



2025 TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklarının ("hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılacaktır) 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 üstlendik.

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

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna 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 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 ("TSRS")'na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, 5 nolu sayfada yer alan Muhakemeler ve Varsayımlar bölümünde açıklandığı üzere, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir.

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

Grup 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 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 Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

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

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

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

Mesleki Standartların Uygulanması

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

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

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



Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

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

Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Grup'un anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Grup'un iç dokümantasyonu kullanılmış;
- 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.
- 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.
- Grup'un sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmıştır.

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

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Selma Canbul Çorum, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Haziran 2026

İçindekiler

HAKKINDA

4

TSRS Raporu Hakkında	4
Akiş GYO Grup Yapısı	4
Muhakemeler ve Varsayımlar	5
Ölçüm Belirsizlikleri	5
Muafiyetler	5
Akiş GYO Hakkında	6
İş Modeli	7

YÖNETİŞİM

9

Yönetim Kurulu Yapısı	9
Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı	10
İklim ve Sürdürülebilirlik Konularının Yönetimi	12
Sürdürülebilirlik ve İklim Yetkinlikleri	12
Performansın Ücretlendirme Sistemine Entegrasyonu	12

STRATEJİ

15

Değer Zinciri	16
İklim Dirençliliği ve Senaryo Analizi Yaklaşımı	16
Analiz Kapsamı	17
Senaryolar	17
Önemli Risklerin Değerlendirilmesi	19
Önemli Risklerin Senaryo Bazlı Değerlendirilmesi	20
İklim ve Sürdürülebilirlik Riskleri	21



RİSK YÖNETİMİ

27

Risklerin Belirlenmesi	27
Risklerin ve Fırsatların Değerlendirilmesi ve Önceliklendirilmesi	29
Olasılık Değerlendirmesi	29
Finansal Etki Değerlendirmesi	30
Risk ve Fırsat Matrisi ve Önceliklendirme	31
Önceki Raporlama Dönemine Göre Süreç Güncellemeleri	32
Zaman Ufukları	32
Çok Boyutlu Etki Çerçevesi	33
Riske Cevap Verme	33
İzleme ve Gözden Geçirme	33
Sürdürülebilirlik ve İklim Risklerinin Entegrasyonu	33

METRİKLER VE HEDEFLER

35

Sürdürülebilirlikle İlgili Metrikler	35
Enerji Yönetimi	35
Su Yönetimi	36
Atık Yönetimi	36
İklimle İlgili Metrikler	37
Sera Gazı Emisyonları	37
Sektörel Metrikler	42
Faaliyet Metrikleri	43
Hedefler	44
Hedef Doğrulama ve Gözden Geçirme Süreci	44
Hedef Revizyonları	44
Hedefler ve İlerleme	45
Hedef Takip Metrikleri ve Aksiyon Planları	47
Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar	48



TSRS Raporu Hakkında

Bu rapor, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki finansal raporlama dönemini esas alarak, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Akiş GYO)'nun ana ortaklık olarak grup düzeyinde nihai kontrol, strateji, yatırım ve yönetim sorumluluğunu üstlendiği yapı esas alınarak hazırlanmıştır. Raporlama, operasyonel kontrol yaklaşımı temelinde kurgulanmış; Akiş GYO'nun bağlı ortaklıkları, iş ortaklıkları ve finansal yatırımları konsolide bir bakış açısıyla kapsama dâhil edilmiştir.

Rapor, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS 1 ve TSRS 2) ile uyumlu olup; özellikle TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber Ek Cilt-36 (Gayrimenkul) ve Ek Cilt-37 (Gayrimenkul Hizmetleri) dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırımları ile AVM yönetimi ve işletmesi faaliyetlerinin iklim ve sürdürülebilirlik boyutları, sektör rehberleriyle uyumlu biçimde ele alınmıştır.

2025 raporlama dönemi, TSRS uygulamasının ikinci yılı olması nedeniyle, 2024 ve 2025 dönemlerine ait iklimle ilgili metriklere yer verilmiştir.

Raporun kapsamı; Türkiye, Bulgaristan ve İngiltere'de faaliyet gösteren Akiş GYO'nun bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi ortaklıkları ve iş ortaklarını içerecek şekilde belirlenmiş; her bir yapı için rapor kapsamına dâhil olma durumu, faaliyet gösterilen ülke ve faaliyet konusu açıkça tanımlanmıştır. Raporda 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.

Bu çerçevede, Akiş GYO Grup Yapısı aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

Akiş GYO Grup Yapısı

Akiş GYO Grup Yapısı	İştirak Oranı (%)	Rapor Kapsamı	Faaliyet Gösterilen / Kurulduğu Ülke	Faaliyet Konusu	
Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	50	Dahil	Türkiye	Gayrimenkul Yatırımları
Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Akiş-Güray Adi Ortaklığı	80	Dahil	Türkiye	Gayrimenkul Yatırımları
Bağlı Ortaklık	Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.	100	Dahil	Türkiye	AVM Yönetimi ve İşletmesi
İş Ortaklığı	WMG London Developments L.P.	89,50	Dahil	İngiltere	Gayrimenkul Yatırımları
Bağlı Ortaklık	Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.*	100	Dahil	Türkiye	Çocuk Eğlence Sektörü
Bağlı Ortaklık	Aksu Real Estate E.A.D.	100	Dahil	Bulgaristan	Gayrimenkul Yatırımları

* Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olup Akiş GYO'nun dolaylı iştirakidir.



Muhakemeler ve Varsayımlar

Bu raporun hazırlanması sürecinde, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların belirlenmesi, önceliklendirilmesi ve raporlanacak bilgilerin kapsamının tayin edilmesi aşamalarında üst yönetim tarafından muhakeme kullanılmıştır. Bu muhakemeler; söz konusu risk ve fırsatların işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve nakit akışları üzerinde makul ölçüde etki yaratma potansiyeline sahip olup olmadığı dikkate alınarak oluşturulmuştur.

Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların belirlenmesinde; sektör dinamikleri, düzenleyici gelişmeler, portföy yapısı, faaliyet gösterilen coğrafyalar ve varlık türleri dikkate alınmıştır. Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler, Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı koordinasyonunda yürütülmüş; ilgili çıktılar üst yönetim ve Yönetim Kurulu gözetiminde nihai hâline getirilmiştir.

2025 raporlama döneminde, iklimle ilgili risk, fırsat ve metriklerin yanı sıra SASB çerçevesinde gayrimenkul ve gayrimenkul hizmetleri sektörlerine özgü göstergeler ile Akış GYO'nun faaliyet modeli, varlık yapısı ve operasyonel öncelikleri doğrultusunda belirlenen gruba özgü bir takım sürdürülebilirlik metrikleri, riskleri ve fırsatları da raporlamaya dahil edilmiştir.

Ölçüm Belirsizlikleri

Konu	Açıklama	İlgili Standart / Referans
Veri ve Ölçüm Belirsizliği	Doğrudan ölçümün mümkün olmadığı sürdürülebilirlik ve iklim metriklerinde varsayım ve tahmin yöntemleri kullanılmakta; bu girdilere bağlı olarak hesaplamalarda belirli düzeyde ölçüm belirsizliği oluşabileceği değerlendirilmekte ve söz konusu belirsizliği azaltmaya yönelik iyileştirme çalışmaları sürdürülmektedir.	TSRS S1.37
Sera Gazı Emisyonları	Kapsam 1, Kapsam 2 ve Kapsam 3 emisyonları GHG Protokolü'ne uygun şekilde hesaplanmıştır.	TSRS 2.22(a)(ii)
Emisyon Faktörleri	Hesaplamalarda IPCC, GHG Protokolü ve ilgili ulusal/uluslararası kaynaklardan alınan emisyon faktörleri kullanılmıştır.	TSRS 2

Muafiyetler

Akış GYO, 2025 raporlama döneminde TSRS 1 ve TSRS 2 kapsamında raporlama yapmaya devam etmektedir. TSRS'nin ilk uygulama yılı tamamlanmış olup, bu rapor TSRS uygulamasının ikinci raporlama yılıdır. Önceki raporlama döneminde yararlanılan bazı geçiş muafiyetleri 2025 yılı itibarıyla kapsam dışı bırakılmıştır. 2025 raporlama döneminde; iklimle ilgili risk ve fırsatlara ek olarak sürdürülebilirlikle bağlantılı diğer risk ve fırsatlara ilişkin açıklamalar da rapor kapsamına dâhil edilmiştir. TSRS 1'in E4 paragrafında düzenlenen takvim muafiyetinden yararlanılmaktadır.

Karşılaştırmalı Bilgiler: 2025 raporlama döneminde, 2024 ve 2025 dönemlerine ait iklimle ilgili metrikler sunulmaktadır.

Akiş GYO Hakkında

Yüksek doluluk oranları, ziyaretçi trafiği yüksek projeleri ve yeni yatırım vizyonu ile Akiş GYO, 2025 yılında da gayrimenkul sektöründe uzun vadeli ve sürdürülebilir değer yaratma yaklaşımını sürdürmektedir.

2005 yılında kurulan Akiş GYO, Akkök Holding'in stratejik iş alanlarından biri olan gayrimenkul sektöründeki bilgi birikimi ve uzmanlığını, bugüne kadar hayata geçirdiği nitelikli projeler aracılığıyla istikrarlı biçimde geliştirmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonucunda 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını alan Akiş GYO, 9 Ocak 2013 itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

"Her işimizin temelinde mutluluğunuz var." ilkesi doğrultusunda faaliyetlerini sürdüren Akiş GYO, kullanıcı odaklı, yüksek kalite standartlarına sahip ve uzun vadeli değer yaratmayı hedefleyen projeler geliştirmektedir. Bu yaklaşımın öne çıkan örnekleri arasında; 2011 yılında faaliyete başlayan Akbatı ile 2014 yılında tamamlanan Akasya yer almakta olup, her iki proje de entegre yaşam merkezi anlayışıyla buldukları bölgelerde sosyal ve ticari çekim noktaları olarak konumlanmaktadır.

2017 yılında SAF GYO ile birleşerek portföy yapısını güçlendiren Akiş GYO, alışveriş merkezi yatırımlarına ek olarak, Türkiye'de bir ilk olan cadde mağazacılığında yönelik alternatif bir yatırım modelini de portföyüne dahil etmiştir. Bu kapsamda, Bağdat Caddesi'nde konumlanan ve 2021 yılında faaliyete geçen Erenköy Apartmanı, Boyner markasına kiralanmış olup Akiş GYO'nun operasyonel gayrimenkul varlıkları arasında yer almaktadır.

Akiş GYO portföyünde yaklaşık 400 kiracı bulunmakta; Akasya alışveriş merkezi yaklaşık 80.000 m² kiralanabilir alanda 250'ye yakın mağazaya, Akbatı ise yaklaşık 65.088 m² kiralanabilir alanda 200'e yakın mağazaya ev sahipliği yapmaktadır. 2025 yılında Akasya %96 doluluk oranı ve 15 milyonu aşan yıllık ziyaretçi sayısı ile faaliyetlerini sürdürürken; Akbatı yaklaşık %99 doluluk oranı ve yıllık 10 milyonun üzerinde ziyaretçi ile güçlü operasyonel performansını korumuştur.

Akasya ve Akbatı alışveriş merkezlerinin yönetimi, Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yürütülmekte olup, yönetim hizmetleri yalnızca Akiş GYO portföyüne yönelik olarak sunulmaktadır. Operasyonel mükemmeliyet, ziyaretçi deneyimi ve sürdürülebilirlik odaklı bu yönetim yaklaşımı; kalite, çevre, iş sağlığı ve güvenliği, enerji ve müşteri memnuniyeti alanlarında yürütülen sertifikasyon süreçleriyle desteklenmektedir.

Akiş GYO'nun önümüzdeki döneme ilişkin büyüme stratejisinin önemli bileşenlerinden biri, 2024 yıl sonunda kamuoyuyla paylaşılan Sahrayıcedit Projesi'dir. Yaklaşık 100.000 m² büyüklüğündeki bir alanda geliştirilmesi planlanan, konut ağırlıklı karma proje kapsamında; tamamlanan tapu süreçleri ve imar uygulama işlemleri akabinde yapı ruhsatı işlemlerinin de tamamlanması sonrasında inşaat faaliyetlerine başlanması hedeflenmektedir.

Akiş GYO, sürdürülebilirlik yönetimi kapsamında operasyonlarını yürütürken, ekonomik, çevresel ve sosyal etkilerini titizlikle değerlendirmektedir. Şirket, belirlediği öncelikler doğrultusunda sürdürülebilirlik performansını sürekli geliştirmeyi ve bu bilinci hem kendi bünyesinde hem de değer zincirinde yaygınlaştırmayı hedeflemektedir.

Yüksek doluluk oranları, ziyaretçi trafiği yüksek projeleri ve yeni yatırım vizyonu ile Akiş GYO, 2025 yılında da gayrimenkul sektöründe uzun vadeli ve sürdürülebilir değer yaratma yaklaşımını sürdürmektedir.



İş Modeli

Akiş GYO, iş modelini; yatırım ve gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi ile satış, pazarlama ve müşteri ilişkileri olmak üzere üç ana faaliyet alanı üzerinden tanımlamakta ve bu yapıyı sürdürülebilir değer yaratma odağında bütüncül bir şekilde yönetmektedir. Bu yaklaşım, Akiş GYO'nun vizyonu, misyonu ve değer alanları ile doğrudan uyumlu olup; çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarının iş modeline entegrasyonunu esas almaktadır.

İş Modeli Aşaması	İş Modeli Açıklaması	Değer Yaratılan Paydaşlar
Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme	Akiş GYO, sektörel analizler ve yatırım fizibiliteleri doğrultusunda; finansal sürdürülebilirliği, çevresel performansı ve kullanıcı ihtiyaçlarını birlikte gözeten projeler geliştirmektedir. Proje geliştirme sürecinde; tasarım, inşaat, teknik danışmanlık ve finansman gibi alanlarda seçili iş ortaklarıyla çalışılmakta; uzun vadeli değer yaratımı ve varlık dayanıklılığı temel öncelik olarak ele alınmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">• Yatırımcılar ve Hissedarlar• Finansal Kuruluşlar• Devlet ve Düzenleyici Kurumlar
Gayrimenkul Yönetimi	Portföyde yer alan varlıkların operasyonel yönetimi; enerji, çevre, kalite, iş sağlığı ve güvenliği yönetimi sistemleriyle desteklenmekte; paydaş deneyimi, operasyonel verimlilik ve varlık değerinin korunması hedeflenmektedir. Bu aşamada Akiş GYO'nun değer zinciri, tedarikçileri, teknik işletme ekipleri, kiracılar ve iş ortaklarıyla olan ilişkileri kapsamaktadır.	<ul style="list-style-type: none">• Çalışanlar ve Taşeron Çalışanlar• Tedarikçiler• Kiracılar ve İş Ortakları• Yatırımcılar ve Hissedarlar
Satış, Pazarlama ve Müşteri İlişkileri	Kiracılar, ziyaretçiler ve yatırımcılarla kurulan ilişkiler; değer zincirinin dışı dönük ve sosyal etki boyutu güçlü olan halkasını oluşturmaktadır. Pazarlama ve müşteri ilişkileri faaliyetleri; değişen tüketici beklentileri, deneyim odaklı kullanım ve paydaş memnuniyeti perspektifiyle şekillenmektedir. Yatırımcılar ve hissedarlar açısından ise, portföy performansının şeffaf biçimde paylaşılması ve sürdürülebilir büyüme stratejisinin ortaya konması yoluyla uzun vadeli değer yaratımı ve finansal güven desteklenmektedir. Bu alan, aynı zamanda Akiş GYO'nun gelişen toplum ve sorumlu operasyonlar değer alanlarıyla doğrudan bağlantılıdır.	<ul style="list-style-type: none">• Ziyaretçiler• Kiracılar ve İş Ortakları• Yatırımcılar ve Hissedarlar• Toplum• STK'lar• Medya



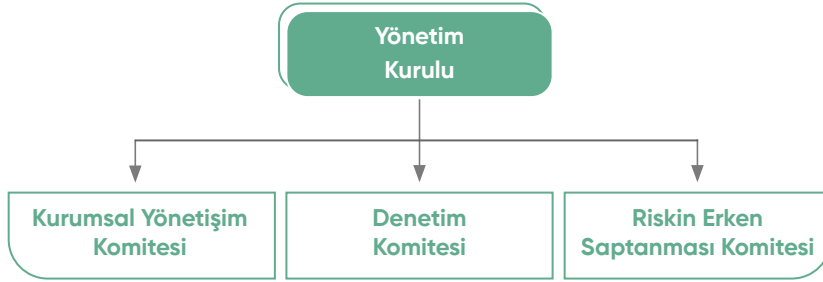
AKASUS



Yönetişim

Yönetim Kurulu Yapısı

Akiş GYO'nun en üst karar organı olan Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere toplam 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu bünyesinde 4 kadın ve 5 erkek üye görev yapmakta olup, Kurul'un çeşitlilik ve bağımsızlık ilkeleri doğrultusunda yapılandırılması gözetilmektedir.



Yönetim Kurulu bünyesinde; Kurumsal Yönetişim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi faaliyet göstermektedir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi, 2'si bağımsız olmak üzere 3 Yönetim Kurulu üyesi ile İş Geliştirme, Sürdürülebilirlik ve Kalite Yönetimi Kıdemli Uzmanı (Yatırımcı İlişkileri Sorumlusu) olmak üzere toplam 4 üyeden oluşmaktadır. Komite, Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumunu izlemek, bu alandaki iyileştirme alanlarını belirlemek ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmakla görevlidir. Bu kapsamda Komite; kurumsal yönetim uygulamalarının etkinliğini, pay sahipleri ile ilişkiler süreçlerini ve ilgili iç mekanizmaların işleyişini gözetmektedir. Kurumsal Yönetişim Komitesi, bu görevlerine ek olarak Aday Gösterme ve Ücret Komitesi fonksiyonlarını da yerine getirmektedir.

