, finansman sağlayıcıları ve diğer hizmet sağlayıcıları kapsayan değer zinciri de değerlendirme kapsamına dahil edilmektedir.

Belirlenen iklimle bağlantılı riskler, kurumsal risk yönetimi çerçevesi ile uyumlu şekilde etki ve olasılık kriterleri esas alınarak değerlendirilmektedir. Değerlendirmeler kapsamında risklerin Halk GYO'nun faaliyetleri, operasyonel süreçleri, portföy performansı ve finansal durumu üzerindeki potansiyel etkileri dikkate alınmaktadır. Bu doğrultuda risklerin önem derecesi etki-olasılık yaklaşımı çerçevesinde değerlendirilmekte ve önceliklendirme çalışmaları bu sonuçlar baz alınarak gerçekleştirilmektedir.

İklimle bağlantılı risklerin finansal etkilerine ilişkin etki-olasılık çerçevesi temel alınarak ağırlıklı olarak nitel analizler üzerinden yürütülmektedir. Veri kapsamı, metodolojik altyapı ve analitik kapasitenin geliştirilmesiyle birlikte, ilerleyen dönemlerde iklim risklerine ilişkin daha sistematik ve karşılaştırılabilir ölçüm yapılabilmesini destekleyecek çalışmaların kademeli olarak geliştirilmesi hedeflenmektedir.

4.4. İklimle İlgili Risk ve Fırsatların İzlenmesi

İklimle ilgili riskler ve fırsatlar, Risk Yönetimi Politikası ve ilgili sürdürülebilirlik yönetim mekanizmaları çerçevesinde yıllık bazda düzenli olarak izlenmekte ve üst yönetim seviyesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi toplantılarında değerlendirilmektedir. İzleme faaliyetleri kapsamında, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların önemlilik düzeylerinde, etki alanlarında veya ortaya çıkış koşullarında değişikliğe yol açabilecek gelişmeler takip edilmekte; elde edilen bulgular ilgili yönetim süreçlerine girdi sağlamaktadır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin risklerin izlenmesi ve raporlanmasına yönelik sistemler çerçevesinde faaliyet ortamındaki değişiklikler, yeni düzenlemeler, teknolojik gelişmeler ve operasyonel süreçlerde meydana gelen önemli değişiklikler düzenli olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda izleme faaliyetleri, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların şirketin mevcut risk yönetimi yaklaşımı içinde güncel tutulmasını, öncelikli risk ve fırsat alanlarının gözden geçirilmesini ve gerekli görülen durumlarda risk görünümünün yeniden değerlendirilmesini desteklemektedir. İklimle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin değerlendirmeler en az yılda bir kez gözden geçirilmekte ve gerekli görülen durumlarda güncellenmektedir.

⁴ İklimle bağlantılı risklerin belirlenmesi ve değerlendirilmesinde, raporlama döneminde gerçekleştirilen iklim senaryo analizlerinden elde edilen bulgular da dikkate alınmıştır.

5. METRİK VE HEDEFLER

5.1. İklİmle İlgili Metrikler

Halk GYO, çevresel etkilerini daha etkin biçimde yönetebilmek amacıyla operasyonları kapsamında ortaya çıkan doğal kaynak kullanımını düzenli şekilde izlemektedir. Bu doğrultuda, su tüketimi, atık miktarı ve elektrik kullanımı gibi temel kaynak tüketim metrikleri düzenli aralıklarla takip edilmekte ve kayıt altına alınmaktadır.

Şirket, mevcut durumda bu kaynak tüketim metriklerine ilişkin sayısallaştırılmış azaltım hedefleri belirlememiştir. Raporlanan veriler, gelecekte oluşturulacak hedefler için baz yıl niteliği taşımakta; Halk GYO bu hedeflerin Halkbank'ın sürdürülebilirlik yol haritası ve iklim riskleri yönetimi yaklaşımıyla uyumlu şekilde önümüzdeki raporlama dönemlerinde belirlenmesini planlamaktadır. Bu ölçümler, Halk GYO'nun enerji verimliliği performansını değerlendirmesine, binalarındaki kaynak kullanım eğilimlerini analiz etmesine ve çevresel etkilerini azaltmaya yönelik iyileştirme alanlarını tespit etmesine katkı sağlamaktadır. Böylece Şirket, iklim değişikliğiyle ilişkili riskleri daha etkin şekilde yöneterek operasyonel sürdürülebilirlik seviyesini sürekli geliştirmeyi hedeflemektedir.

