

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu
2025 - Yıllık Bildirim

Özet Bilgi

2025 Yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu



TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu

İlgili Şirketler

İlgili Fonlar

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu	
Bildirim İçeriği	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Hayır (No)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	-
Açıklama	

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin sınırlı güvence denetiminden geçen Şirketimizin 01.01.2025 – 31.12.2025 hesap dönemine ait TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu ekte yer almaktadır.

Saygılarımızla,
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

	Şirket Beyanı
Metrikler	
Raporlayan işletme	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporlama dönemi	2025
Denetim şirketi	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
	Bu rapor, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki finansal raporlama dönemini esas alarak, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ana ortaklık olarak grup düzeyinde nihai kontrol, strateji, yatırım ve yönetim sorumluluğunu üstlendiği yapı esas alınarak hazırlanmıştır. Raporlama, operasyonel kontrol yaklaşımı temelinde kurgulanmıştır;

İlgili olduğu finansal tablolar

Şirketin bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve finansal yatırımları konsolide bir bakış açısıyla kapsama dahil edilmiştir. Raporunda sunulan sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalar; yönetim, strateji, risk yönetimi ile metrik ve hedeflere ilişkin açıklamalar arasındaki bağlantılar gözetilerek hazırlanmış olup, mümkün olduğu ölçüde işletmenin ilgili finansal tabloları ve genel amaçlı finansal raporlarında yer alan bilgilerle tutarlı ve karşılaştırılabilir olacak şekilde ele alınmıştır. Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar : 2026 yılı Mayıs ayında %100 iştiraki olan Akiş Global Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi kurulmuştur. Önümüzdeki dönem TSRS raporlamasında risk, fırsat, metrik ve hedef değerlendirmeleri yapılırken bu şirketin de verileri dikkate alınacaktır.

Çapraz referansla dahil edilen bilgiler (varsa) linkleri

Sürdürülebilirlik açıklamaları kapsamında çapraz referans verilen bilgiler şu şekildedir: Sürdürülebilirlik stratejisinin iş modeli, paydaş ilişkileri ve değer yaratma modeliyle bütünleşik sunumuna ilişkin ayrıntılı bilgiye Akiş GYO 2025 Entegre Faaliyet Raporu'nun 50-51 sayfalarından; sürdürülebilirlik ve iklim bağlantılı önemli risklerin belirlenmesi ve değerlendirilmesine ilişkin metodoloji, paydaş katılım süreci ve sonuçlarına ilişkin

	<p>ayrıntılı bilgiye Akiş GYO 2025 Entegre Faaliyet Raporu'ndan; Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişlerine ve yetkinliklerine ilişkin detaylı bilgilere ise Akiş GYO 2025 Entegre Faaliyet Raporu'nun 118-123 sayfaları arasından ulaşılabilir.</p>
Sektör (ana ortaklık ve bağlı ortaklık)	<p>Ana ortaklık: Gayrimenkul yatırımı ve geliştirmesi. Bağlı ortaklıklar ve iştirakler: Gayrimenkul yatırımları, AVM yönetimi ve işletmesi.</p>
Geçiş muafiyetinden yararlandıysa buna ilişkin açıklama	<p>Raporun yayımlanma zamanında esneklik</p>
Risk ve fırsatları belirlerken yararlanılan rehberlik kaynakları	<p>Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS 1 ve TSRS 2), SASB (Sustainability Accounting Standards Board) Standartları, TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) tavsiyeleri, NGFS (Network for Greening the Financial System) Phase V iklim senaryoları (Delayed Transition, Net Zero 2050, Current Policy), WRI (World Resources Institute) Aqueduct Water Risk Atlas projeksiyonları, Sera Gazı Protokolü (GHG Protocol), ISO 14064:2018 standardı, IPCC (Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli) 2006 Kılavuzları ve 2019 Güncellemesi, IPCC AR6 (Altıncı Değerlendirme Raporu) GWP değerleri, TÜİK Türkiye Sera Gazı Envanteri, TEİAŞ emisyon faktörleri, DEFRA (Department for Environment, Food ve Rural Affairs) veri setleri, ISO 14001 (Çevre Yönetim Sistemi), ISO 50001 (</p>