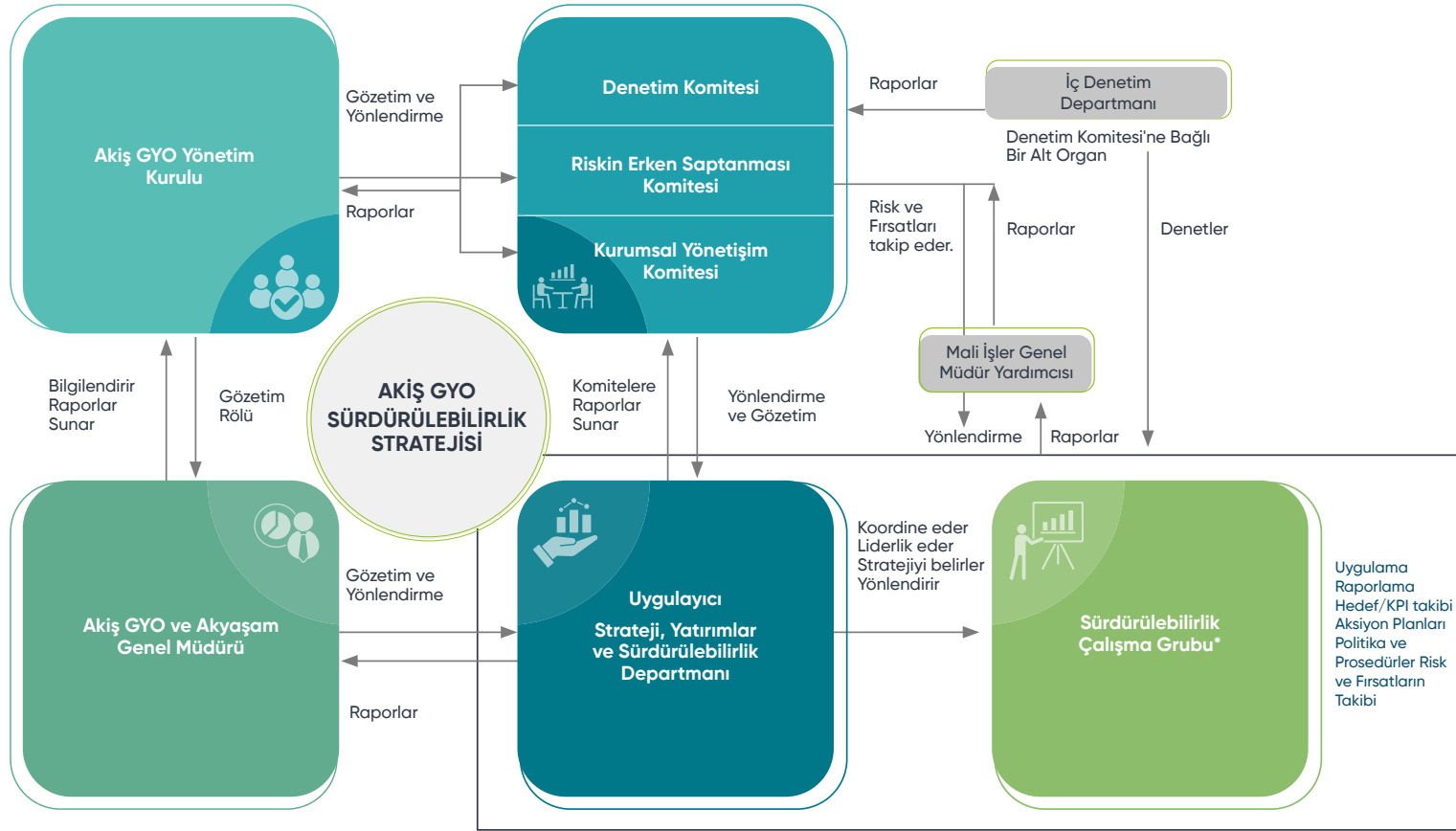
Denetim Komitesi, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen 2 üyeden oluşmaktadır. Komite, her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli, etkin ve şeffaf bir şekilde yürütülmesini teminen gerekli tedbirlerin alınmasından ve iç kontrol sisteminin etkin biçimde uygulanmasının gözetiminden sorumludur. Bu çerçevede Denetim Komitesi; iç denetim ve iç kontrol sistemlerine ilişkin değerlendirmelerini, görüş ve önerilerini düzenli olarak Yönetim Kurulu'na iletmektedir. Komite'nin gözetimi altında yürütülen iç denetim faaliyetleri, risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin bağımsız bir bakış açısıyla değerlendirilmesini sağlamaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 3 üyeden oluşmakta olup komite başkanlığı bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden biri tarafından yürütülmektedir. Komite; Şirket'in varlığını, gelişimini ve sürekliliğini tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, bu risklere yönelik önlemlerin geliştirilmesi ve risk yönetim sistemlerinin etkinliğinin izlenmesinden sorumludur. Bu kapsamda Komite, risk yönetimi uygulamalarını Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği doğrultusunda düzenli olarak gözden geçirmekte; tespit edilen riskler ve alınan aksiyonlar hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı	Unvanı	Süre
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 Yıl
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Levent ÇANAKÇILI	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Burçin RESSAMOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Mustafa Münir ALACA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Bahar UÇANLAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl

Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı



*Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu: Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı başta olmak üzere, İnsan ve Kültür, Mali ve İdari İşler, Satış, Pazarlama ve Kurumsal İletişim, Teknoloji ve Veri Analitiği ile Akyaşam Yönetim Ekibinden oluşur.

AKİŞ GYO SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ÇALIŞMALARI

Şekil 1: Akış GYO'nun sürdürülebilirlik yönetim yapısına ilişkin roller, sorumluluklar ve bilgi akışı, yukarıdaki şemada bütüncül olarak gösterilmektedir.



Akiş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların gözetimi; Yönetim Kurulu'nun nihai sorumluluğunda, komiteler, üst yönetim ve departmanlara yayılan çok katmanlı bir yönetim ve raporlama yapısı çerçevesinde yürütülmektedir.

Akiş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların gözetimi; Yönetim Kurulu'nun nihai sorumluluğunda, komiteler, üst yönetim ve icra birimlerine yayılan çok katmanlı bir yönetim ve raporlama yapısı çerçevesinde yürütülmektedir. Bu yapı, söz konusu risk ve fırsatların düzenli olarak raporlanmasını, değerlendirilmesini ve stratejik karar alma süreçlerine entegre edilmesini sağlayacak şekilde kurgulanmıştır.

Yönetişim Yapısı ve Destekleyici Mekanizmalar

Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların şirket stratejisiyle uyumlu biçimde ele alınmasına yönelik nihai gözetim ve yönlendirme sorumluluğunu üstlenmektedir. Bu sorumluluk; stratejik hedeflerin onaylanması, risk yönetimi çerçevesinin değerlendirilmesi ve performansın izlenmesi süreçlerine yansıtılmaktadır.

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetişim Komitesi, kendi görev alanları kapsamında sürdürülebilirlik ve iklim konularını; risk yönetimi, iç kontrol, kurumsal yönetim ve raporlama perspektifleriyle ele almaktadır. Komitelerin bu kapsamdaki rol ve sorumlulukları, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların düzenli şekilde gündeme alınmasıyla güvence altına almaktadır.

Genel Müdür ve departmanlar, Yönetim Kurulu ve komiteler tarafından belirlenen yönlendirmeler doğrultusunda sürdürülebilirlik stratejisinin uygulanmasından sorumludur. Bu kapsamda, Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı, sürdürülebilirlik yönetiminin merkezinde konumlanarak ilgili süreçleri koordine etmekte, yönlendirmekte ve izlemektedir. Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların izlenmesi ve yönetimine ilişkin günlük sorumluluk, Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı'na devredilmiş olup; bu sorumluluğun icrası, ilgili komiteler ve nihai olarak Yönetim Kurulu tarafından gözetilmektedir.

Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik departmanı liderliğinde faaliyet gösteren Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu; İnsan ve Kültür, Mali ve İdari İşler, Satış, Pazarlama ve Kurumsal İletişim, Teknoloji ve Veri Analitiği ile Akyaşam Yönetim ekiplerinden oluşmaktadır. Çalışma Grubu; sürdürülebilirlik hedef ve göstergelerinin belirlenmesi

ve takibi, aksiyon planlarının geliştirilmesi ve uygulanması ile sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin verilerin toplanması, analiz edilmesi ve raporlanması süreçlerini yürütmektedir.

Raporlama, Bilgilendirme Akışı ve Toplanma Sıklığı

Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin bilgiler; operasyonel birimlerden başlayarak üst yönetime uzanan düzenli ve iki yönlü bir raporlama akışı ile paylaşılmaktadır. Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı tarafından konsolide edilen değerlendirmeler, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcısı aracılığıyla ilgili komitelere sunulmakta; bu kapsamda hazırlanan analiz ve değerlendirmeler karar alma süreçlerine girdi sağlamaktadır. Komitelerin değerlendirme ve kararları ise Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Bu kapsamda kullanılan kontroller ve prosedürler; risk değerlendirme, performans izleme, iç denetim, raporlama ve komite gözden geçirme süreçleriyle entegre edilerek, ilgili iç fonksiyonların iş süreçlerine dâhil edilmiştir.

Şirketimizde sürdürülebilirlikle / iklimle ilgili riskler ve fırsatlar Yönetim Kurulu düzeyinde, Kurumsal Yönetişim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi vasıtasıyla takip edilmektedir. Yönetim Kurulu'nun ve Komitelerin faaliyet yılı içerisinde toplanma sıklığı aşağıda açıklanmıştır. Raporlama döneminde Yönetim Kurulu 5 kez, Denetim Komitesi 7 kez, Kurumsal Yönetişim Komitesi 8 kez ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez toplanmış olup Yönetim Kurulu toplantıları ve komite toplantılarına katılım oranı %100'dür.

Sürdürülebilirlik performansı ve iklimle bağlantılı risk yönetimi süreçlerinde elde edilen denetim ve değerlendirme çıktıları Yönetim Kurulu gözetiminde ilgili komiteler ve İç Denetim Departmanı tarafından ele alınmakta; bu bulgular sürdürülebilirlik stratejisinin gözden geçirilmesi, risk değerlendirmelerinin güncellenmesi ve hedef ile KPI'ların revizyonuna sistematik olarak girdi sağlamaktadır.



AKİŞ GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı hedefler; ölçülebilir, ulaşılabilir ve şirketin operasyonel mükemmellik, kârlılık ve maliyet yönetimi stratejileriyle uyumlu olacak şekilde tanımlanmaktadır.

İklim ve Sürdürülebilirlik Konularının Yönetimi

Akiş GYO'da Yönetim Kurulu ve ilgili komiteler, şirket stratejisinin belirlenmesi, büyük ölçekli yatırım ve varlık yönetimi kararları ile risk yönetimi süreçlerini değerlendirirken sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatları dikkate almaktadır. Bu kapsamda, iklim kaynaklı fiziksel ve geçiş riskleri ile sürdürülebilirlikten kaynaklanan fırsatlar; şirketin uzun vadeli hedefleri ve faaliyet alanı çerçevesinde ele alınarak stratejik değerlendirmelere dâhil edilmektedir.

Büyük çaplı işlemler ve yatırım kararları değerlendirilirken; finansal performans beklentileri ile varlıkların uzun vadeli dayanıklılığı, operasyonel süreklilik ve düzenleyici gelişmeler birlikte göz önünde bulundurulmaktadır. Bu süreçte, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların olası etkileri strateji, yatırım ve varlık yönetimi kararları kapsamında değerlendirilmekte; gerekli görülen durumlarda yatırım maliyetleri ile çevresel ve enerji performansı veya kısa vadeli getiriler ile uzun vadeli risk profili arasındaki olası ödünleşimler, Yönetim Kurulu ve ilgili komiteler düzeyinde ele alınmaktadır. Söz konusu değerlendirmeler, şirketin yürürlükteki **risk yönetimi, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı prosedürler** çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Strateji Çalıştayları aracılığıyla öncelikli hedefler şirket genelinde altı ayda bir izlenmekte; Yönetim Kurulu bu hedeflerin ilerleme durumunu en az yılda bir kez değerlendirerek ihtiyaç duyulması halinde yönlendirici veya düzeltici aksiyonlar alınmasını sağlamaktadır. Bu yaklaşım sayesinde, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar; strateji, yatırım ve risk yönetimi kararları kapsamında düzenli olarak gözden geçirilen unsurlar arasında yer almaktadır.

Sürdürülebilirlik ve İklim Yetkinlikleri

Akiş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara yönelik stratejilerin denetlenebilmesi amacıyla, Yönetim Kurulu ve ilgili komitelerin uygun beceri ve yetkinliklere sahip olması gözetilmektedir. Yönetim Kurulu bünyesinde faaliyet gösteren komiteler, özellikle bağımsız üyelerin liderliğinde çalışmakta; üyelerin farklı coğrafyalarda edinilmiş deneyimleri strateji, risk yönetimi, sürdürülebilirlik, çevresel ve sosyal konular ile kurumsal yönetim alanlarında denetim süreçlerini desteklemektedir.

Kurumsal Yönetişim ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri, Yönetim Kurulu'nun sürdürülebilirlik ve iklim değişikliği konularındaki gözetim süreçlerine destek olmakta; sürdürülebilirlik raporlamaları ile iklim ve çevre politikalarının izlenmesi ve uygulanmasının yanı sıra, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatların değerlendirilmesine yönelik süreçlerde rol almaktadır.

Yönetim Kurulu ve komite yapısına ilişkin yetkinlikler, şirketin faaliyet alanı ve risk profili ile uyumlu olacak şekilde ele alınmakta olup, bu yetkinlikler Yönetim Kurulu'nun söz konusu alanlardaki gözetim rolünü desteklemektedir. Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişlerine ve yetkinliklerine ilişkin detaylı bilgilere **Akiş GYO 2025 Entegre Faaliyet Raporu'nun 118-123 sayfaları arasında yer verilmektedir.**

Performansın Ücretlendirme Sistemine Entegrasyonu

Akiş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı hedefler; ölçülebilir, ulaşılabilir ve şirketin operasyonel mükemmellik, kârlılık ve maliyet yönetimi stratejileriyle uyumlu olacak şekilde tanımlanmaktadır. Bu hedeflerin belirlenmesi ve izlenmesi süreci, Yönetim Kurulu'nun gözetiminde ilgili komiteler ve üst yönetim tarafından yürütülmektedir.

Sürdürülebilirlik ve iklim hedefleri, şirket ana hedef kartının stratejik bileşenleri arasında yer almakta; Genel Müdür ve üst yönetim hedef kartlarına entegre edilmekte ve buradan departman ve bireysel hedef kartlarına kademeli olarak indirgenmektedir. Bu yapı sayesinde hedefler, şirket genelinde performans yönetim sistemine entegre edilerek bireysel ve departman bazlı KPI'lar üzerinden düzenli olarak takip edilmektedir.

Ayrıca sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı performans metrikleri ücretlendirme politikalarına entegre edilmekte; genel müdür dâhil olmak üzere üst yönetim ve ilgili çalışanların değişken ücret bileşenlerinin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda performans primlerinin belirli bir bölümü; çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) ile iklim ve karbon yönetimi alanlarındaki hedeflere yönelik gerçekleştirmelere bağlanarak teşvik mekanizmalarıyla ilişkilendirilmektedir.



Tema	Hedef	KPI / Gösterge	Rol & Birimler	Hedef Kartı Ağırlığı*
Çevre	2050 Karbon Nötr Emisyon	Elektrik tüketiminde tasarruf	• Üst Yönetim	%10
		Enerji tasarrufu	• Akyaşam Yönetim Ekibi***	%20
Sosyal	Sorumlu Operasyonlar ve Kurumsal Sürdürülebilirlik Kapasitesi Gelişimi	Yetenek yönetimi süreçleri ile eğitim ve gelişim programlarının tasarlanması	• Üst Yönetim • İnsan ve Kültür Departmanı	%15–25
	Kapsayıcı ve Güvenilir İş Ortamı	Çalışan bağlılığı ve memnuniyeti	• İnsan ve Kültür Departmanı	%25
Yönetişim & Ekonomik	Sektörde Sürdürülebilirlik Liderliğinin Güçlendirilmesi	ESG derecelendirme** ve sıralama sistemleri ile ilişkili performans	• Genel Müdür • Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı	%10–15
	Yönetim Sürekliliği ve Kurumsal Dayanıklılığın Güçlendirilmesi	Yedekleme Planının oluşturulması	• Üst Yönetim	%25
	Sürdürülebilir Kiracı İlişkileri ve Yeşil Kira Dönüşümü	Paydaş ESG derecelendirme ve skorlama çalışmaları	• Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Departmanı • Akyaşam Yönetim Ekibi	%10–20
	Sürdürülebilir Yatırım ve Sermaye Yönetimi	Sürdürülebilirlik ile ilişkili finansal işlemler	• Mali ve İdari İşler Departmanı	%10–20

* Hedef kartı ağırlıkları rol ve sorumluluk alanına göre farklılaşabilmektedir.

** LSEG, Fitch ESG Rating.

*** Akyaşam Yönetim Ekibi; AVM Müdürleri, Teknik, Operasyon, Kiralama, Pazarlama, İnsan ve Kültür ve Mali İşler departmanlarından oluşur.





Strateji

Akiş GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları; gelir üretiminin yoğunlaştığı İstanbul'daki operasyonel AVM portföyü üzerindeki etkileri ekseninde, stratejik planlama, yatırım ve operasyonel kararlarının bir girdisi olarak yönetmektedir.

Akiş GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları; gelir üretiminin yoğunlaştığı İstanbul'daki operasyonel AVM portföyü üzerindeki etkileri ekseninde, stratejik planlama, yatırım ve operasyonel kararlarının bir girdisi olarak yönetmektedir. Bu bölümde; şirketin gelecekteki finansal yeterliliğini etkilemesi makul ölçüde beklenebilecek sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili riskler, bu risklerin iş modeli ve değer zinciri üzerindeki mevcut ve öngörülen etkileri, strateji ve karar alma mekanizmasına yansımaları ile geçiş planı çalışmalarının mevcut durumu, senaryo analizlerine dayalı finansal etki değerlendirmeleri ve bu değerlendirmeler ışığında şirketin sürdürülebilirlik ve iklim dirençliliğine ilişkin ulaştığı sonuç sunulmaktadır.

Mega trendler ve sektörel gelişmeler, gayrimenkul sektörünü dönüştürerek iş yapış biçimlerini yeniden şekillendirirken risk ve fırsat barındıran bir ortam yaratmaktadır. Son yıllarda sosyal ve demografik değişimler, dijitalleşmenin hız kazanması, iklim değişikliğinin etkilerinin belirginleşmesi ve Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (ÇSY) ilkelerine olan farkındalığın artışı sektörde önemli bir dönüşüm süreci başlatmıştır. İklim değişikliğiyle mücadeleye yönelik artan farkındalık ve yatırımcıların sürdürülebilirlik kriterlerine duyarlılığı, enerji verimliliği yüksek, sertifikalı ve iklim risklerine dayanıklı varlıklara olan talebi artırmaktadır. Akiş GYO, bu dinamikleri dikkate alarak stratejisini güncellemekte; sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatları stratejik planlama, bütçe, yatırım ve operasyonel kararlarına entegre etmektedir. Geçiş planına ilişkin çalışmalar ile senaryo analizlerinde kullanılan kilit varsayımlar bu bölümde açıklanmaktadır.