2025 itibarıyla Halk GYO bünyesinde herhangi bir iç karbon fiyatlandırma mekanizması uygulanmamaktadır. Bununla birlikte, sürdürülebilirlik stratejilerinin güçlendirilmesi amacıyla, gelecek dönemlerde iç karbon fiyatlandırma altyapısının oluşturulmasına yönelik çalışmaların başlatılması planlanmaktadır. Bu çalışmaların, Halkbank'ın sürdürülebilirlik yol haritası ve iklim riskleri yönetimi yaklaşımı ile uyumlu olacak şekilde yürütülmesi ve kurumsal uyum sağlanması planlanmaktadır. Ayrıca, raporlama döneminde karbon kredisi kullanımı veya emisyon dengeleme uygulaması da gerçekleştirilmemiştir.

Halk GYO, sürdürülebilirlik performansını sektörel gerekliliklerle uyumlu şekilde geliştirebilmek için SASB ve benzeri uluslararası çerçevelerde yer alan gayrimenkul sektörüne özgü çevresel göstergeleri referans almaktadır. Bu yaklaşım, şirketin TSRS kapsamında ihtiyaç duyduğu karşılaştırılabilir, şeffaf ve tutarlı raporlama altyapısını güçlendirmekte; Halk GYO'nun veri toplama ve performans izleme süreçlerini uluslararası uygulamalarla uyumlu şekilde olgunlaştırmasına olanak tanımaktadır.

Halk GYO'nun çeşitli projelerinde yürütülen LEED sertifikasyon süreçleri, şirketin kaynak tüketimini daha gelişmiş izleme altyapılarıyla takip etmesini ve verimlilik odaklı uygulamaları hayata geçirmesini sağlamaktadır. Bu kapsamda yürütülen projeler için gerçekleştirilen LEED uygulamaları ile projeler kapsamında su tüketiminde %30–40 aralığında, elektrik kullanımında ise %25–35 seviyelerinde azaltım elde edilmiştir. 2025 itibarıyla Halk GYO'nun yürüttüğü büyük ölçekli ofis projelerinin LEED Platinum seviyesinde sertifikasyon kazanmasıyla birlikte, ilgili LEED Platinum sertifikalı projelerde gri su kullanımının da dahil olduğu ileri su yönetimi tercihleriyle %50'nin üzerinde ek azaltım sağlanmış; enerji tarafında ise yüksek verimli aydınlatma sistemleri, akıllı bina otomasyonu ve yenilenebilir enerji entegrasyonu ile %30'un üzerinde enerji verimliliği elde edilmiştir.

⁵ <https://www.halkbank.com.tr/content/dam/corporate-website/tr/dokumanlar/yatirimci-iliskileri/faaliyet-raporlari/2025-Entegre-Faaliyet-Raporu.pdf> - Raporlama Kılavuzu

Söz konusu sonuçlar, LEED uygulamalarının hayata geçirildiği projelerde elde edilen performansı yansıtmakta olup, Halk GYO'nun tüm portföyünü temsil etmemektedir. Bu sonuçlar, uluslararası yeşil bina standartlarının şirket operasyonlarına etkin biçimde entegre edildiğini göstermekte ve kaynak kullanımına ilişkin performans metriklerinin Halk GYO'nun sürdürülebilirlik stratejisinde merkezi bir rol üstlendiğini ortaya koymaktadır.

5.2. Sera Gazı Emisyonları ve Kapsamı

Halk GYO'nun sera gazı emisyonları, raporlama dönemi boyunca gerçekleştirilen faaliyetler sonucunda ortaya çıkan emisyonları metrik ton karbondioksit eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden raporlanmaktadır. Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonları, Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) (The Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard, 2004) çerçevesinde hesaplanmış olup; hesaplamalar operasyonel kontrol yaklaşımı çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Emisyon hesaplamalarında⁵ ilgili sera gazları CO₂ eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden dikkate alınmaktadır. Elektrik ve yakıt tüketimi kaynaklı emisyonlar için güncel emisyon faktörleri kullanılmaktadır. Muafiyet kapsamında Kapsam 3 emisyonları ilgili hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Emisyon hesaplamaları yapılırken ilgili sera gazları CO₂ eşdeğeri (CO₂e) temelinde değerlendirilmekte; elektrik ve yakıt tüketimine ilişkin emisyonlar güncel emisyon faktörleri esas alınarak hesaplanmaktadır. Veri toplama süreci, aylık tüketim verileri, fatura kayıtları ve destekleyici dokümanların incelenmesiyle gerçekleştirilmekte; kullanılan metodoloji Halkbank grup uygulamalarıyla uyumlu şekilde sürdürülmektedir. Halk GYO'nun mevcut raporlama döneminde emisyon hesaplamalarına tüm operasyonel birimleri dahil edilmiştir. Bu doğrultuda sera gazı emisyonları, uluslararası kabul görmüş yapıya uygun olarak üç temel kategori altında ele alınmaktadır. İlk olarak, sera gazı metriklerine ilişkin veriler ve varsayımlar kapsamında; Kapsam 1 emisyon hesaplamaları, şirketin doğrudan yakıt tüketimi ve araç kullanımı gibi faaliyetlerinden kaynaklanan emisyonları içermektedir. Kapsam 2 emisyonları ise, satın alınan elektrik tüketiminden doğan dolaylı emisyonları kapsamakta olup bu hesaplamalar ilgili emisyon faktörleri üzerinden yapılmaktadır⁶