	<p>Enerji Yönetim Sistemi), ISO 9001 (Kalite Yönetim Sistemi) standartları, Enerji Kaynaklarının ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik hükümleri, Paris İklim Anlaşması, Türkiye'nin 2053 Net Sıfır Emisyon hedefi, Niyet Edilen Ulusal Katkı Beyanı (NDC), Türkiye Yeşil Mutabakat Eylem Planı, Risk Envanteri Çerçevesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri, Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları, Akkök Holding Kurumsal Risk Yönetimi Yönetmeliği</p>
Açıklama hükümlerini belirlerken yararlanılan rehberlik kaynakları	<p>Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS 1 ve TSRS 2), TSRS 2 Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber Ek Cilt-36 (Gayrimenkul) ve Ek Cilt-37 (Gayrimenkul Hizmetleri), SASB Standartları (IF-RE sektörü ve SASB IF-RE-130a.4 metriği kapsamında BREEAM sertifikasyonu), Sera Gazı Protokolü (GHG Protocol), Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli (IPCC) emisyon faktörleri, NGFS Phase IV iklim senaryoları, WRI Aqueduct Su Stresi Atlası projeksiyonları, Türkiye'nin 2053 Net Sıfır Emisyon hedefi, Paris İklim Anlaşması Türkiye Niyet Edilen Ulusal Katkı Beyanı (NDC), Türkiye Yeşil Mutabakat Eylem Planı, ISO 14064:2018 standardı, ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi standartları</p>
Doğrudan sera gazı emisyonları (yakıt, proses vb.) - Kapsam 1 (tCO2e)	807,61

Kapsam 1 ölçüm çerçevesi

Şirketimizin Kapsam 1 emisyonları, ISO 14064-1: 2018 Karbon Ayak İzi Standardı ve GHG Protocol Corporate Standard çerçevelerine uygun olarak, kontrol yaklaşımı ile belirlenmiş kuruluş sınırları (Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Merkez Ofis ve iştirakleri Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya ve Akbatı) kapsamında hesaplanmaktadır. Kapsam 1 emisyon kaynakları; sabit yanma (kazanlarda doğalgaz ve jeneratörlerde dizel tüketimi), hareketli yanma (binek araçlardan kaynaklanan benzin emisyonları), soğutucu gaz kaçakları ve el tipi yangın söndürücülerden oluşmaktadır. Hesaplamalarda CO₂, CH₄, N₂O ve HFC gazları takip edilmekte ve IPCC AR6 GWP değerleri kullanılmaktadır. Hesaplama yöntemi olarak sırasıyla TIER 3, TIER 2 ve TIER 1 yaklaşımları esas alınmakta olup; emisyon faktörü kaynakları olarak 2019 Refinement to the 2006 IPCC Guidelines, TÜİK Türkiye Sera Gazı Envanteri 1990-2022 (Kasım 2024) Tier 2 değerleri, DEFRA Conversion Factors 2025, IPCC AR6 ve ilgili ulusal yönetmelik kullanılmaktadır. 2025 yılı hesaplamalarındaki belirsizlik oranı %4,61 olarak gerçekleşmiş olup, emisyon verileri üçüncü parti doğrulama firması tarafından ISO 14064-3: 2019 standardına uygun

	olarak sınırlı güven seviyesinde doğrulanmıştır.
Dolaylı enerji kaynaklı emisyonlar (elektrik, ısı, buhar) - Kapsam 2 (tCO2e)	4.444,22
Kapsam 2 ölçüm çerçevesi	<p>Şirketimizin Kapsam 2 emisyonları yalnızca şebekeden satın alınan elektrik tüketiminden kaynaklanmakta olup, hesaplamalarda lokasyona ve piyasaya dayalı yöntemler ile sözleşmeye dayalı araç olarak I-REC sertifikaları kullanılmaktadır. Hesaplamalarda TEİAŞ verileri temel alınarak emisyon faktörleri 2025 yılı için 0,434 tCO2e/MWh, 2024 yılı için 0,442 tCO2e/MWh olarak uygulanmıştır. Hesaplamalarda belirsizliği en aza indirmek amacıyla sırasıyla TIER 3, TIER 2 ve TIER 1 yöntemleri esas alınmakta olup, 2025 yılı hesaplamalarındaki belirsizlik oranı %4,61 olarak gerçekleşmiştir. Şirketimizin brüt sera gazı emisyonu 4.444,22 tCO2 olarak hesaplanırken, yenilenebilir enerji sertifikaları sonrasında net sera gazı emisyonu 0,0002 tCO2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı emisyon verileri üçüncü parti doğrulama firması tarafından ISO 14064-3: 2019 standardına uygun olarak sınırlı güven seviyesinde doğrulanmıştır.</p>
Tedarik zinciri, lojistik vb. kaynaklı dolaylı emisyonlar - Kapsam 3 (tCO2e)	30.881,27
	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kapsam 3 emisyonlarının hesaplanmasında