Akiş GYO, Türkiye'nin 2053 Net Sıfır Emisyon hedefi ve Paris İklim Anlaşması kapsamındaki ulusal iklim politikası yönelimiyle uyumlu olarak, operasyonel portföyünün yaklaşık %94'ünü oluşturan ve İstanbul bölgesinde yoğunlaşan alışveriş merkezleri için iklim dirençli ve sorumlu operasyonlar yürütme amacı doğrultusunda 2050 yılına kadar karbon nötr olma hedefi belirlemiştir. Hedefe ilişkin kapsam, baz yıl ve ara hedefler **Metrikler ve Hedefler** bölümünde; hedefin yönetim yapısı içindeki gözetimi **Yönetişim** bölümünde açıklanmaktadır. Sürdürülebilirlik stratejisinin iş modeli, paydaş ilişkileri ve değer yaratma modeliyle bütünlük sunumuna ilişkin ayrıntılı bilgiye **Akiş GYO 2025 Entegre Faaliyet Raporu'nun 50-51 sayfalarından ulaşılabilir.**

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesi, değerlendirilmesi ve önceliklendirilmesinde kullanılan metodoloji, olasılık ve finansal etki ölçekleri ile kısa (0-1 yıl), orta (1-5 yıl) ve uzun (5 yıl ve sonrası) vade tanımları **Risk Yönetimi** bölümünde sunulmaktadır. Söz konusu vade tanımları, gayrimenkul yatırımlarının uzun yatırım ve iş döngüleri ile sektörde yaygın olarak kullanılan planlama dönemleri dikkate alınarak şirketin stratejik planlama, bütçe, yatırım ve operasyonel karar süreçlerinde kullanılan planlama dönemleriyle uyumlu belirlenmiştir.

Akiş GYO değer zincirini; yatırım ve gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi ile satış, pazarlama ve müşteri ilişkileri olmak üzere üç ana faaliyet alanı üzerinden tanımlamaktadır.

Değer Zinciri

Akiş GYO değer zincirini; yatırım ve gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetimi ile satış, pazarlama ve müşteri ilişkileri olmak üzere üç ana faaliyet alanı üzerinden tanımlamaktadır. Yukarı yönlü (upstream) paydaşlar şirketin faaliyetleri için kaynak sağlayan; aşağı yönlü (downstream) paydaşlar ise şirketin ürün ve hizmetlerinden etkilenen gruplardır. Yatırım ve gayrimenkul geliştirme küresel ölçekte yürütülürken, gayrimenkul yönetimi ve satış, pazarlama ve müşteriler Türkiye coğrafyasında yoğunlaşmaktadır.

Şirketin paydaş grupları bu yaklaşıma göre sınıflandırılmıştır:

Yukarı Yönlü (Upstream)	Kendi Operasyonları	Aşağı Yönlü (Downstream)
Ajanslar STK'lar Emlak Ofisleri Kamu Kuruluşları İş Birliği Ortakları Akademi Çalışanlar Pay Sahipleri Kurumsal Yatırımcılar	Yatırım ve Gayrimenkul Geliştirme Gayrimenkul Yönetimi Satış, Pazarlama ve Müşteri İlişkileri	AVM Ziyaretçileri ve Kiracılar Konut Alıcıları Pay Sahipleri Kurumsal Yatırımcılar Yerel Topluluk

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlar, iş modeli ve değer zinciri üzerinde öncelikli olarak kendi operasyonları kapsamındaki İstanbul'da konumlanan operasyonel AVM portföyü ile aşağı yönlü değer zincirinde yer alan kiracılar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Coğrafi ve varlık bazlı yoğunlaşmanın ayrıntısı ile bu yoğunlaşmanın senaryo analizlerindeki karşılığı **Analiz Kapsamı** başlığında sunulmaktadır.

Bu yoğunlaşmanın iş modeli üzerindeki etkisi; su ve enerji başta olmak üzere iklim bağlantılı operasyonel maliyet kalemlerinin AVM işletme giderleri içindeki payının yönetimi ile kiracı tüketimlerinden kaynaklanan dolaylı emisyonların (Kapsam 3 Kategori 13) azaltım sorumluluğu üzerinden gerçekleşmektedir; öngörülen etkiler ise senaryo analizlerine dayalı olarak **Önemli Risklerin Değerlendirilmesi** başlığında her risk bazında açıklanmaktadır. Kiracı elektrik tüketiminin sera gazı envanterindeki ağırlığı dikkate alınarak, değer zincirine yönelik doğrudan olmayan azaltım ve adaptasyon çabaları kapsamında; kiracıların enerji tüketimlerinin düzenli olarak takip edilmesi ve kaçak/arızaların önlenmesi, kiracılarla ortak verimlilik projeleri yürütülmesi, kiracıların yenilenebilir enerjiye geçişinin teşvik edilmesi ve yeşil kiralama uygulamaları ile renovasyonların sürdürülebilirlik ekseninde gerçekleştirilmesi yönünde çalışmalar yürütülmektedir. Hedeflerle ilişkilendirilen aksiyon planlarının tamamı **Metrikler ve Hedefler** bölümünde sunulmaktadır.

İklim Dirençliliği ve Senaryo Analizi Yaklaşımı

Akiş GYO, sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğinden kaynaklanan değişim, gelişme ve belirsizliklere karşı stratejisinin ve iş modelinin dirençliliğini değerlendirebilmek amacıyla, kapsamlı ve farklı risk boyutlarını içeren senaryoları tercih etmektedir. 2025 raporlama döneminde senaryo seti; geçiş ve fiziksel risklerin tek ve tutarlı bir çerçevede değerlendirilmesi amacıyla NGFS Phase V iklim senaryoları ve WRI Aqueeduct Water Risk Atlas projeksiyonları üzerinde konsolide edilmiştir.



Akiş GYO'nun konsolide portföyü; operasyonel alışveriş merkezi varlıkları, proje geliştirme yatırımları, yurtiçi ve yurtdışı gayrimenkul iştiraklerinden oluşmaktadır. Grubun kira gelirleri, FAVÖK üretimi ve nakit akışı ağırlıklı olarak İstanbul'da konumlanan Akasya ve Akbatı alışveriş merkezlerinden sağlanmaktadır.

Şirket, senaryo analizleri kapsamında; faaliyet gösterdiği coğrafyalardaki iklim politikaları, makroekonomik trendler, yerel hava olayları, demografik yapı, ve doğal kaynakların mevcudiyeti gibi bölgesel değişkenler ile enerji kullanımı ve çeşitliliği ve teknolojik gelişmelere ilişkin varsayımları değerlendirmektedir.

Analizlerde kullanılan kilit varsayım alanları:

- **İklim politikaları:** Türkiye'nin 2053 Net Sıfır Emisyon hedefi ve NGFS senaryolarının temsil ettiği küresel politika patikaları esas alınmakta; senaryolar arası farklılaşma politika kararlılığı üzerinden modellenmektedir.
- **Makroekonomik trendler:** Fiyat ve FAVÖK projeksiyonlarında tutarlılığın sağlanması amacıyla, enflasyonda kademeli normalleşmeyi öngören ortak bir enflasyon patikası esas alınmaktadır.
- **Bölgesel değişkenler:** Su stresi, WRI Aqueduct havza bazlı sınıflandırması üzerinden; sıcaklık değişimi, İstanbul'a özgü soğutma derece-gün patikaları üzerinden modellenmektedir. Varsayımların nicel detayları ilgili risklerin değerlendirmelerinde sunulmaktadır.
- **Enerji kullanımı ve çeşitliliği:** Soğutma talebinin sıcaklık değişimine duyarlılığı senaryo bazlı esneklik katsayılarıyla modellenmekte; yenilenebilir enerji tedarikinde I-REC mekanizmasının sürekliliği varsayılmaktadır.
- **Teknolojik gelişmeler:** Mevcut verimlilik önlemlerinin etki sınırlandırıcı katkısı muhafaza edilmekte; çığır açıcı teknoloji varsayımı kullanılmamaktadır.

Analiz Kapsamı

Akiş GYO'nun konsolide portföyü; operasyonel alışveriş merkezi varlıkları, proje geliştirme yatırımları, yurtiçi ve yurtdışı gayrimenkul iştiraklerinden oluşmaktadır. Grubun kira gelirleri, FAVÖK üretimi ve nakit akışı ağırlıklı olarak İstanbul'da konumlanan Akasya ve Akbatı alışveriş merkezlerinden sağlanmaktadır. Yaklaşık 150.000 m² kiralanabilir alana sahip bu iki varlık, yüksek doluluk oranları (%96–99) ve yıllık yaklaşık 25 milyon ziyaretçi trafiği ile portföyün operasyonel ve finansal yoğunlaşma alanını oluşturmaktadır. Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlar da iş modeli ve değer zinciri üzerinde öncelikli olarak bu varlıklar üzerinden etki göstermektedir.

Bu çerçevede senaryo analizleri, gelir üretiminde belirleyici olan operasyonel AVM portföyü üzerinden kalibre edilmiştir. Yatırım amaçlı ve operasyonel faaliyet üretmeyen iştirakler, doğrudan ziyaretçi ve kira performansına bağlı risk maruziyeti taşımadıklarından finansal etki hesaplamasına dahil edilmemiştir; "etkilenen varlık oranı" AVM portföyü için %100 olarak değerlendirilmektedir. İtibar, piyasa değeri ve yatırımcı algısı gibi sistemik etkiler söz konusu olduğunda ise riskin grup konsolide yapısına yansıma potansiyeli ayrıca dikkate alınmaktadır.

Senaryolar

Analizlerde; düzenli geçiş, düzensiz geçiş ve yüksek fiziksel risk patikalarını birlikte temsil edecek şekilde iklimle ilgili çok çeşitli senaryolar kullanılmıştır. NGFS Net Zero 2050 ve Delayed Transition senaryoları iklimle ilgili geçiş riskleriyle; NGFS Current Policies senaryosu ve WRI Aqueduct Business as Usual projeksiyonu iklimle ilgili fiziksel risklerle ilişkilidir. Net Zero 2050 senaryosu, küresel ısınmayı 1,5°C ile sınırlandırma hedefiyle iklim değişikliğiyle ilgili en güncel uluslararası anlaşma olan Paris İklim Anlaşması'yla uyumlu hâle getirilmiş bir senaryodur.



	NGFS Net Zero 2050	NGFS Delayed Transition	NGFS Current Policies
SENARYO KATEGORİSİ	Düzenli Geçiş (Orderly)	Düzensiz Geçiş (Disorderly)	Sıcak Dünya (Hot House World)
2100 yılına kadar öngörülen sıcaklık artışı	1,5°C	<2°C	~2,8–3°C
Genel bakış	Sıkı iklim politikaları ve inovasyon yoluyla küresel net sıfır CO ₂ emisyonuna yaklaşık 2050'de ulaşılır. Karbon fiyatlaması ve enerji maliyetleri üzerindeki baskı erken dönemden itibaren kademeli olarak artar.	Yıllık emisyonlar 2030'a kadar azalmaz; 2030 sonrasında ısınmayı 2°C altında tutmak için güçlü ve ani politika adımları devreye alınır. Politika değişikliği öngörülmemiş ve bozucu niteliktedir.	Yalnızca hâlihazırda uygulanan politikalar korunur; politika kararlılığında ilave artış öngörülmez. Emisyon patikasının yüksek seyri nedeniyle fiziksel riskler yüksek düzeyde gerçekleşir.
Geçiş riski düzeyi	Yüksek (erken ve kademeli)	Yüksek (2030 sonrası, ani)	Düşük
Fiziksel risk düzeyi	Düşük	Orta	Yüksek
Fiziksel su stresi değerlendirme (WRI Aqueduct BaU eşlemesi)	Düşük çarpan	Baz çarpan	Stresli çarpan
Paris Anlaşması uyumu (TSRS 2: 22(b)(i)(4))	Uyumlu (1,5°C hedefi)	2°C hedefiyle uyumlu	Uyumsuz (referans patika)

NGFS senaryolarını tamamlayıcı olarak fiziksel su stresi değerlendirmesinde kullanılan WRI Aqueduct Water Risk Atlas; havza bazında su çekimi ile kullanılabilir su arzı arasındaki oranı gösteren su stresi göstergesine dayanan, iklim ve sosyoekonomik modelleme çıktılarıyla geleceğe yönelik projeksiyon üreten bir veri setidir. Analizlerde, mevcut politika ve tüketim eğilimlerinin devam ettiğini varsayan Business as Usual (BaU) projeksiyonu esas alınmış; AVM lokasyonlarına ilişkin havza bazlı sonuçlar su kıtlığı riskinin değerlendirilmesinde sunulmuştur. Senaryo analizleri; kısa, orta ve uzun vade tanımlarıyla uyumlu olarak 2030, 2040 ve 2050 ara durakları üzerinden, 2050 yılına uzanan projeksiyon ufkunda gerçekleştirilmektedir. Analizler 2025 raporlama dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş olup girdiler raporlama tarihi itibarıyla güncel veri setlerini yansıtmaktadır.



Akiş GYO, sürdürülebilirlik ve iklim dirençliliğine ilişkin değerlendirmelerinde; iklim politikaları ve düzenleyici çerçevelerdeki belirsizlikler, iklim kaynaklı fiziksel risklerin (aşırı hava olayları, sel, sıcaklık değişimleri) tahmin edilemezliği ve piyasa dinamiklerindeki dalgalanmalar gibi önemli belirsizlik alanlarını dikkate almaktadır.

Dirençlilik Değerlendirmesi

Akiş GYO, sürdürülebilirlik ve iklim dirençliliğine ilişkin değerlendirmelerinde; iklim politikaları ve düzenleyici çerçevelerdeki belirsizlikler, iklim kaynaklı fiziksel risklerin (aşırı hava olayları, sel, sıcaklık değişimleri) tahmin edilemezliği ve piyasa dinamiklerindeki dalgalanmalar gibi önemli belirsizlik alanlarını dikkate almaktadır. Bu belirsizlikler, uzun vadeli strateji ve risk yönetimi süreçlerinde esnek yaklaşımlar geliştirilmesini gerektirmektedir.

Şirket, iklimle ilgili senaryo analizlerinde belirlenen etkilere karşılık vermek amacıyla finansal kaynaklarının bulunabilirliğini ve esnekliğini düzenli olarak gözden geçirmektedir; güçlü özkaynak pozisyonu ile finansal piyasalara ve kredi kanallarına erişim imkânı bu kapsamda esneklik sağlamaktadır. Mevcut varlıkların piyasa koşullarına ve sürdürülebilirlik hedeflerine uygun olarak yeniden konumlandırılması, farklı amaçlarla kullanılması, bir üst modele geçirilmesi veya gerektiğinde hizmet dışı bırakılması yönünde finansal ve beşerî kaynak kapasitesi bulunmakta; senaryo analizlerinde varlıkların en etkin kullanım amaçları da bir değerlendirme kriteri olarak dikkate alınmaktadır. İklimle ilgili azaltım, adaptasyon ve dirençlilik yatırımları Yeşil Sermaye Harcamaları kapsamında izlenmekte olup, bu yatırımların etkisine ilişkin ayrıntılar Metrikler ve Hedefler bölümünde sunulmaktadır.

Önemli Risklerin Değerlendirilmesi

2025 raporlama dönemine ilişkin hazırlıklar kapsamında, sürdürülebilirlik ve iklim bağlantılı riskler ve fırsatlar, **Risk Yönetimi** bölümünde açıklanan Risk ve Fırsat Envanteri metodolojisi çerçevesinde gözden geçirilmiştir. Analiz sonucunda 4 risk, şirketin gelecekteki finansal yeterliliğini etkilemesi makul ölçüde beklenebilecek riskler olarak önemli (material) değerlendirilmiştir. Değerlendirmenin metodolojisine, paydaş katılım sürecine ve sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgi **Akiş GYO 2025 Entegre Faaliyet Raporu**'nda sunulmaktadır.



Önemli Risklerin Senaryo Bazlı Değerlendirilmesi

Akiş GYO, **İklim Dirençliliği ve Senaryo Analizi Yaklaşımı** bölümünde detaylandırılan senaryolar doğrultusunda, önemli olarak değerlendirilen riskleri 2030, 2040 ve 2050 zaman ufukları kapsamında değerlendirmiştir. Finansal etkinin büyüklüğü, **Risk Yönetimi** bölümünde tanımlanan FAVÖK bazlı finansal etki seviyeleri (Etki Seviyesi 1–5) esas alınarak, koyu tonların daha yüksek etkiyi temsil ettiği bir renk skalası aracılığıyla görselleştirilmiştir.

Materyal Risk	2026 (Kısa Vade)			2030 (Orta Vade)			2030+ (Uzun Vade)		
	NZ2050	DT	CP	NZ2050	DT	CP	NZ2050	DT	CP
Kronik Fiziksel İklim Riski: Artan Ortalama Sıcaklık ve Sıcak Hava Dalgaları									
Kronik Fiziksel İklim Riski: Su Kıtlığı Riski									
Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski									

NZ2050: NGFS Net Zero 2050 · DT: NGFS Delayed Transition · CP: NGFS Current Policies. Fiziksel su stresi riski; WRI Aqueduct BaU projeksiyonu temel alınarak, senaryo çarpanlarının NGFS patikalarıyla eşleştirilmesi (Net Zero 2050: düşük, Delayed Transition: baz, Current Policies: stresli) yoluyla değerlendirilmiştir.

Etki Seviyesi	FAVÖK eşiği (tek seferlik / sürekli)	Renk
Seviye 1	≤%1,5 / ≤%0,5	
Seviye 2	%1,5–3 / %0,5–1,25	
Seviye 3	%3–7 / %1,25–2,5	
Seviye 4	%7–10 / %2,5–4	
Seviye 5	>%10 / >%4	

FAVÖK'ün **tek seferlik etkide %7'sini, sürekli etkide %2,5'ini aşan riskler** finansal olarak önemli kabul edilmektedir.

İklim ve Sürdürülebilirlik Riskleri

Riskler ve Fırsatlar

Kronik Fiziksel İklim Riski: Artan Ortalama Sıcaklık ve Sıcak Hava Dalgaları

2024

2024 TSRS Raporu'nda "Akut Fiziksel Risk – Ekstrem Hava Olayları (sel, fırtına, dolu, aşırı sıcaklıklar)" başlığı altında ele alınmıştır.