Hesaplama çalışmasında kullanılan faaliyet verileri, GYO bünyesindeki karbon ayak izi ve çevresel boyut değerlendirme formları gibi veri izleme sistemleri aracılığıyla toplanmış ve doğruluk, bütünlük ile izlenebilirlik açısından kontrol edilmiştir.

Tablo 8. Halk GYO'nun Sera Gazı Emisyonları

Sera Gazı Emisyonları (brüt)	tCO ₂ e
Kapsam 1	55,53
Kapsam 2 (Lokasyon Bazlı)	34,02
Toplam	89,55

⁶ Sera gazı emisyonları Sera Gazı Protokolü esas alınarak hesaplanmış olup hesaplamalarda ilgili raporlama döneminde geçerli emisyon faktörleri kullanılmıştır. Kapsam 2 emisyonlarının hesaplanmasında Türkiye elektrik şebekesi emisyon faktörü esas alınmıştır.

5.3. İklimle İlgili Hedefler

Halk GYO, faaliyetlerinden kaynaklanan iklimle bağlantılı etkilerin yönetilmesi amacıyla enerji verimliliğinin artırılması, sera gazı emisyonlarının azaltılması ve kaynak kullanımının iyileştirilmesine yönelik çalışmalarını sürdürmektedir. Bu kapsamda operasyonlarına ilişkin temel tüketim ve emisyon metriklerini belirlemiş ve bu metriklere dayalı düzenli izleme ve raporlama sistemleri oluşturmuştur.

Şirket, Çevresel Boyut Değerlendirme Formu ile tüketim ve emisyon eğilimlerini izleyerek iyileştirme alanlarını belirlemektedir. Söz konusu form, Entegre Yönetim Sistemi (EYS) kapsamında ele alınmakta olup; elektrik tüketimi, su kullanımı, atık oluşumu ve diğer operasyonel çevresel göstergeler gibi başlıklar üzerinden düzenli veri toplanmasını sağlamaktadır. Bu yapı sayesinde Halk GYO, çevresel etkilerini sistematik biçimde değerlendirerek net sıfır dönüşümüne temel oluşturacak veri setini olgunlaştırmaktadır.

TSRS kapsamında gerekli olan hedef belirleme süreçlerine uyum amacıyla, mevcut veri altyapısının güçlendirilmesi, LEED sertifikalı projelerden elde edilen performans östergelerinin değerlendirilmesi ve operasyonel metriklerin olgunlaştırılmasına yönelik çalışmalar da devam etmektedir.

Mevcut raporlama döneminde Şirket tarafından iklimle bağlantılı fiziksel ve geçiş risklerine ilişkin kırılgan varlıklar ile iklim fırsatlarıyla uyumlu varlıkların belirlenmesi ve analiz edilmesine yönelik kapsamlı bir çalışma henüz gerçekleştirilmemiştir. Bununla birlikte, iklim riskleri ve fırsatlarının Şirket'in varlıkları üzerindeki etkilerinin daha etkin değerlendirilmesini desteklemek amacıyla, söz konusu analizlerin gelecek raporlama dönemlerinde hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda, ilgili varlıkların tanımlanması, sınıflandırılması ve izlenmesine yönelik metodolojilerin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Mevcut raporlama döneminde iklimle ilgili hedefler bulunmamaktadır. Ancak nicel ve ölçülebilir (mutlak veya yoğunluk bazlı) sera gazı azaltım hedeflerinin belirlenmesine yönelik çalışmalar sürmekte olup; toplanan bu metriklerin Halkbank'ın 2053 net sıfır vizyonu ile uyumlu bir hedef çerçevesine dönüştürülmesi amaçlanmakta ve 2026 itibarıyla TSRS gerekliliklerine uygun SMART⁷ nitelikli hedeflerin oluşturulması planlanmaktadır.

⁷ SMART hedef, spesifik, ölçülebilir, ulaşılabilir, ilgili ve zaman sınırlı olacak şekilde tasarlanmış, performans takip ve raporlamaya uygun hedeftir.