Kapsam 3 ölçüm çerçevesi

belirsizlikleri en aza indirmek amacıyla sırasıyla TIER 3, TIER 2 ve TIER 1 yöntemlerini esas almaktadır. Hesaplamalarda DEFRA Conversion Factors 2025, TEİAŞ Bilgi Notu (2025 yılı için 0,434 tCO₂e/MWh) ve IPCC AR6 GWP değerleri kullanılmıştır. 2025 yılı belirsizlik oranı %4,61 olarak gerçekleşmiş olup, toplam emisyonların yüz binde birinden küçük emisyonlar hesap dışı tutulmuştur. Kapsam 3 envanterine ulaşım, ürün ve hizmet kaynaklı dolaylı emisyonlar ile konut yönetimi ve mağaza kiralama hizmetleri kaynaklı tüketimler dahil edilmiş; faaliyet konusu gereği Kategori 10, 12, 14 ve 15 kapsam dışı bırakılmıştır. 2025 yılında I-REC sertifikası kapsamının kiracı tüketimlerini de içerecek şekilde 30.700 MWh seviyesine genişletilmesiyle Kapsam 3 emisyonlarında %21,07 azalış gerçekleşmiş, TEİAŞ şebeke emisyon faktörü 0,434 tCO₂e/MWh olarak güncellenmiş ve I-REC kapsamındaki elektrik tüketiminin iletim ve dağıtım kayıplarının Kategori 3 altında envantere dahil edilmesiyle bu kategoride artış yaşanmıştır. 2025 yılı emisyon verileri üçüncü parti doğrulama firması tarafından ISO 14064-3: 2019 standardına uygun olarak sınırlı güven seviyesinde doğrulanmıştır.

Fiziksel risklere karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin miktarı (TL)

Şirket tarafından raporlanmamıştır.

Fiziksel risklere karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin yüzdesi (%)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
Geçiş risklerine karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin miktarı (TL)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
Geçiş risklerine karşı kırılgan varlık/faaliyetlerin yüzdesi (%)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
İklim fırsatlarına uyumlu hâle getirilmiş varlık ve faaliyetlerin miktarı (TL)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
İklim fırsatlarına uyumlu hâle getirilmiş varlık ve faaliyetlerin yüzdesi (%)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
Sermaye dağıtımı (İklimle ilgili risk/fırsatlara yönelik yatırım harcamaları) (TL)	33.700.000
İç karbon fiyatı (TL)	Mevcut raporlama döneminde, yatırım kararlarında, transfer fiyatlandırmasında veya senaryo analizinde iç karbon fiyatlandırma mekanizması uygulanmamaktadır. Konunun uygulanabilirliği, dekarbonizasyon yol haritası kapsamında 2026 yılı itibarıyla değerlendirilecektir.
İklimle ilgili hususlarla bağlantılı olarak cari dönemde finansal tablolara alınan üst düzey yönetici ücretlerinin yüzdesi (%)	Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı performans göstergeleri, Genel Müdür dâhil üst yönetim ve ilgili çalışanların değişken ücret bileşenlerinin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda, performans primlerinin bir bölümü ÇSY ile iklim ve karbon yönetimine ilişkin hedeflerin gerçekleştirme düzeyine bağlı olarak belirlenmektedir. Raporlama döneminde üst yönetim ve ilgili çalışanların değişken ücretlerinin %10 ila %25'i sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili performans kriterlerine dayandırılmıştır.
	Şirketimiz bünyesinde gerçekleştirilen analizlerde düzenli geçiş,

Kullanılan senaryo analizleri

düzensiz geçiş ve yüksek fiziksel risk patikalarını temsil eden iklim senaryoları kullanılmıştır. Bu doğrultuda, Paris Anlaşması 1,5°C hedefiyle uyumlu NGFS Net Zero 2050 senaryosu (düzenli geçiş, 1,5°C sıcaklık artışı, yüksek geçiş ve düşük fiziksel risk), 2°C hedefiyle uyumlu NGFS Delayed Transition senaryosu (düzensiz geçiş, 2°C sıcaklık artışı, 2030 sonrası ani yüksek geçiş ve orta fiziksel risk) ve Paris Anlaşması ile uyumsuz NGFS Current Policies senaryosu (sıcak dünya, yaklaşık 2,8-3°C sıcaklık artışı, düşük geçiş ve yüksek fiziksel risk) temel alınmıştır. Fiziksel su stresi değerlendirmelerinde ise tamamlayıcı olarak, havza bazında su çekimi ile kullanılabilir su arzı oranını gösteren ve mevcut eğilimlerin devamını varsayan WRI Aqueduct Business as Usual (BaU) projeksiyonu kullanılmıştır.

Ticari bankacılık, varlık yönetimi ve sigortacılık sektörleri için finanse edilen emisyonlar (Geçiş muafiyetlerinden yararlandıysa boş kalabilecek şekilde) (tCO₂e)

0