2025

Fiziksel iklim riskleri, potansiyel etkilerinin niteliği ve zaman ufku dikkate alınarak akut ve kronik olmak üzere ayrı kategorilerde yeniden sınıflandırılmıştır. Artan ortalama sıcaklık ve sıcak hava dalgaları, kronik fiziksel risk olarak ayrı bir başlık altında değerlendirilmektedir.

Kronik Fiziksel İklim Riski: Su Kıtlığı Riski

2024 TSRS Raporu'nda "Kronik Fiziksel Risk – Su Kıtlığı" başlığı altında ele alınmıştır.

Fiziksel su stresi değerlendirmesinde WRI Aqueduct Water Risk Atlas projeksiyonları senaryo analizine dahil edilmiş; havza bazlı su stresi sınıflandırması ölçüm metriklerine eklenmiştir.

Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski

Önceki dönemde ayrı bir başlık altında ele alınmamıştır.

2025 raporlama döneminde önemli risk olarak ilk kez değerlendirilmiştir.

Afet ve Olağanüstü Durum Riski

Önceki dönemde ayrı bir başlık altında ele alınmamıştır.

2025 raporlama döneminde önemli risk olarak ilk kez değerlendirilmiştir.





Risk Bilgisi

Riskin Adı	Vade	Finansal Etki	Ölçüm Metriği	Değer Zincirindeki Yeri
Kronik Fiziksel İklim Riski: Artan Ortalama Sıcaklık ve Sıcak Hava Dalgaları	Uzun	Çok Yüksek	• Aylık ortalama sıcaklık değişimi (°C) • Cooling Degree Days (CDD) – yıllık • Aylık elektrik tüketimi (kWh) • Enerji yoğunluğu (kWh/m ²) • Enerji giderleri (TL)	Kendi Operasyonları Aşağı Yönlü (Downstream)
Riskin Türü	Olasılık	Etkinin Büyüklüğü	Etkilenen Varlık Oranı	
İklim	Orta	Yüksek	%100	

Riskin Açıklaması

İklim değişikliğine bağlı olarak ortalama sıcaklıkların yükselmesi ve sıcak hava dalgalarının daha sık, uzun süreli ve şiddetli hale gelmesi sonucunda, AVM'lerimizde soğutma ihtiyacını artırarak enerji tüketiminde yükselişe, iç mekân konforunda bozulmaya, mekanik sistemler üzerinde ilave yük ve operasyonel verimlilikte azalmaya neden olabilecek bir fiziksel risk oluşturmaktadır.

Senaryo Analizi

Sıcaklık artışı riskinin finansal etkisi, baz yıl 2025 elektrik tüketimi esas alınarak, NGFS senaryolarına bağlı CDD artışı, soğutma enerji esneklik katsayısı ve enflasyonla artırılmış elektrik birim fiyatı üzerinden projekte edilmiştir. Bu yaklaşıma göre, sıcaklık artışına bağlı ek soğutma ihtiyacı elektrik tüketiminde ve buna bağlı enerji maliyetlerinde artış yaratmaktadır. İlk senaryoda, Net Zero 2050 – İyi Senaryo altında CDD artışı, soğutma enerji esneklik katsayısı ve enflasyonla artırılmış elektrik birim fiyatı dikkate alınarak ek enerji maliyeti hesaplanmıştır. İkinci senaryoda ise Current Policies – Kötü Senaryo altında sıcaklık artışının enerji tüketimi ve maliyetler üzerindeki etkisi analiz edilmiştir.

İş Modeli ve Değer Zinciri & Strateji ve Karar Alma Mekanizması üzerindeki etkiler)

Değer Zinciri: Sıcaklık artışı; tedarikçilerden ziyaretçilere, kiracılar arasında çalışanlara kadar tüm paydaşları etkileyerek değer zincirinde operasyonel baskı yaratabilir. Artan soğutma ihtiyacı, hizmet sağlayıcılar ve teknik bakım ekipleri üzerindeki yükü artırırken, kiracıların operasyonel giderleri ve ziyaretçilerin alışveriş deneyimi üzerinde olumsuz sonuçlar doğurabilir.

İş Modeli: Yüksek sıcaklıklar nedeniyle artan enerji tüketimi ve bakım ihtiyacı, varlıkların işletme maliyetlerini yükselterek AVM ve diğer ticari gayrimenkullerin kârlılığı üzerinde baskı oluşturabilir. İç mekân konforunun korunamaması ziyaretçi trafiği, kiracı memnuniyeti ve dolaylı olarak kira performansı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Karar Alma Mekanizması: Sıcaklık artışı riski; yatırım, bakım, yenileme, enerji verimliliği ve dayanıklılık kararlarında daha proaktif bir yaklaşım benimsenmesini gerektirir. Uzun vadeli fiziksel risk analizleri ve sıcaklık projeksiyonları, varlık dayanıklılığı ve iklim uyumu açısından karar alma süreçlerine entegre edilmelidir. Bu çerçevede, enerji verimli soğutma sistemleri, bina yalıtım iyileştirmeleri ve iklim adaptasyon çözümleri yatırım önceliklendirmesinde önemli bir kriter haline gelmektedir.

Finansal Etkiler (Finansal Pozisyon, Performans ve Nakit Akışı)

Sıcaklık artışı riskinin finansal etkisi, baz yıl 2025 elektrik tüketimi esas alınarak, NGFS senaryolarına bağlı CDD artışı, soğutma enerji esneklik katsayısı ve enflasyonla artırılmış elektrik birim fiyatı üzerinden projekte edilmiştir. İlk senaryoda, Net Zero 2050 – İyi Senaryo altında CDD artışı, soğutma enerji esneklik katsayısı ve enflasyonla artırılmış elektrik birim fiyatı dikkate alınarak ek enerji maliyeti hesaplanmıştır. Sonuçlar, 2030, 2040 ve 2050 yıllarında FAVÖK üzerindeki etkinin sırasıyla %0,221, %0,352 ve %0,281 seviyesinde kalabileceğini göstermektedir. Bu nedenle iyi senaryoda finansal etki sınırlı ve yönetilebilir seviyede değerlendirilmektedir.

İkinci senaryoda ise Current Policies – Kötü Senaryo altında sıcaklık artışının enerji tüketimi ve maliyetler üzerindeki etkisi analiz edilmiştir. Sonuçlar, FAVÖK üzerindeki etkinin 2030 yılında %0,397, 2040 yılında %1,769 ve 2050 yılında %4,253 seviyesine ulaşabileceğini göstermektedir. Özellikle 2050 itibarıyla etkinin FAVÖK'ün %4'ünü aşması, şirket açısından finansal olarak riskli eşik seviyesine ulaşıldığını göstermektedir. Bu çerçevede kötü senaryo, operasyonel maliyetler, nakit akışı ve uzun vadeli varlık performansı üzerinde daha belirgin bir baskı yaratmaktadır.

Alınacak Aksiyonlar / İzleme ve Yönetme

Sıcaklık artışı riskinin etkilerini azaltmak amacıyla Akış GYO, mevcut portföyünde enerji verimliliği ve iklim uyumunu birlikte ele alan bir yönetim yaklaşımı benimsemektedir. Bu kapsamda HVAC sistemlerinin verimli işletilmesi, periyodik bakım ve yenileme programlarının sürdürülmesi, soğutma yükünü azaltacak teknik iyileştirmelerin değerlendirilmesi ve yüksek sıcaklıklara karşı dayanıklılığı artıracak uygulamaların yaygınlaştırılması hedeflenmektedir. Riskin izlenmesinde CDD verileri, elektrik tüketimi, birim enerji maliyetleri ve FAVÖK üzerindeki etki düzenli olarak takip edilmekte; NGFS senaryoları doğrultusunda 2030, 2040 ve 2050 projeksiyonları güncellenmektedir. Şirketimiz açısından FAVÖK üzerindeki etkinin %4'ü aşması kritik eşik olarak kabul edilmekte olup, bu seviyeye yaklaşılması veya aşılması durumunda ilave aksiyonların devreye alınması öngörülmektedir. Bu kapsamda enerji verimliliği yatırımlarının hızlandırılması, soğutma sistemlerinin modernizasyonu, otomasyon ve talep yönetimi uygulamalarının artırılması, yenilenebilir enerji kullanımının genişletilmesi ve iklim adaptasyon odaklı capex planlarının önceliklendirilmesi planlanmaktadır. Böylece riskin finansal etkisinin erken aşamada kontrol altına alınması, operasyonel sürekliliğin korunması ve uzun vadeli portföy dayanıklılığının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.



Risk Bilgisi

Riskin Adı	Vade	Finansal Etki	Ölçüm Metriği	Değer Zincirindeki Yeri
Kronik Fiziksel İklim Riski: Su Kıtlığı Riski	Uzun	Çok Yüksek	Yıllık su tüketim miktarı (m ³) Geri kazanılan su miktarı (m ³) AVM depolarında bulunan su miktarı (m ³)	Kendi Operasyonları Aşağı Yönlü (Downstream)
Riskin Türü	Olasılık	Etkinin Büyüklüğü		Etkilenen Varlık Oranı
İklim	Orta	Yüksek	Birim su fiyatı (TL/m ³) Su gideri / FAVÖK (%)	%100

Riskin Açıklaması

Su kıtlığı; yeterli ve kaliteli su kaynaklarının azlığı nedeniyle operasyonel süreçlerin aksamaması, maliyet artışı ve varlıkların sürdürülebilirliğinin tehdit edilmesi riskidir. Bu risk, Akış GYO için WRI Aqueduct BaU senaryosu kapsamında bilimsel olarak desteklenmektedir: Akasya AVM'nin konumlandığı Karadeniz-Güney Kıyısı havzası 2030 itibarıyla "High" (%40-80), 2050 itibarıyla "Extremely High" (>%80) su stresi kategorisine; Akbatı AVM'nin konumlandığı havza ise 2030 itibarıyla doğrudan "Extremely High" kategorisine girmektedir. Artan su stresi; İSKİ birim su fiyatı üzerinde yapısal baskı oluşturmakta, temizlik, peyzaj ve HVAC sistemleri başta olmak üzere su bağımlı operasyonel süreçlerin sürekliliğini tehdit edebilmekte ve arz güvenilirliğini zayıflatabilmektedir.

Senaryo Analizi

Analiz, WRI Aqueduct BaU senaryosu temel alınarak Baz ve Stresli olmak üzere iki senaryo çerçevesinde yürütülmüştür. Kapsam; Akasya AVM ve Akbatı AVM operasyonlarını içermekte olup 2023-2050 zaman dilimini kapsamaktadır. Kısa vade 2026-2030, orta vade 2031-2035, uzun vade 2036-2050 olarak tanımlanmıştır.

Baz Senaryo: İSKİ birim su fiyatı büyümesi, enflasyon bileşenine ek olarak WRI su stresi sınıfına göre kademeli kıtlık primi uygulanarak modellenmektedir: 2027-2030 döneminde enflasyon üzeri +2 puan, 2031-2035'te +3 puan, 2036-2040'ta +5 puan, 2041-2050'de +7 puan. Senaryo çarpanı 1,0x'tir. Su tüketiminin 2030'a kadar yıllık yaklaşık %2-3 azalacağı, 2030 sonrasında ise sabit kalacağı öngörülmektedir (Akasya hedefi: 72.832 m³, Akbatı hedefi: 33.154 m³). FAVÖK projeksiyonu 2023-2025 gerçekleşen verileri baz alınarak enflasyonla büyütülmüştür.

Stresli Senaryo: Kuraklığın derinleşmesi, altyapı baskısı ve artan su talebinin kıtlık primini ağırlaştırdığı varsayımıyla kıtlık primi çarpanı 2030 için 1,5x, 2040 için 1,75x, 2050 için 2,0x olarak uygulanmaktadır.

İş Modeli ve Değer Zinciri & Strateji ve Karar Alma Mekanizması üzerindeki etkiler)

Değer Zinciri: Su kıtlığı, tedarikçi ve hizmet sağlayıcıların operasyonlarını etkileyerek mal ve hizmet akışında aksamalar yaratabilir; temizlik, peyzaj ve HVAC sistemleri gibi su bağımlı süreçlerde kesintilere yol açabilir. Aşağı yönlü değer zincirinde ise kiracı faaliyetleri ve ziyaretçi deneyimi üzerinden etkiler gündeme gelebilir.

İş Modeli: Su kaynaklarının kısıtlanması, AVM operasyonel maliyetlerini artırmakta, hizmet kalitesinin düşmesine ve müşteri memnuniyetsizliğine neden olabilmektedir. Su verimliliği ve alternatif su kaynaklarının entegrasyonu iş modelinin kritik bir unsuru haline gelmektedir.

Strateji ve Karar Alma Mekanizması: Risk, uzun vadeli varlık dayanıklılığı ve sürdürülebilirlik stratejileri kapsamında yönetim gündemine taşınmaktadır. Su verimliliği yatırımları, alternatif su temini olanaklarının araştırılması ve iklim adaptasyonunu esas alan bina yönetim sistemlerine yönelik yatırım planlaması önceliklendirilmektedir.

Finansal Etkiler (Finansal Pozisyon, Performans ve Nakit Akışı)

Su fiyatı ve su tüketimindeki artışın tek başına yarattığı finansal etki, baz senaryoda materyal eşliğinde kalmaktadır. Bununla birlikte, stresli senaryoda su arzındaki kesintilerin operasyonel sürekliliği ve müşteri memnuniyetini olumsuz etkileme potansiyeli de hesaba katıldığında risk, materyal düzeye ulaşmaktadır.

Operasyonel Maliyet Etkisi: Konsolide su gideri, stresli senaryoda 2035 itibarıyla FAVÖK'ün yaklaşık %2,35'ine ulaşmakta ve Etki Seviyesi 3 (%1,25-%2,5 FAVÖK bandı) içinde seyretmektedir. Bu durum bütçe ve nakit akışı planlamasında ilerleyen dönemler için yapısal bir belirsizlik unsuru oluşturabilecektir.

Gelir Etkisi: AVM'lerin çekim merkezi olma kabiliyetinin azalmasının doluluk, ziyaretçi sayıları ve kira potansiyeline negatif etkisi düşünüldüğünde AVM gelirlerinin %4-%6 arasında etkileneceği öngörülebilmektedir ve FAVÖK üzerindeki oransal etkisi ise %5,7-%8,6 bandına karşılık gelmektedir.

Birleşik Etki: Operasyonel maliyet artışı ve gelir kaybı birlikte değerlendirildiğinde toplam finansal etki, stresli senaryoda FAVÖK'ün %2,5-%4,0 bandını (Etki Seviyesi 4) aşabilecek düzeye ulaşmaktadır. Bu nedenle risk, stresli senaryoda materyal kabul edilmektedir.

Alınacak Aksiyonlar / İzleme ve Yönetme

Su tüketimi, birim su fiyatı ve su gideri/FAVÖK oranı AVM bazında aylık ve yıllık periyotlarla takip edilmekte; sapmalar tespit edildiğinde hızlı aksiyon mekanizmaları devreye alınmaktadır. Stresli senaryoda 2035 itibarıyla FAVÖK üzerindeki etkinin materyal eşliği aşacağı öngörüsü, bu izleme sıklığının kritikliğini artırmaktadır. İlk kez gerçekleştirilen su ayak izi çalışması kapsamında doğrudan ve dolaylı su etkilerinin ölçülmesi, bu riskin daha bütüncül biçimde değerlendirilmesine katkı sağlamış; özellikle mavi su kullanımı ve enerji kaynaklı dolaylı su etkileri su yönetimi kararları açısından önemli bir izleme alanı olarak öne çıkmıştır.

Yağmur suyu hasadı ve peyzaj sulamasında geri dönüştürülmüş su kullanımı yaygınlaştırılmakta, düşük debili armatür ve sensörlü musluk kurulumları sürdürülmektedir. HVAC ve temizlik sistemlerinde optimize edilmiş su kullanım protokolleri uygulanmakta; Akasya ve Akbatı için yıllık %2-3 tüketim azaltım hedefini sürdürülebilir kılabilecek altyapı yatırımlarına öncelik verilmektedir.

Stresli senaryoda su gideri/FAVÖK oranının %2,35'e ulaşabileceği bu kritik pencerede gri su sistemlerinin devreye alınması, soğutma kulelerinden su geri kazanımının artırılması ve kuraklığa dayanıklı bitki türlerine geçiş hızlandırılmaktadır. Akbatı'nın 2030 itibarıyla "Extremely High" su stresi kategorisinde yer alması nedeniyle bu lokasyon için alternatif su temini seçenekleri öncelikli olarak değerlendirilmektedir.

Su verimliliği yatırımları sermaye harcaması planlamasına entegre edilmekte, iklim adaptasyonunu esas alan bina yönetim sistemleri yapısal bir standart olarak benimsenmektedir. Yerel makamlar ve sektör paydaşlarıyla iş birliği yapılarak ulusal su yönetimi politikaları yakından takip edilmekte ve düzenleyici değişikliklere karşı proaktif bir pozisyon alınmaktadır.



Risk Bilgisi

Riskin Adı

Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski

Vade

Kısa

Finansal Etki

Çok Yüksek

Ölçüm Metriği

- Enerji giderleri (TL) / Enerji birim maliyeti (TL)
- Yıllık elektrik tüketimi (kWh)
- Yıllık doğalgaz tüketimi (m3)

Değer Zincirindeki Yeri

Kendi Operasyonları Aşağı Yönlü (Downstream)

Riskin Türü

İklim

Olasılık

Orta

Etkinin Büyüklüğü

Yüksek

Etkilenen Varlık Oranı

%100

Riskin Açıklaması

Enerji tüketimindeki artış ve buna bağlı karbon ayak izinin büyümesi; enerji yoğun portföyümüzde doğrudan ve dolaylı emisyonların yükselmesine, enerji giderlerinin artmasına ve düşük karbonlu dönüşüm hedefleri üzerinde baskı oluşmasına neden olabilecek önemli bir geçiş/sürdürülebilirlik riskidir. Özellikle alışveriş merkezlerimizin yüksek enerji ihtiyacı nedeniyle, elektrik ve doğalgaz tüketimindeki yükseliş hem Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarını hem de toplam karbon ayak izini artırarak finansal performans ve çevresel hedefler üzerinde olumsuz etki yaratabilmektedir. Enerji tüketimindeki bu artış; operasyonel verimsizlik, teknik sistemlerin yoğun kullanımı, ziyaretçi trafiği, iklimlendirme ihtiyacı ve faaliyet hacmindeki değişimlerle birlikte karbon yönetimini zorlaştırabilmektedir. Bu durum, kısa vadede emisyon yoğunluğunun yükselmesine ve enerji maliyetlerinde artışa, orta ve uzun vadede ise dekarbonizasyon hedeflerine ulaşma sürecinde ek yatırım ihtiyacına, bütçe baskısına ve geçiş risklerinin güçlenmesine yol açabilmektedir.

Senaryo Analizi

Senaryo analizinde, 2025 yılı baz tüketimleri esas alınarak Akasya ve Akbatı AVM'lerin elektrik ve doğalgaz tüketimleri ile enerji birim fiyatlarına stres senaryosu uygulanmış ve sonuçların FAVÖK üzerindeki etkisi değerlendirilmiştir. Analizde iki temel senaryo kullanılmıştır: Delayed Transition ve Net Zero 2050 (1.5°C). Bu kapsamda, enerji tüketimlerinin sabit kaldığı veya belirli oranlarda arttığı/azaldığı varsayımları altında, enerji birim fiyatlarında düşüş ve artış senaryoları çalışılmış; özellikle %25, %50, %75, %100, %125 ve %250 fiyat artışı senaryoları üzerinden toplam ek maliyet hesaplanmıştır. Bu kapsamda, enerji tüketiminde %10 ve %20 vb. artış ile %10 azalış senaryoları da dikkate alınmış; enerji fiyatlarındaki değişimlerle birlikte tüketimdeki bu sapmaların toplam enerji maliyeti ve FAVÖK üzerindeki etkisi birlikte değerlendirilmiştir.

Finansal önemlilik açısından, sürekli etkide FAVÖK'ün %2,5'i ve üzeri, bir seferlik etkide ise %7 ve üzeri eşik değer olarak kabul edilmiştir. Buna göre, özellikle enerji fiyatlarının %25 ve üzeri arttığı ve/veya enerji tüketiminin yükseldiği senaryolarda finansal etkinin belirginleşebileceği görülmektedir. Delayed Transition senaryosunda enerji fiyatlarındaki artışın daha yüksek ve kalıcı olması nedeniyle riskin finansal etkisi daha belirgin hale gelirken, Net Zero 2050 senaryosu da daha kontrollü fakat yine de izlenmesi gereken bir geçiş patikası olarak analizde dikkate alınmıştır.

İş Modeli ve Değer Zinciri & Strateji ve Karar Alma Mekanizması üzerindeki etkiler)

Değer Zinciri: Enerji tüketimindeki artış ve buna bağlı emisyonların yükselmesi, yalnızca şirketin doğrudan operasyonlarını değil, enerji tedarikçilerini, kiracıları ve diğer hizmet sağlayıcılarını da etkileyebilmektedir. Özellikle kiracı kaynaklı enerji tüketiminin yüksek olduğu varlıklarda, toplam enerji kullanımının ve buna bağlı karbon ayak izinin artması emisyon yönetimini zorlaştırabilmektedir. Bu durum, değer zinciri genelinde enerji verimliliği uygulamalarının yaygınlaştırılmasını, enerji performansının izlenmesini ve düşük karbonlu dönüşüm çalışmalarının güçlendirilmesini gerektirmektedir.

İş Modeli: AVM ağırlıklı portföyde ortak alanların işletilmesi, aydınlatma, iklimlendirme, havalandırma ve diğer teknik sistemler önemli düzeyde enerji tüketimi gerektirmektedir. Enerji tüketimindeki artış, operasyonel maliyetlerin yükselmesine ve Kapsam 1 ile Kapsam 2 emisyonlarının artmasına neden olarak iş modelinin çevresel ve finansal performansı üzerinde baskı oluşturabilmektedir. Ayrıca enerji yoğun varlıkların yönetiminde enerji verimliliği performansı ve düşük karbonlu dönüşüm kabiliyeti, varlıkların uzun vadeli rekabetçiliği açısından kritik önem taşımaktadır.

Karar Alma Mekanizması: Enerji kaynaklı emisyon ve tüketim riski, yönetim bütçeleme, yatırım, bakım, enerji verimliliği, yenilenebilir enerji ve capex önceliklendirme kararlarında daha temkinli ve proaktif davranmasını gerektirir. Enerji maliyetleri artık yalnızca operasyonel bir gider kalemi değil, stratejik planlama ve portföy dayanıklılığı açısından izlenmesi gereken temel bir risk göstergesi haline gelmektedir. Bu nedenle enerji tüketimi, birim enerji maliyeti ve FAVÖK etkisi düzenli olarak izlenmeli; senaryo analizleri karar alma süreçlerine entegre edilmelidir.

Finansal Etkiler (Finansal Pozisyon, Performans ve Nakit Akışı)

2025 baz yılına göre Akasya ve Akbatı AVM'lerin toplam enerji maliyeti FAVÖK'ün %2,1'ine denk gelmektedir. Yapılan senaryolarda enerji fiyatları ve tüketimindeki değişimlerin toplam enerji gideri ve FAVÖK üzerindeki etkisi analiz edilmiştir. Çalışmada sürekli etkide FAVÖK'ün %2,5'inin üzeri, bir seferlik etkide ise %7'nin üzeri finansal açıdan önemli (material) eşik olarak kabul edilmiştir. Senaryo analizinde, 2025 yılı baz tüketimleri esas alınarak Akasya ve Akbatı AVM'lerin elektrik ve doğalgaz tüketimleri üzerinden enerji birim fiyatlarına senaryo analizleri uygulanmış ve sonuçların FAVÖK üzerindeki etkisi değerlendirilmiştir. Analizde iki ana senaryo kullanılmıştır: Delayed Transition ve Net Zero 2050 (1.5°C). Delayed Transition senaryosunda, 2030 yılına kadar emisyonların azalmayacağı varsayılmış; enerji tüketimi sabit tutulduğunda enerji fiyatlarının %25 ve üzeri artması halinde enerji giderlerinin FAVÖK'ün asgari %2,6'sına ulaştığı, enerji fiyatlarının %100 ve üzeri arttığı durumda ise etkinin asgari %4,1 seviyesine çıktığı görülmüştür. Enerji tüketiminin %10 arttığı senaryoda ise enerji fiyatlarının %25 ve üzeri artması halinde etkinin FAVÖK'ün asgari %2,8'ine, enerji fiyatlarının %75 ve üzeri artması halinde ise yaklaşık %4 seviyesine ulaştığı hesaplanmıştır. Net Zero 2050 (1.5°C) senaryosunda ise, sıkı iklim politikaları ve inovasyon yoluyla küresel ısınmanın 1,5°C ile sınırlandırıldığı varsayılmış; enerji tüketimlerinin %10 azaldığı durumda enerji fiyatlarının %50 ve üzerinde artması halinde etkinin FAVÖK'ün asgari %2,8'ine ulaştığı görülmüştür. Finansal önemlilik açısından, sürekli etkide FAVÖK'ün %2,5'i ve üzeri, bir seferlik etkide ise %7 ve üzeri eşik değer olarak kabul edilmiştir. Buna göre özellikle Delayed Transition senaryosunda enerji fiyatlarındaki artışın daha yüksek ve kalıcı olması nedeniyle finansal etkinin daha belirgin hale geldiği, Net Zero 2050 senaryosunda ise riskin daha sınırlı ancak yine de izlenmesi gereken bir seviyede kaldığı değerlendirilmektedir.

Alınacak Aksiyonlar / İzleme ve Yönetme

Akış GYO, enerji kaynaklı emisyon ve tüketim riskini azaltmak amacıyla enerji verimliliği, maliyet kontrolü ve kaynak çeşitlendirmesini birlikte ele alan bir yönetim yaklaşımı benimsemektedir. Bu kapsamda elektrik ve doğalgaz tüketimleri düzenli olarak izlenmekte, birim enerji maliyetleri takip edilmekte ve enerji giderlerinin FAVÖK üzerindeki etkisi periyodik olarak analiz edilmektedir. Enerji yoğunluğunu azaltmaya yönelik teknik verimlilik projeleri, HVAC optimizasyonu, ekipman yenilemeleri, otomasyon çözümleri ve operasyonel iyileştirme çalışmaları sürdürülmektedir. Bunun yanında yenilenebilir enerji kullanımı, tedarik yapısının gözden geçirilmesi, enerji satın alma stratejilerinin geliştirilmesi ve uzun vadeli fiyat riskini azaltabilecek uygulamalar değerlendirilmektedir. Şirketimiz açısından FAVÖK etkisinin %2,5 seviyesini aşması sürekli etkide dikkat eşiği, %4 ve üzeri seviyelere yaklaşması ise yüksek öncelikli yönetim alanı olarak kabul edilmektedir. Bu eşiklerin aşılması veya aşılma olasılığının güçlenmesi halinde enerji verimliliği yatırımlarının hızlandırılması, alternatif enerji kaynaklarının artırılması, capex önceliklerinin revize edilmesi ve bütçe senaryolarının yeniden kalibre edilmesi öngörülmektedir. Böylece enerji fiyat ve tüketim kaynaklı baskının erken aşamada kontrol altına alınması ve portföyün uzun vadeli finansal dayanıklılığının korunması hedeflenmektedir.



Risk Bilgisi

Riskin Adı	Vade	Finansal Etki	Ölçüm Metriği	Değer Zincirindeki Yeri
Afet ve Olağanüstü Durum Riski	Kısa - Orta - Uzun Vade	Çok Yüksek	<ul style="list-style-type: none"> AVM'lerin Kapalı Kalma Süresi (gün) Günlük ziyaretçi trafiğindeki değişim (%) Etkilenen alan oranı (%) 	Kendi Operasyonları Aşağı Yönlü (Downstream)
Riskin Türü	Olasılık	Etkinin Büyüklüğü	<ul style="list-style-type: none"> Günlük ortalama kira geliri kaybı (TL) Kira / Ciro Oranındaki değişim (%) Toplam onarım ve iyileştirme maliyeti (TL) 	Etkilenen Varlık Oranı
Sürdürülebilirlik	Orta	Yüksek		%100

Riskin Açıklaması

Yangın, deprem ve benzeri afet ve olağanüstü durumlar; faaliyetlerin kesintiye uğramasına, varlıklarda fiziksel hasara ve ziyaretçi trafiğinde azalmaya neden olabilir. Buna bağlı olarak kira gelirlerinde düşüş ve onarım maliyetlerinde artış gibi finansal etkiler ortaya çıkabilir.

Senaryo Analizi

Afet ve olağanüstü durum riskinin finansal etkileri iki farklı senaryo analizi ile değerlendirilmiştir. İlk senaryoda, afet ve olağanüstü durum neticesinde AVM'lerin bir süre kapalı kalabileceği varsayımı ile ziyaretçi sayısı ve kişi başı harcamalardaki değişimlerin mağaza ciroları ve ciro farkı kaynaklı kira gelirleri üzerindeki etkisi analiz edilmiş; kira/ciro oranı %10, ciro farkı kaynaklı kira gelirlerinin toplam kira gelirleri içindeki payı ise %25 olarak varsayılmıştır. Sonuçlar, ziyaretçi trafiğindeki azalışın kira gelirlerini olumsuz etkileyebileceğini, ancak Türkiye'nin ekonomik dinamikleri nedeniyle kişi başı harcamalarda düşüş öngören senaryoların gerçekleşme olasılığının sınırlı olduğunu göstermektedir.

İkinci senaryoda ise AVM'lerin kapalı kalma sürelerinin kira gelirleri üzerindeki etkisi analiz edilmiş, sigorta kapsamı da değerlendirmeye dahil edilmiştir. Pandemi dönemindeki uygulamalara paralel olarak, AVM'lerin kapalı kaldığı süre boyunca kira tahsilatı yapılamayacağı varsayılmış olup, analizler 10 gün ve üzerindeki kapanmaların tanımlanan risk parametreleri çerçevesinde finansal açıdan önemli düzeyde etki yaratabileceğini ortaya koymuştur.

İş Modeli ve Değer Zinciri & Strateji ve Karar Alma Mekanizması üzerindeki etkiler)

İş Modeli: Afet ve olağanüstü durumlar, ziyaretçi trafiği ve kiracı faaliyetlerinin sürekliliğine dayalı iş modeli üzerinde etkiler yaratabilmekte; operasyonel kesintiler ve ziyaretçi talebindeki azalış yoluyla gelir üretme kapasitesini olumsuz etkileyebilmektedir.

Değer Zinciri: Risk, şirketin kendi operasyonlarının yanı sıra kiracılar ve ziyaretçilerden oluşan aşağı yönlü değer zinciri üzerinde etkiler yaratabilmekte; kiracı faaliyetlerinin kesintiye uğraması ve ziyaretçi trafiğindeki azalış değer zincirinin sürekliliğini etkileyebilmektedir.

Strateji ve Karar Alma Mekanizması: Riske ilişkin değerlendirmeler, iş sürekliliği, varlık dayanıklılığı ve acil durum yönetimine yönelik uygulamalar kapsamında stratejik planlama ve karar alma mekanizmalarına yansıtılmaktadır.

Finansal Etkiler (Finansal Pozisyon, Performans ve Nakit Akışı)

Afet ve olağanüstü durumlar, AVM'lerin faaliyetlerinin kesintiye uğraması nedeniyle kira gelirleri ve ciro farkı kaynaklı gelirler üzerinde olumsuz etki yaratabilmekte; ayrıca onarım ve iyileştirme harcamaları ile ilave operasyonel giderlerde artışa neden olarak finansal pozisyon, finansal performans ve nakit akışlarını etkileyebilmektedir. Yapılan analizler, AVM'lerin 25 gün süreyle kapalı kalması durumunda oluşabilecek kira geliri kaybının FAVÖK'ün yaklaşık %7,3'üne karşılık geldiğini göstermektedir. Kapanma süresinin 90 güne ulaşması halinde ise söz konusu etkinin FAVÖK'ün yaklaşık %26,3'üne ulaşabileceği öngörülmektedir.

Alınacak Aksiyonlar / İzleme ve Yönetme

Afet ve olağanüstü durum riskinin yönetimi kapsamında, acil durum ve iş sürekliliği planları düzenli olarak gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir. AVM'lerdeki cihaz ve altyapıların periyodik bakım ve kontrolleri gerçekleştirilmekte, çalışanlar ve ilgili paydaşların katılımıyla düzenli tatbikatlar yapılmaktadır. Ayrıca, sigorta teminatları gözden geçirilerek risk transfer mekanizmaları değerlendirilmekte; varlık dayanıklılığını artırmaya yönelik iyileştirme çalışmaları ve gerekli yatırım kararları takip edilmektedir.





Risk Yönetimi

Risklerin Belirlenmesi

Akiş GYO'da risk yönetimi, şirket işleyişinin ayrılmaz bir parçası olarak tüm iş süreçlerine ve karar alma mekanizmalarına entegre edilmiştir. Risk yönetim sistemi; Risk Envanteri Çerçevesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları ve Akkök Holding Kurumsal Risk Yönetimi Yönetmeliği doğrultusunda yapılandırılmış olup, süreçler Riskin Erken Saptanması Komitesi liderliğinde yürütülmektedir. Komite; şirketin sürekliliğini, finansal dayanıklılığını ve sürdürülebilir büyümesini etkileyebilecek risklerin zamanında tespit edilmesinden, bu risklere yönelik uygun yanıt stratejilerinin belirlenmesinden ve uygulamanın izlenmesinden sorumludur. Risk Envanteri yılda en az bir kez gözden geçirilmekte; makroekonomik gelişmeler, düzenleyici değişiklikler, sürdürülebilirlik bağlantılı riskler ve stratejik önceliklerdeki değişimler doğrultusunda dönem içinde güncellenebilmektedir.

Risk yönetimi süreci dört temel aşamada yürütülmektedir:

1. Risklerin Belirlenmesi

1.1 Fırsatların Belirlenmesi

2. Risklerin ve Fırsatların Değerlendirilmesi ve Önceliklendirilmesi

3. Riske Cevap Verme

4. İzleme ve Gözden Geçirme

Risk ve fırsatların belirlenmesi süreci; şirketin stratejik hedefleri, iş modeli, faaliyet gösterdiği sektör ve dış çevre koşulları dikkate alınarak sistematik bir çerçevede yürütülmektedir. Süreç; potansiyel etkilerin kaynağının, finansal karşılıklarının, kök nedenlerinin ve tetikleyici faktörlerinin analiz edilmesini içermektedir.

Akiş GYO, riskler ve fırsatları iki ayrı envanter çerçevesinde sistematik biçimde yönetmektedir. Kurumsal riskler Risk Envanteri kapsamında; iklim, sürdürülebilirlik ve stratejik iş fırsatları ise Kurumsal Fırsat Envanteri (KY/FR.17) çerçevesinde tanımlanmakta ve izlenmektedir. Fırsatlar; paydaş, operasyon ve finans üzerinde yaratacakları katma değer potansiyeline göre Yüksek / Orta / Düşük Öncelikli Fırsat kategorilerinde sınıflandırılmakta; iklim ve sürdürülebilirlik bağlantılı fırsatlar "Sürdürülebilirlik bağlamında çevresel, sosyal ve yönetsel/yönetişim" etiketleri ile ayrıca işaretlenmektedir. Kurumsal Fırsat Envanteri, ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi kapsamında yönetilen bir dokümandır. Risk Envanteri'nin periyodik gözden geçirme döngüsünden farklı olarak yılda en az bir kez güncellenmekte; Risk Envanteri'ndeki detay düzeyinde bir puanlama metodolojisi yerine katma değer potansiyeli eksenindekalitatif bir sınıflandırma esas alınmaktadır. Böylece her iki envanter birbirini tamamlayan bütünleşik bir yapı oluşturmakta; risk ve fırsat yönetimi tek çatı altında ele alınmaktadır.

Risk ve Fırsat Envanteri'nde her bir risk ve fırsat için aşağıdaki unsurlar tanımlanmakta ve belgelenmektedir:

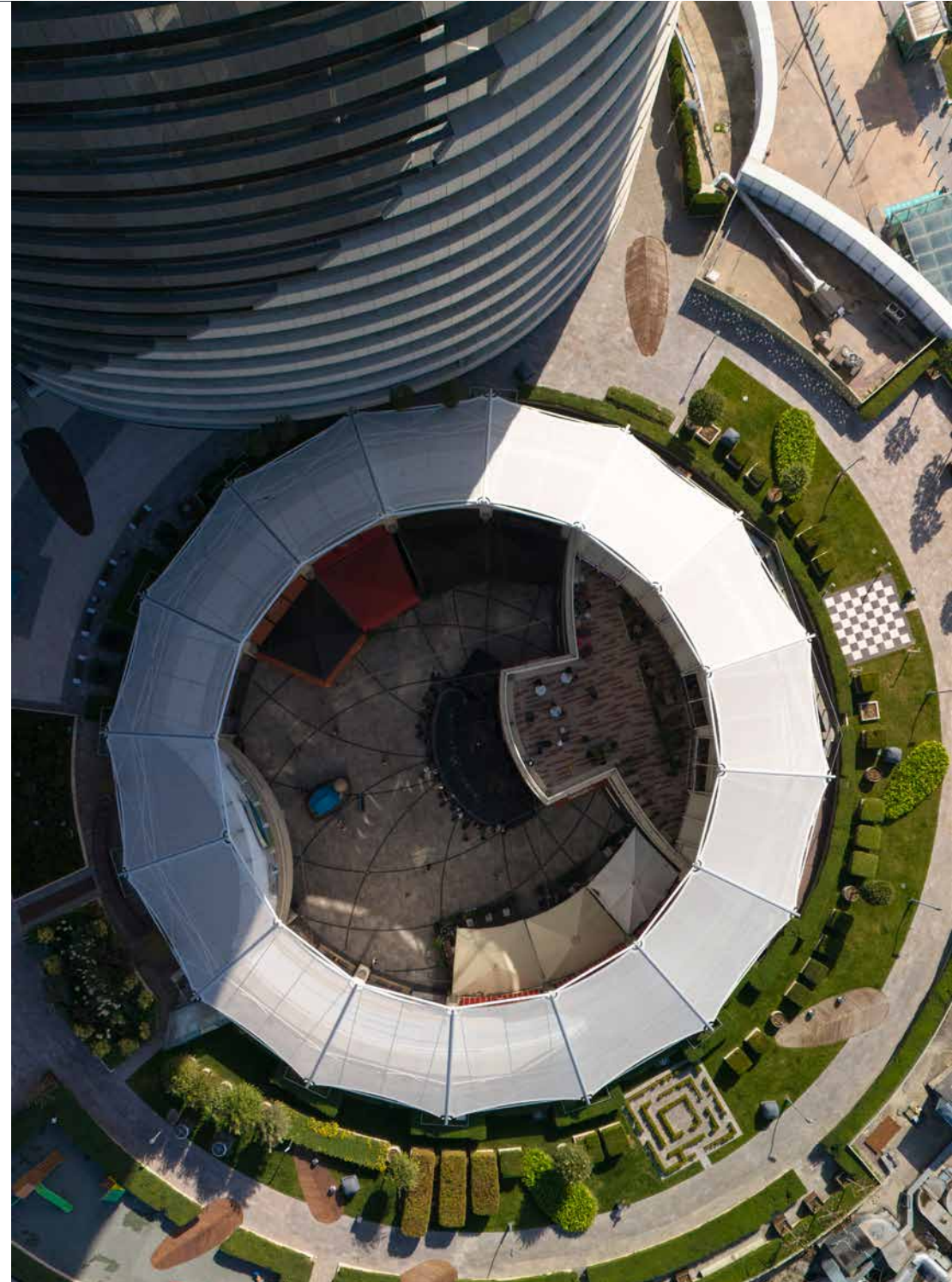
- Departman adı, risk/fırsat alanı, kısa adı ve tanımı
- Riskin/fırsatın kök nedeni ve tetikleyici faktörler
- Risk/fırsat tipi ve alt sınıfı
- Risk/fırsat sahibi
- Brüt etki, brüt olasılık ve brüt skor
- Riski yönetmek için mevcut kontroller
- Net etki, net olasılık ve net risk skoru
- Önceki dönem net risk skoru ve değişim sebebi
- Riskin/fırsatın gerçekleşmesi halinde karşılaşılabilecek etkiler (finansal, operasyonel vb.)

- Riske cevap verme yöntemi
- Riski azaltmak/elimine etmek için oluşturulan aksiyon planı
- Aksiyon durumu, başlangıç/tamamlanma tarihi, aksiyon sahibi
- Anahtar Risk Göstergesi (KRI)
- Risk/fırsat sınıfı ve ilgili bağlam kategorisi
- Riskin kapsamı ve operasyonel/stratejik bağlamı
- Etkilediği iş alanı ve değer zinciri bileşeni
- Potansiyel finansal ve finansal olmayan etki kategorileri
- Önemli etkinin ortaya çıkmasının beklendiği zaman ufku (kısa, orta, uzun vadeli)

Belirleme süreci üst yönetim ve ilgili birimlerin katılımıyla yürütülmekte; stratejik öncelikler, makroekonomik gelişmeler, sektörel dinamikler ve düzenleyici değişiklikler düzenli olarak değerlendirilmektedir.

2019 yılında başlatılan ÇSY risk belirleme çalışmaları ve 2023 yılında TCFD Raporu kapsamında yürütülen iklim risk analizleri, 2024/2025 itibarıyla kurumsal Risk ve Fırsat Envanteri sistemine entegre edilmiştir. Böylece sürdürülebilirlik risk ve fırsatları çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarını kapsayacak şekilde genel risk yönetimi metodolojisi içerisinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda;

- İklimle bağlantılı fiziksel ve geçiş riskleri,
- Kaynak kullanımı ve çevresel etkiler,
- Paydaş beklentileri ve sosyal etkiler,
- Uyum ve düzenleyici riskler,
- Kurumsal yönetim riskleri ve fırsatları,





İklim ve Sürdürülebilirlik Bağlantılı Stratejik ve Finansal Fırsatlar

Risk ve fırsat envanteri içerisinde tanımlanmakta ve diğer kurumsal riskler ve fırsatlarla aynı metodoloji çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu yaklaşım, risk ve fırsat belirleme sürecinin yalnızca geçmiş gerçekleştirmelere dayalı bir listeleme çalışması olarak kalmamasını; değişen düzenleyici çerçeve, piyasa dinamikleri ve sürdürülebilirlik gündemindeki gelişmeler doğrultusunda düzenli olarak güncellenmesini sağlamaktadır.

1. Fırsatlarının Belirlenmesi

Akiş GYO, iklim değişikliğini ve sürdürülebilirlik gündemini yalnızca risk kaynağı olarak değil, aynı zamanda rekabetçi konumlanma ve değer yaratma açısından stratejik bir fırsat olarak değerlendirmektedir. Kurumsal Fırsat Envanteri (KY/FR.17) kapsamında tanımlanan iklim ve sürdürülebilirlik odaklı fırsatlar; paydaş değeri, operasyonel verimlilik ve finansal getiri potansiyeli ekseninde önceliklendirilmektedir.

Risklerin ve Fırsatların Değerlendirilmesi ve Önceliklendirilmesi

Riskler ve fırsatlar, tanımlanmasının ardından yapılandırılmış bir değerlendirme sürecine tabi tutulmaktadır. Her risk, mevcut kontrol mekanizmaları dikkate alınmadan önce brüt risk, kontroller sonrasında ise net risk olarak puanlanmaktadır.

Olasılık Değerlendirmesi

Olasılık, 1–5 arası tanımlı ölçek üzerinden belirlenmekte ve gerçekleşme sıklığına göre sınıflandırılmaktadır. Bu metodoloji, risklerin karşılaştırılabilir ve tutarlı biçimde değerlendirilmesini sağlamaktadır.

Olasılık			
Risk Puanı	Değerlendirme	Tanım	Olasılık
1	Çok Düşük	Sadece istisnai durumlarda gerçekleşebilir.	15 yıldan daha uzun bir zaman diliminde
2	Düşük	Belli bir periyotta gerçekleşmesi olasılığı mevcuttur.	5-15 yılda bir
3	Orta	Belli bir periyotta gerçekleşmesi olasılığı muhtemeldir.	2-5 yılda bir
4	Yüksek	Pek çok durumda gerçekleşmesi olasılığı yüksektir/muhtemeldir.	Yılda 1 defa
5	Çok Yüksek	Pek çok durumda gerçekleşmesi olasılığı çok yüksektir.	Yılda birkaç defa

Finansal Etki Değerlendirmesi

Finansal etki, şirketin operasyonel performansını en doğru şekilde yansıtan FAVÖK metriği esas alınarak belirlenmektedir. FAVÖK bazlı eşikler, risklerin finansal dayanıklılık üzerindeki etkisinin ölçülmesini ve riskler arasında karşılaştırılabilirliği sağlamaktadır. Tek seferlik ve sürekli etkiler için ayrı eşikler tanımlanmış olup potansiyel negatif etkinin FAVÖK üzerindeki oranı esas alınmaktadır.

Fırsatlar için finansal etki değerlendirmesi ise paydaş, operasyon ve finans üzerinde yaratılacak katma değer potansiyeli temel alınarak kalitatif bir çerçevede yapılmaktadır. Yüksek Öncelikli Fırsatlar; finansmana erişim, yatırımcı tabanının genişlemesi ve borçlanma maliyeti üzerinde ölçülebilir etki yaratması beklenen fırsatları kapsamaktadır.

Finansal Etki

Şirketin varlıklarında oluşabilecek kayıp, varlıklara verilen zarar ya da bu varlıklara yetkisiz erişim nedeniyle oluşabilecek etkidir (Şirket FAVÖK'ünde potansiyel finansal negatif etki)

Etki Seviyesi 1:	Bir seferdeki etki < FAVÖK %1,5 YA DA sürekli etki < FAVÖK %0,5
Etki Seviyesi 2:	FAVÖK %1,5 < Bir seferdeki etki < FAVÖK %3 YA DA FAVÖK %0,5 < Sürekli etki < FAVÖK %1,25
Etki Seviyesi 3:	FAVÖK %3 < Bir seferdeki etki < FAVÖK %7 YA DA FAVÖK %1,25 < Sürekli etki < FAVÖK %2,5
Etki Seviyesi 4:	FAVÖK %7 < Bir seferdeki etki < FAVÖK %10 YA DA FAVÖK %2,5 < Sürekli etki < FAVÖK %4
Etki Seviyesi 5:	Bir seferdeki etki > FAVÖK %10 YA DA Sürekli etki > FAVÖK %4

* FAVÖK'ün tek seferlik etkide %7'sini, sürekli etkide %2,5'ini aşan riskler finansal olarak önemli kabul edilmekte ve üst yönetim seviyesinde öncelikli olarak ele alınmaktadır. Bu eşikler, şirketin finansal dayanıklılık kapasitesi ve sektör uygulamaları dikkate alınarak belirlenmiştir.



Risk ve Fırsat Matrisi ve Önceliklendirme

Risk ve fırsat skoru, olasılık ve etki puanlarının çarpımıyla hesaplanmakta ve 1–25 aralığında bir toplam skor oluşturmaktadır.

	1	2	3	4	5
1	1	2	3	4	5
2	2	4	6	8	10
3	3	6	9	12	15
4	4	8	12	16	20
5	5	10	15	20	25

Toplam risk skoru, önceden tanımlanmış eşiklere göre kategorize edilmekte ve ilgili yönetim seviyesine raporlanmaktadır.

Etkinin Büyüklüğü

Risk Puanı	Değerlendirme	Tanım
1 puan - 5 puan	Çok Düşük	Hem gerçekleşme olasılığı hem de finansal etkisi çok düşüktür.
5 puan - 9 puan	Düşük	Hem gerçekleşme olasılığı hem de finansal etkisi düşüktür. İlgili departman tarafından takip edilir.
9 puan - 16 puan	Orta	Hem gerçekleşme olasılığı hem de finansal etkisi orta seviyededir. İlgili departman tarafından takip edilir ve Risk Envanteri ve Fırsat Envanteri çerçevesinde raporlanır.
16 puan - 20 puan	Yüksek	Hem gerçekleşme olasılığı hem de finansal etkisi yüksektir. Riskin Erken Saptanması Komitesine 2 ayda 1 raporlanır.
20 puan - 25 puan	Çok Yüksek	Hem gerçekleşme olasılığı hem de finansal etkisi çok yüksektir. Riskin Erken Saptanması Komitesine 2 ayda 1 raporlanır.

Net skoru 16 ve üzeri olan riskler ve fırsatlar yüksek öncelikli olarak sınıflandırılır. 16 puan ve üzeri riskler ise iki ayda bir Komite gündemine taşınarak yakından takip edilir. Risk ve fırsat skorları periyodik olarak güncellenmekte; önceki dönem skorları ile karşılaştırılarak değişim sebepleri analiz edilmekte ve kayıt altına alınmaktadır. Bu uygulama, risk ve fırsat eğilimlerinin ve kontrol mekanizmalarının etkinliğinin izlenmesini sağlamaktadır.



Önceki Raporlama Dönemine Göre Süreç Güncellemeleri

2025 raporlama döneminde iklim bağlantılı risklere (TSRS 2) ek olarak sürdürülebilirlik bağlantılı bir takım risk ve fırsatlar da (TSRS 1 kapsamında) değerlendirme çerçevesiyle uyumlu şekilde raporlama kapsamına dahil edilmiştir.

Zaman Ufukları

Akış GYO, sürdürülebilirlik bağlantılı risk ve fırsatları farklı zaman ufuklarında değerlendirerek stratejik planlama süreçlerine, bütçe çalışmalarına ve yatırım kararlarına entegre etmektedir. Her risk ve fırsat için önemli etkinin hangi dönemde ortaya çıkmasının beklendiği Risk Envanteri'nde tanımlanmakta; değerlendirmeler kısa, orta ve uzun vadeli perspektifler üzerinden yapılmaktadır. Zaman ufku analizi, risklerin finansal, operasyonel ve stratejik etkilerinin hangi dönemde yoğunlaşacağını ortaya koyarak kaynak tahsisi ve önceliklendirme süreçlerine girdi sağlamaktadır.

Vade	
Kısa	1 yıla kadar
Orta	1 yıl - 5 yıl arası
Uzun	5 yıl ve sonrası

Kısa Vade (0–1 yıl)

Kısa vadede değerlendirmeler, operasyonel süreklilik, nakit akışı ve performans göstergeleri üzerindeki doğrudan etkiler üzerinden yapılmaktadır. Bu dönemde ortaya çıkabilecek sürdürülebilirlik bağlantılı risk ve fırsatlar; mevzuat değişiklikleri, enerji ve kaynak maliyetlerindeki dalgalanmalar, paydaş beklentilerindeki değişimler, tedarik zinciri aksaklıkları veya operasyonel kesintiler gibi unsurları içerebilmektedir. Yatırımcı ve kredi sağlayıcı kurum beklentilerindeki anlık değişimler de kısa vadeli risk ve fırsat değerlendirmesinde dikkate alınan bir bağlam kategorisi olarak yer almaktadır. Kısa vadeli analizler, risklerin mevcut kontrol mekanizmaları ile yönetilebilir seviyede tutulmasına ve ani finansal etkilerin sınırlandırılmasına odaklanmaktadır.

Orta Vade (1–5 yıl)

Orta vadede değerlendirme; uyum kapasitesi, yatırım planları ve rekabet avantajı üzerindeki etkiler dikkate alınarak yapılmaktadır. Bu dönemde sürdürülebilirlik risk ve fırsatları; düzenleyici çerçevedeki dönüşüm, karbon maliyetleri, enerji dönüşümü, sosyal beklentiler, teknolojik adaptasyon ve ÇSY performansının finansmana erişim üzerindeki etkileri gibi faktörleri içermektedir. Sürdürülebilirlik endekslerinde yer alma ve CDP notu iyileştirme gibi fırsatlar; orta vadede yatırımcı tabanı ve kredi maliyetleri üzerinde somut etki yaratma potansiyeli taşıdığı için bu periyotta öncelikli olarak değerlendirilmektedir. Bu çerçevede şirket, politika geliştirme, teknoloji yatırımları, verimlilik projeleri ve iş modeli iyileştirmeleri yoluyla riskleri azaltmayı ve fırsatları değerlendirmeyi hedeflemektedir.

Uzun Vade (5 yıl ve sonrası)

Uzun vadede sürdürülebilirlik bağlantılı risklerin daha yapısal ve sistemik etkiler yaratabileceği öngörülmektedir. İklim değişikliğine bağlı fiziksel riskler, piyasa yapısındaki dönüşümler, demografik değişimler, kentleşme dinamikleri ve düzenleyici çerçevenin evrimi bu kapsamda değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda şirket, proaktif ve ileriye dönük bir risk yönetimi yaklaşımı benimsemekte; dayanıklı iş modelleri geliştirmeyi, varlık portföyünü uzun vadeli sürdürülebilirlik kriterleri doğrultusunda konumlandırmayı ve çevresel, sosyal ve yönetim etkilerini bütüncül şekilde yönetmeyi amaçlamaktadır.



Çok Boyutlu Etki Çerçevesi

Akiş GYO'da riskler yalnızca finansal sonuçları üzerinden değil, iş modeli ve değer zinciri üzerindeki etkileri dikkate alınarak çok boyutlu bir çerçevede değerlendirilmektedir. Risklerin potansiyel etkileri aşağıdaki boyutlarda analiz edilmektedir:

- **Finansal etkiler:** Gelir kaybı, operasyonel maliyet artışı, yatırım kararları, ceza ve tazminatlar; sürdürülebilirlik yükümlülüklerine uyulmaması halinde kredi maliyeti artışı ve yatırımcı beklentilerinin karşılanamamasına bağlı değerlendirme etkileri
- **Stratejik etkiler:** Uzun vadeli hedeflere ulaşamama, iş modeli dönüşümü, rekabet avantajı kaybı
- **Operasyonel etkiler:** Süreç kesintisi, hizmet aksaması, varlık hasarı
- **Uyum ve düzenleyici etkiler:** Mevzuat yaptırımları, lisans riskleri
- **İtibar etkileri:** Marka değeri ve paydaş güveni üzerindeki etkiler
- **Çevresel etkiler:** Emisyon artışı, kaynak tüketimi, biyolojik çeşitlilik kaybı
- **Sosyal ve sağlık güvenliği etkileri:** Çalışan ve ziyaretçi sağlığı, güvenlik riskleri
- **Fiziksel iklim etkileri:** Akut ve kronik iklim olaylarına bağlı varlık ve operasyon riski

Riske Cevap Verme

Risk değerlendirme sürecinin ardından her risk için uygun yanıt stratejisi belirlenmekte ve Risk Envanteri'nde kayıt altına alınmaktadır. Risk yanıtları; riskin kabul edilmesi, azaltılması, transfer edilmesi veya kaçınılması seçenekleri çerçevesinde yapılandırılmaktadır. Azaltma veya kontrol gerektiren riskler için aksiyon planları oluşturulmakta; her aksiyon için sorumlu birim, hedef tarih, uygulama durumu, bağımlılıklar tanımlanmaktadır. Bu yapı, risk yönetiminin yalnızca tespit ve puanlama aşamasında kalmayıp operasyonel uygulamaya ve bütçeleme süreçlerine entegre edilmesini sağlamaktadır. Sürdürülebilirlik ve iklim bağlantılı riskler özelinde; adaptasyon yatırımları, altyapı dayanıklılığının artırılması, enerji verimliliği uygulamaları, teknik iyileştirmeler ve sigorta mekanizmaları temel risk yanıt araçları arasında yer almaktadır.

İzleme ve Gözden Geçirme

Riskler, belirlenen Anahtar Risk Göstergeleri (KRI) aracılığıyla düzenli olarak izlenmektedir. Finansal göstergeler, operasyonel performans verileri, enerji ve kaynak tüketim trendleri, sigorta başvuru ve tazminat verileri ile iklim göstergeleri bu kapsamda takip edilmektedir. Risk skorları periyodik olarak güncellenmekte; önceki dönem skorları ile karşılaştırılarak değişim sebepleri analiz edilmektedir. Aksiyon planlarının ilerleme durumu değerlendirilmekte ve gerekli görülen durumlarda kontrol mekanizmaları ve risk yanıt stratejileri revize edilmektedir. Yüksek ve çok yüksek öncelikli riskler Riskin Erken Saptanması Komitesi gündeminde düzenli olarak ele alınmakta; önemli gelişmeler Yönetim Kurulu seviyesinde raporlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik ve İklim Risklerinin Entegrasyonu

Sürdürülebilirlik ve iklim bağlantılı risk ve fırsatlar, genel kurumsal risk yönetimi çerçevesine entegre edilmiştir. Bu riskler, belirleme, değerlendirme, önceliklendirme ve izleme süreçlerine diğer kurumsal risklerle aynı metodoloji çerçevesinde dahil edilmektedir. İklim bağlantılı riskler için yürütülen senaryo analizleri ve finansal etki çalışmaları, stratejik planlama ve yatırım kararlarına girdi sağlamaktadır. Bu çalışmalara ilişkin detaylar **Strateji** bölümünde sunulmaktadır. Yönetim Kurulu ve ilgili komiteler tarafından izlenen bu yapı, şirketin uzun vadeli dayanıklılığını ve sürdürülebilir büyüme yaklaşımını desteklemektedir.

akbati

FLO
5M
HAKS





Metrikler ve Hedefler

Akış GYO'nun sürdürülebilirlikle ve iklim değişikliğiyle ilgili risk ve fırsatlarına yönelik performansının; gelecekteki finansal yeterliliği etkilemesi makul ölçüde beklenen söz konusu risk ve fırsatlar bazında takip ettiği metrikler ile entegre değer yaratma modeli ve sürdürülebilirlik stratejisi doğrultusunda hedeflere ulaşma konusundaki ilerlemeler açıklanmaktadır.

2024 raporlama dönemine kıyasla 2025 raporlama dönemindeki değişiklikler:

Geçiş hükümleri doğrultusunda 2024 raporlama döneminde iklimle ilgili risk ve fırsatlara odaklanılmışken, 2025 raporlama döneminde sürdürülebilirlikle ilgili diğer risk ve fırsatlar da kapsama alınmıştır.

Mevcut olduğu durumlarda 2024 ve 2025 dönemlerine ait metrikler birlikte sunulmaktadır.

Yıl içerisinde metrik tanımlamalarında veya hesaplama yöntemlerinde meydana gelen değişiklikler ile bunların gerekçeleri Enerji Yönetimi başlığı altında açıklanmaktadır.

Sürdürülebilirlikle İlgili Metrikler

Takip edilen metrikler ağırlıklı olarak operasyonlardan kaynaklanan doğrudan ve dolaylı çevresel etkilere ilişkin parametrelere dayanmaktadır. Çevresel performans göstergeleri içerisinde enerji yönetimi, yenilenebilir enerji kullanımı, su tüketimi ve atık yönetimi verileri yer almaktadır.

Elektrik, su, doğalgaz tüketimleri ile atık verileri aylık periyotlarla izlenmekte; diğer veriler ise yıllık olarak takip edilmektedir. Raporlama yıllık dönemlerde gerçekleştirilmektedir.

Enerji Yönetimi

Enerji Tüketimi	Birim	Gösterge	2024	2025
Akasya AVM	kWh	Elektrik	7.971.359	7.462.387
Akbatı AVM	kWh	Elektrik	4.413.601	4.204.939
Akasya AVM	m ³	Doğalgaz*	150.061	208.515
Akbatı AVM	m ³	Doğalgaz *	34.586	50.084

* 2025 raporlama döneminde doğalgaz tüketiminde her iki AVM için bir önceki yıla kıyasla artış gözlemlenmiştir. Söz konusu artış, kış aylarının mevsimsel ortalama sıcaklıklarındaki değişim sonucu operasyonel ısıtma ihtiyaçlarından kaynaklanmakta olup, olağan kabul edilmektedir.

Elektrik tüketiminin tamamı şebeke elektriğinden karşılanmakta olup; ortak alanlarda kullanılan elektriğin %100'ünün yenilenebilir enerji kaynaklarından temin edilmesini sağlamak amacıyla I-REC sertifikaları kullanılmaktadır.

2025 raporlama döneminde I-REC sertifikası kapsamı genişletilmiş; ortak alan elektriğine ek olarak kiracı elektriğinin %50'si de I-REC kapsamına alınmıştır. Bu kapsamda Akasya AVM için 19.400 MWh, Akbatı AVM için 11.300 MWh olmak üzere toplam 30.700 MWh elektrik tüketimine karşılık gelen miktarda I-REC sertifikası satın alınmıştır.

Şirket bünyesinde, Akbatı çatı alanlarında ortalama 820 kW, Akasya çatı alanlarında ise 723 kW kapasiteli güneş enerjisi santralleri (GES) konumlandırılmıştır. Söz konusu santraller Ocak 2024'te devreye alınmış olup, üretilen elektrik her iki alışveriş merkezinin ortak alan enerji tüketiminin bir kısmının karşılanmasında kullanılmaktadır. 2025 yılında bu santraller aracılığıyla 1.500.299 kWh elektrik üretimi gerçekleştirilmiştir.



Metrik	Birim	2024	2025
Akasya AVM enerji yoğunluğu	GJ/m ²	0,143	0,145
Akbatı AVM enerji yoğunluğu	GJ/m ²	0,140	0,140
Yıllık toplam enerji tasarrufu	kWh	261.000	736.000
Yıllık BREEAM/ÇSY sertifikalı varlık sayısı	sayı	2 (Akasya AVM ve Akbatı AVM)	2 (Akasya AVM ve Akbatı AVM)

Yenilenebilir Enerji Kullanımı

Metrik	Birim	2024	2025
Toplam I-REC sertifikalı yenilenebilir elektrik	MWh	13.080	30.700
Ortak alan elektriği – yenilenebilir oranı	%	%100	%100
Kiracı elektriği – yenilenebilir oranı	%	–	%50
GES kurulu kapasitesi – Akbatı AVM	kW	820	820
GES kurulu kapasitesi – Akasya AVM	kW	723	723
GES üretimi	kWh	1.328.356	1.500.299
GES üretiminin ortak alan tüketimini karşılama oranı- Akasya AVM	%	%8,50	%8,36
GES üretiminin ortak alan tüketimini karşılama oranı – Akbatı AVM	%	%23,97	%20,49
EV şarj ünite sayısı – Akasya AVM	Sayı	19	22
EV şarj ünite sayısı – Akbatı AVM	Sayı	16	19

Su Yönetimi

Akasya ve Akbatı alışveriş merkezlerinde şebeke suyu kullanılmakta olup, yıllık toplam su tüketim verileri ve yıllar arası değişim oranları takip edilmektedir.

Su Tüketimi	Birim	2024	2025
Akasya AVM	m ³	73.095	72.556
Akbatı AVM	m ³	24.824	27.958

Atık Yönetimi

Atıklar	Birim	Atık Türü	2024	2025
Akasya AVM	Ton	Tehlikeli atık	1,81*	8,18*
Akbatı AVM	Ton	Tehlikeli atık	1,46	1,20
Akasya AVM	Ton	Tehlikesiz atık	4.494,85**	4.215,92**
Akbatı AVM	Ton	Tehlikesiz atık	198,24**	397,60**
Akasya AVM	Ton	Geri dönüştürülen atık	1.587,07	1.454,71
Akbatı AVM	Ton	Geri dönüştürülen atık	198,12	397,62

Karbon ayak izi envanteri kapsamında 2025 yılında toplam 4.624,36 ton atık bertarafı envantere dahil edilmiştir.

* Akasya AVM tehlikeli atık miktarındaki artış, 2025 raporlama döneminde atık motor yağının envantere dahil edilmesi ve antifriz tüketiminde önceki yıla kıyasla yaklaşık dört kat artış yaşanmasından kaynaklanmaktadır.

** Tehlikesiz atık miktarlarındaki AVM bazında farklılık, Akbatı AVM operasyonlarında evsel atık takibinin yapılmamasından kaynaklanmaktadır.



İklimle İlgili Metrikler

Sera Gazı Emisyonları

Sera gazı emisyonları, ISO 14064-1:2018 Karbon Ayak İzi Standardı ve GHG Protocol Corporate Standard çerçevelerine uygun olarak; Kapsam 1, Kapsam 2 ve Kapsam 3 brüt ve net karbon ayak izi olarak hesaplanmakta ve raporlanmaktadır. Faaliyetler sonucu oluşan toplam sera gazı emisyonları hesaplanmakta ve doğrulanmakta olup, 2025 yılına ait emisyon verileri üçüncü parti doğrulama firması tarafından ISO 14064-3:2019 standardına uygun olarak sınırlı güven seviyesinde bağımsız şekilde doğrulanmıştır.

Operasyonel Sera Gazı Emisyonları

Metrik	Konsolide 2024	Konsolide 2025	Akiş GYO Merkez Ofis	Akbatı AVM	Akasya AVM	Referans
Kapsam 1 Emisyon Miktarı (tCO ₂ e)	1.339,55	807,61	35,50	198,24	573,87	TSRS S2 29 (a)(i) / GRI 305-1
Kapsam 2 Emisyon Miktarı (tCO ₂ e) – Konuma Dayalı	4.850,17	4.444,22	31,73	1.451,03	2.961,45	TSRS S2 29 (a)(i) / GRI 305-2
Kapsam 2 Emisyon Miktarı (tCO ₂ e) – Piyasaya Dayalı	0,00	0,0002	0,0002	0	0	TSRS S2 29 (a)(i) / GRI 305-2

* Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı, Akiş-Güray Adi Ortaklığı, WMG London Development L.P. ve Aksu Real Estate E.A.D şirketlerinin güncel durum itibarıyla emisyon yaratacak herhangi bir faaliyeti bulunmadığından emisyon verisi hesaplanmamaktadır.

Kuruluş Sınırları

Sera gazı envanteri, kontrol yaklaşımı ile belirlenmiş kuruluş sınırlarını kapsamaktadır. 2025 yılı sera gazı emisyon hesaplamaları aşağıdaki konsolidasyon kapsamında gerçekleştirilmiştir*:

- Akiş GYO Merkez Ofis
- İştirakler : Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. (Akasya AVM ve Akbatı AVM)



Değer Zinciri Kaynaklı Sera Gazı Emisyonları

Metrik	Konsolide 2024 Performansı	Konsolide 2025 Performansı	Referans
Kapsam 3 Emisyon Miktarı (Toplam) (tCO ₂ e)	38.807,12	30.881,27*	TSRS S2 29 (a)(i) / GRI 305-3
Kategori 1 – Satın Alınan Mal ve Hizmetler	362,21	389,17	
Kategori 2 – Sermaye Malları	1,05	8,32	
Kategori 3 – Yakıt ve Enerji İlişkili Faaliyetler	91,95	461,99	
Kategori 4 – Yukarı Yönlü Taşıma ve Dağıtım	0,76	1,61	
Kategori 5 – Operasyonlarda Oluşan Atık	30,11	21,67	
Kategori 6 – İş Seyahati	2,54	5,29	
Kategori 7 – Çalışanların İşe Gidiş Gelişi	75,44	104,62	
Kategori 8 – Yukarı Yönlü Kiralanan Varlıklar	0,72	1,57	
Kategori 9 – Aşağı Yönlü Taşıma ve Dağıtım	18.051,48	17.938,28	
Kategori 11 – Satılan Ürünlerin Kullanımı	1.533,62	1.668,43	
Kategori 13 – Aşağı Yönlü Kiralanan Varlıklar	18.657,27	10.280,33	

*Kapsam 3 (I-REC hariç) brüt emisyon değeri 2025 yılı için 39.760,85 tCO₂e olarak hesaplanmıştır. Söz konusu değer, kiracı elektriğinin %50'sini kapsayan I-REC sertifikası etkisi düşülmeden hesaplanan brüt emisyon seviyesini ifade etmektedir. 2024 yılında I-REC kapsamı yalnızca ortak alan elektriğini içerdiğinden, ilgili döneme ait raporlanan değer ile brüt değer arasında ayırım uygulanmamıştır.

- Kapsam 3 emisyonları 2024 yılına kıyasla %21,07 oranında azalış göstermiştir (38.807,12 → 30.881,27 tCO₂e). Söz konusu azalış, 2025 raporlama döneminde uluslararası geçerliliğe sahip I-REC sertifikası kapsamının, ortak alan elektrik tüketimine (13.080 MWh) ek olarak kiracı elektrik tüketiminin %50'sini de içerecek şekilde genişletilerek toplam 30.700 MWh seviyesine çıkarılmasından kaynaklanmaktadır. I-REC etkisi hariç bırakıldığında Kapsam 3 brüt emisyonu 2025 yılı için 39.760,85 tCO₂e olarak gerçekleşmiştir.
- Aynı dönemde TEİAŞ tarafından yayımlanan en güncel Bilgi Notu kapsamında elektrik şebeke emisyon faktörü 2024 yılındaki 0,442 tCO₂e/MWh seviyesinden 2025 yılı için 0,434 tCO₂e/MWh seviyesine güncellenmiştir.
- Kategori 3 - Yakıt ve enerji ile ilgili faaliyetler kapsamında bir önceki yıla kıyasla yaklaşık beş katına ulaşmıştır. Söz konusu artış, I-REC kapsamı genişletilen elektrik tüketiminin iletim ve dağıtım (T&D) kayıplarının ilgili kategori altında envantere dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır.



Kapsam Dışı Bırakılan Kategoriler Hakkında Açıklama

Akiş GYO'nun faaliyet niteliği gereği aşağıdaki Kapsam 3 kategorileri envanter kapsamı dışında bırakılmıştır:

- **Kategori 10 - Satılan Ürünlerin İşlenmesi ve Kategori 12 - Satılan Ürünlerin Kullanım Ömrü Sonu İşlemleri:** Akiş GYO'nun faaliyet konusu gayrimenkul yatırım ve işletmesi olup, söz konusu kategoriler iş modeli kapsamında bulunmamaktadır.
- **Kategori 14 - Franchiseler:** Şirket bünyesinde franchise iş modeli bulunmamaktadır.
- **Kategori 15 - Yatırımlar:** Akiş GYO'nun faaliyetleri varlık yönetimi, ticari bankacılık veya sigortacılık alanlarını kapsamamakta olup, %10'dan düşük paya sahip olunan ve/veya yönetim kontrolüne sahip olunmayan girişim yatırımlarına ilişkin verilerin aşırı maliyet veya çabaya katlanılmaksızın sağlıklı bir şekilde elde edilememesi nedeniyle bu yatırımlar Kategori 15 emisyon hesabına dahil edilmemiştir.

Emisyon Kategorileri ve Faaliyet Verileri Tanımları

Kategori	Açıklama	Kapsam
Kapsam 1	Doğrudan Sera Gazı Emisyonları	Doğrudan emisyonlar; sabit yanma (kazanlarda doğalgaz ve jeneratörlerde dizel tüketimi), hareketli yanma (kara yolunda kullanılan binek araçlardan kaynaklanan benzin emisyonları) ile soğutucu gaz kaçakları ve el tipi yangın söndürücülerinden kaynaklanan emisyonları içermektedir.
Kapsam 2	İthal Edilen Enerji Kaynaklı Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	Şirketin Kategori 2 emisyonları yalnızca şebekeden satın alınan elektrik tüketiminden kaynaklanmaktadır. Buhar, basınçlı hava vb. diğer enerji türlerinin tedariki bulunmamaktadır. Kategori 2 emisyonları için hem lokasyon bazlı hem de piyasa bazlı hesaplama yöntemleri uygulanmıştır. I-REC sertifikaları sözleşmeye dayalı tek araç olarak kullanılmaktadır.
Kapsam 3	Ulaşım Kaynaklı Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	Satın alınan ürünlerin lojistiği, yakıtların kuyudan istasyona (WTT) emisyonları, personel ulaşımı ve evden çalışma, ziyaretçi ulaşımı ile iş seyahatleri,
	Kurum Tarafından Kullanılan Ürün/Hizmet Kaynaklı Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	Satın alınan ürünler (kâğıt, evsel kullanım suyu, içme suyu, demirbaş vb.), atık bertarafı, kiralama, danışmanlık/ hizmet alımları ile elektrik iletim ve dağıtım kayıpları yer almaktadır.



Kategori	Açıklama	Kapsam
Kapsam 3	Kurumun Ürün/Hizmetleri Kaynaklı Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	Sahip olunan alışveriş merkezlerinde konut yönetimi ve mağaza kiralama hizmetleri sunulmaktadır. Yaşam boyu emisyonlar kapsamında konutların elektrik, su ve doğalgaz tüketimleri, kiralanılan varlıklar kapsamında ise mağazalara ait elektrik ve su tüketimleri envantere dahil edilmiştir.
	Diğer Kaynaklardan Oluşan Dolaylı Sera Gazı Emisyonları	Akiş GYO faaliyet niteliği gereği bu kategoride emisyon kaynağı bulunmamaktadır.

Hesaplama Yaklaşımı ve Varsayımlar

Hesaplama yönteminin seçiminde belirsizlikleri en aza indiren yöntem tercih edilmektedir. Bu doğrultuda; öncelikle TIER 3 (faaliyet verisine özgü emisyon faktörleri), bunlara ulaşamadığı durumlarda TIER 2 (ulusal emisyon faktörleri), bu kaynakların yetersiz kaldığı hallerde ise TIER 1 (IPCC tarafından tanımlanan emisyon faktörleri) esas alınmaktadır.

Hesaplamalarda kullanılan başlıca emisyon faktörü kaynakları aşağıda özetlenmiştir:

- 2019 Refinement to the 2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories (Volume 2, Chapter 1 – Introduction; Chapter 3 – Mobile Combustion; Volume 3, Chapter 7 – Emissions of Fluorinated Substitutes for Ozone Depleting Substances)
- TÜİK Türkiye Sera Gazı Envanteri 1990-2022 (Kasım 2024) – Tier 2 değerleri (sabit yanmalarda doğalgaz ve dizel)
- TEİAŞ “Türkiye Elektrik Üretimi ve Elektrik Tüketim Noktası Emisyon Faktörleri Bilgi Notu” (26.12.2025 tarihli; 2025 yılı için 0,434 tCO₂e/MWh; 2024 yılı için 0,442 tCO₂e/MWh)
- DEFRA Conversion Factors 2025 Full Set for Advanced Users (su, atık, iş seyahati, evden çalışma, otel konaklaması, WTT yakıtlar, sermaye malları, malzeme kullanımı, satın alınan ürünlerin taşınması)

• IPCC AR6 (Altıncı Değerlendirme Raporu) – soğutucu akışkanlara ilişkin Küresel Isınma Potansiyeli (GWP) değerleri

• Enerji Kaynaklarının ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik (27.10.2011, Sayı: 28097) – yoğunluk değerleri

2025 yılı hesaplamalarındaki belirsizlik oranı %4,61 olarak gerçekleşmiştir. Toplam emisyonlar içerisinde yüz binde birden küçük olan emisyonlar önemsiz olarak kabul edilerek hesaplamaya dahil edilmemiştir.

İklimle İlgili Risklere Karşı Kırılgan Varlıklar ve Faaliyetler

Akiş GYO portföy varlıklarının tamamı, **Strateji** bölümünde detaylandırılan geçiş ve fiziksel iklim risklerine maruz olmakla birlikte; mevcut çevresel sertifikasyon altyapısı (BREEAM In-Use Excellent, ISO 14001, ISO 50001, Enerji Kimlik Belgesi), yenilenebilir enerji kullanımı, EV şarj altyapısı, enerji verimliliği uygulamaları ile fiziksel risk adaptasyon önlemleri nedeniyle 2025 raporlama döneminde kırılgan varlık tanımlanmamıştır.

Geçiş risklerinin uzun vadeli nicel finansal etkisi NGFS Net Zero 2050 (1.5°C) ve Delayed Transition senaryoları çerçevesinde başlatılan enerji fiyatları stres senaryo analizi temelinde, fiziksel risklerin nicel etkisi ise WRI Aqueeduct su stresi projeksiyonları ve NGFS Phase V iklim senaryoları kapsamında değerlendirilmektedir. Senaryo analizlerinin detaylı varsayımları, modelleme yaklaşımı ve sonuçları **Strateji** bölümünde sunulmaktadır.



İklimle İlgili Fırsatlarla Uyumlu Varlıklar ve Faaliyetler

2025 raporlama döneminde, finansal yeterliliği etkilemesi makul ölçüde beklenen iklim fırsatı tanımlanmamıştır. Akiş GYO'nun yenilenebilir enerji kullanımı, enerji verimliliği yatırımları ve elektrikli araç şarj altyapısı kapsamındaki uygulamaları, Sürdürülebilirlikle İlgili Metrikler bölümünde çevresel performans göstergeleri altında izlenmektedir.

Sermaye Dağıtımı

İklimle ilgili risk ve fırsatlara yönelik dağıtılan sermaye harcaması, Yeşil Sermaye Harcamaları (Green CAPEX) kapsamında izlenmektedir. Yeşil CAPEX; enerji verimliliği yatırımları, yenilenebilir enerji altyapısı (GES, EV şarj), su tasarrufu uygulamaları ve fiziksel risk adaptasyon önlemleri dahil olmak üzere çevresel ve iklim odaklı yatırımları kapsamaktadır.

Metrik	Birim	2024	2025
Yeşil Sermaye Harcamalarının Toplam ÇSY Harcamaları içindeki payı	%	%22,8	%24,5
Yeşil Sermaye Harcamaları – mutlak tutar	TL	TL 22,7mn*	TL 33,7mn
Yeni finansman ihtiyacı içinde sürdürülebilir/yeşil finansman payı	%	Bu kapsamda herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.	Bu kapsamda herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir.

*2025 yıl sonu satın alma gücüyle ifade edildiğinde ilgili tutar TL 29,7 mn'dir.

Yeşil Sermaye Harcamalarının Toplam ÇSY Harcamaları içindeki payının **%20'nin üzerinde** tutulması ve yeni finansman ihtiyacının en az **%20'sinin** sürdürülebilir ve yeşil finansman kaynaklarından sağlanması hedeflenmektedir. **Hedefler ve İlerleme** bölümünden detaylı bilgiye ulaşabilirsiniz.

İç Karbon Fiyatı

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.

Ücretlendirme

Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konular, üst düzey yöneticilere sağlanan mali hakların belirlenmesine entegre edilmiştir. Detaylı bilgiye **Performansın Ücretlendirme Sistemine Entegrasyonu** bölümünden ulaşabilirsiniz.



Sektörel Metrikler

Akış GYO'nun faaliyet niteliği gereği, Sektör Bazlı Uygulamasına İlişkin Rehber (SASB Standartları) çerçevesindeki IF-RE (Real Estate) sektör standardı referans alınmakta ve bu standartta yer alan metriklerin Şirket'in iş modeli ve faaliyet yapısı kapsamındaki uygulanabilirliği değerlendirilmektedir. SASB IF-RE standardı kapsamında uygulanabilirliği değerlendirilen sektörel metrikler ile söz konusu metriklerle ilişkin 2024 ve 2025 raporlama dönemi performansı aşağıda sunulmaktadır.

SASB Kodu	Konu	Metrik	Birim	2024	2025 Değer / Açıklama
IF-RE-130a.1	Enerji Yönetimi	Mülk türüne göre, toplam kiralanabilir/brüt alanın yüzdesi olarak enerji tüketim verisi bulunan alan oranı	Taban alanına göre yüzde (%)	%100	Akasya AVM Akbatı AVM kapsanan ölçüm: %100
IF-RE-130a.2		(1) Enerji tüketim verisi bulunan portföy alanı için toplam enerji tüketimi, (2) şebeke elektriği oranı ve (3) yenilenebilir enerji oranı – mülk türüne göre	Gigajul (GJ), Yüzde (%)	(1) 50.321 GJ; (2) %100; (3) ortak alan %100 (I-REC)	(1) 50.860 GJ; (2) %100; (3) ortak alan %100 + kiracı %50 (I-REC, toplam 30.700 MWh) + öz üretim GES 1.500.299 kWh
IF-RE-130a.4		Uygun portföyün; (1) enerji performans sertifikasına sahip olan ve (2) ENERGY STAR sertifikalı alan yüzdesi – mülk türüne göre	Taban alanına göre yüzde (%)	%100	(1) Enerji Kimlik Belgesi: Akasya AVM ve Akbatı AVM için mevcut (%100); (2) Akasya AVM – BREEAM In-Use Excellent sertifikasına sahiptir. SASB IF-RE-130a.4 metriği ENERGY STAR sertifikasyonunu referans almakta olup, Türkiye'de gayrimenkul sektöründe yaygın olarak kullanılan BREEAM sertifikasyonu bu kapsamda değerlendirilmiştir.
IF-RE-130a.5		Bina enerji yönetimi hususlarının gayrimenkul yatırım analizine ve operasyonel stratejiye nasıl entegre edildiğinin açıklaması	Tartışma ve Analiz	-	Mevcut operasyonel varlıkların ve potansiyel yeni yatırım fırsatlarının değerlendirilmesinde binaların enerji verimliliği düzeyleri ve sertifikasyon durumları dikkate alınmaktadır. Akasya ve Akbatı'da ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi standartlarına uygun olarak enerji etütleri ve performans takibi yürütülmektedir.



SASB Kodu	Konu	Metrik	Birim	2024	2025 Değer / Açıklama
IF-RE-140a.1	Su Yönetimi	Mülk türüne göre; (1) toplam alanın ve (2) Yüksek veya Aşırı Yüksek Baz Su Stresi bulunan bölgelerde yer alan alanın yüzdesi olarak, su çekimi verisi bulunan alan oranı	Taban alanına göre yüzde (%)	-	(1) %100; (2) WRI Aqueduct'a göre portföyün %100'ü Yüksek veya Aşırı Yüksek Baz Su Stresi bölgelerinde yer almaktadır (Akasya: High, Akbatı: Extremely High)
IF-RE-140a.2		(1) Su çekimi verisi bulunan portföy alanı için toplam çekilen su miktarı ve (2) bunun Yüksek veya Aşırı Yüksek Baz Su Stresi bulunan bölgelerdeki oranı – mülk türüne göre	Bin metreküp (m ³), Yüzde (%)	97,9 bin m ³ ; %100	(1) 100,5 bin m ³ (Akasya 72.556 + Akbatı 27.958); (2) %100
IF-RE-450a.2	İklim Değişikliği Adaptasyonu	İklim değişikliği riskine maruz kalma analizinin tanımı, sistematik portföy maruziyeti derecesi ve riskleri azaltmaya yönelik stratejiler	Tartışma ve Analiz	-	İklim değişikliğine bağlı fiziksel ve geçiş riskleri; NGFS Phase IV iklim senaryoları ile WRI Aqueduct su stresi projeksiyonları kapsamında değerlendirilmektedir. Senaryo analizleri, varlık bazında risk maruziyetinin yıllık olarak ölçülmesini ve risk azaltım stratejilerinin önceliklendirilmesini sağlamaktadır. Detaylı bilgi Strateji bölümünde paylaşılmaktadır.

Faaliyet Metrikleri

SASB Kodu	Faaliyet Metriği	Birim	2024	2025
IF-RE-000.A	Gayrimenkul sektörüne göre varlık sayısı	Sayı	2 (Akasya AVM + Akbatı AVM)	2 (Akasya AVM + Akbatı AVM)
IF-RE-000.B	Gayrimenkul sektörüne göre kiralanabilir taban alanı	Metrekare (m ²)	~150.000 m ²	~150.000 m ²
IF-RE-000.C	Gayrimenkul sektörüne göre dolaylı olarak yönetilen varlıkların yüzdesi*	Taban alanına göre yüzde (%)	%0	%0
IF-RE-000.D	Emlak sektörüne göre ortalama doluluk oranı	Yüzde (%)	Akasya AVM : %98 Akbatı AVM : %97	Akasya AVM : %96 Akbatı AVM : %99

*Akiş GYO portföyündeki varlıklar, Şirket'in bağlı yönetim şirketi Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından işletilmekte olup, dolaylı olarak yönetilen varlık bulunmamaktadır.

Hedefler

Akiş GYO, 2050 yılına kadar karbon nötr olmayı hedeflemektedir. Bu doğrultuda, sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğiyle mücadele stratejileri belirlenerek, yıllık olarak şeffaf bir şekilde raporlanmaktadır. Bu hedef doğrultusunda dekarbonizasyon yol haritası çalışmalarına başlanmış olup 2026 yılı içerisinde tamamlanması öngörülmektedir. ISO 14064:2018 standardına uygun şekilde hesaplanan sera gazı emisyonları doğrultusunda kısa, orta ve uzun vadeli hedefler oluşturulmuş; her biri için baz ve hedef yılları tanımlanmıştır.

Akiş GYO 2050 karbon nötr hedefi; Türkiye'nin 2053 Net Sıfır Emisyon hedefi, Paris İklim Anlaşması çerçevesinde sunulan Türkiye Niyet Edilen Ulusal Katkı Beyanı (NDC) ve Türkiye Yeşil Mutabakat Eylem Planı çerçevelerinde belirlenen iklim politikası yönelimiyle uyumlu şekilde tanımlanmıştır.

Hedef Doğrulama ve Gözden Geçirme Süreci

Sürdürülebilirlik ve iklim hedefleri, Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu tarafından yıllık olarak gözden geçirilmektedir. Üst düzey yönetici performansına etki eden hedefler, yılda üç kez gerçekleştirilen performans değerlendirme dönemlerinde ayrıca izlenmekte; stratejik planlama kapsamındaki hedefler ve aksiyon planları yılda en az iki kez gözden geçirilmektedir. Hedeflerin gerçekleşme durumları, yılda en az bir kez Yönetim Kurulu ve Kurumsal Yönetişim Komitesi'ne raporlanmaktadır.

Sera gazı emisyon hesaplamaları üçüncü parti doğrulama firması tarafından bağımsız olarak doğrulanmakla birlikte, hedeflerin ve hedef belirleme metodolojisinin üçüncü tarafça doğrulaması yapılmamıştır.

Hedef Revizyonları

2025 raporlama döneminde aşağıdaki hedef revizyonları gerçekleştirilmiştir:

- **Yeşil Sermaye Harcamaları payı:** Hedef oranı %10 → %20 olarak güncellenmiştir.
- **Akasya ve Akbatı NPS skoru:** Hedef puanı revize edilmiştir.

Sera Gazı Emisyon Azaltım Hedefleri

2017 baz yılı esas alınarak belirlenen sera gazı emisyon azaltım hedefleri:

Kapsam	2030 Hedef	2040 Hedef	2050 Hedef
Kapsam 1 (Mutlak)	%30 azaltım	%65 azaltım	Karbon Nötr
Kapsam 2 (Mutlak – IREC alınmadığı senaryo)	%35 azaltım	%67,5 azaltım	Karbon Nötr
Kapsam 1+2+3	-	-	Karbon Nötr

Karbon ayak izinin her yıl %3 oranında azaltılması planlanmaktadır. Ayrıca Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonları için yıllık %2, Kapsam 3 emisyonları için ise yıllık %3 azaltım hedefi belirlenmiştir.

Yukarıdaki hedefler, mevcut kuruluş sınırı, hesaplama metodolojisi ve tüketim varsayımları esas alınarak belirlenmiştir. Akiş GYO'nun büyüme stratejisi, portföy yapısındaki olası değişimler, kullanılan emisyon faktörlerinin güncellenmesi, I-REC kapsamı gibi sözleşmeye dayalı yenilenebilir enerji araçlarının kapsam değişiklikleri ve uluslararası raporlama çerçevelerinin gelişimi doğrultusunda envanter kapsamı ve hesaplama metodolojileri seneler içinde gelişebilmektedir.



TSRS S2	Açıklama
36(a) Kapsamdaki gazlar	CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O, HFC (IPCC AR6 GWP değerleri kullanılmaktadır)
36(b) Kapsamlar	Kapsam 1, Kapsam 2, Kapsam 3 dahildir.
36(c) Brüt/Net	2050 hedefi net hedeftir; ilgili brüt sera gazı emisyon değeri 2025 yılında 44.996,84 tCO ₂ e olarak hesaplanmıştır
36(d) Sektörel patika	Dekarbonizasyon yol haritası çalışmaları 2026 yılı içinde tamamlandıktan sonra, SBTi başvurusu ve sektörel karbonsuzlaşma yaklaşımının uygulanabilirliği değerlendirilecektir.
36(e) Karbon kredi planı	Mevcut raporlama döneminde, 2050 karbon nötr hedefine ulaşılması kapsamında karbon kredisi kullanım planı bulunmamaktadır.

Hedefler ve İlerleme

Hedefler ağırlıklı olarak konsolide düzeyde izlenmekte olup; elektrik, doğalgaz ve su tüketimine yönelik fiziksel hedefler iki alışveriş merkezinin baz yıl tüketim seviyeleri ve havza karakteristikleri nedeniyle Akasya ve Akbatı bazında ayrı olarak izlenmekte ve raporlanmaktadır.

Risk/Fırsat	Stratejik Hedef	Amaç	Kapsam	Metrik	Birim	Vade	Baz Yılı	Hedef Yılı	Hedef Değeri	2024 Performansı	2025 Performansı
Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski	Karbon nötr olmak	Azaltım + denkleştirme	Konsolide; Kapsam 1+2+3	Toplam mutlak emisyon	tCO ₂ e	Uzun	2017	2050	Net %100 azaltım	40.146,67	31.688,87
Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski	Kapsam 1 azaltım	Azaltım	Konsolide; Kapsam 1	Mutlak Kapsam 1	tCO ₂ e	Uzun	2017	2050	%100 azaltım	1.339,55	807,61
Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski	Kapsam 2 azaltım	Azaltım	Konsolide; Kapsam 2 (I-REC hariç)	Mutlak Kapsam 2	tCO ₂ e	Uzun	2017	2050	%100 azaltım	4.850,17	4.444,22
Kronik Fiziksel İklim Riski: Artan Ortalama Sıcaklık ve Sıcak Hava Dalgaları)	Elektrik tüketimi azaltımı	Adaptasyon + Azaltım	Akasya ve Akbatı AVM (ayrı izleme)	Mutlak elektrik	kWh	Uzun	2017	2030	Akasya: %38 ↓ / Akbatı: %32 ↓	Akasya: -%34 / Akbatı: -%34	Akasya: -%39 / Akbatı: -%37



Risk/Fırsat	Stratejik Hedef	Amaç	Kapsam	Metrik	Birim	Vade	Baz Yılı	Hedef Yılı	Hedef Değeri	2024 Performansı	2025 Performansı
Kronik Fiziksel İklim Riski: Artan Ortalama Sıcaklık ve Sıcak Hava Dalgaları)	Doğalgaz tüketimi azaltımı	Adaptasyon + Azaltım	Akasya ve Akbatı AVM (ayrı izleme)	Mutlak doğalgaz	m ³	Uzun	2017	2030	Akasya: %36 ↓ / Akbatı: %65 ↓	Akasya: -%58 / Akbatı: -%75	Akasya: -%42 / Akbatı: -%63
Kronik Fiziksel İklim Riski: Su Kıtlığı Riski	Su tüketimi azaltımı	Adaptasyon	Akasya ve Akbatı AVM (havza bazlı ayrı izleme)	Mutlak su	m ³	Uzun	2017	2030	Akasya: %9 ↓ / Akbatı: %56 ↓	Akasya: -%9 / Akbatı: -%67	Akasya: -%9 / Akbatı: -%63
Kronik Fiziksel İklim Riski: Artan Ortalama Sıcaklık ve Sıcak Hava Dalgaları)	Ortak alan elektriği %100 yenilenebilir	Uyum	Konsolide; ortak alan elektriği	YE oranı (I-REC)	%	Kısa	-	Sürekli	%100	%100	%100
Kronik Fiziksel İklim Riski: Artan Ortalama Sıcaklık ve Sıcak Hava Dalgaları)	Mağaza elektriği yenilenebilir dönüşümü	Uyum	Konsolide; ortak alan elektriği	YE oranı (I-REC)	%	Kısa/Orta	2024	2025: %50 / 2026: %100	-	%50	%50
Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski	Yeşil CAPEX payı	Uyum	Konsolide; ÇSY harcamaları	Yeşil CAPEX / Toplam ÇSY	%	Kısa/Orta	-	Sürekli	≥%20 (revize)	%22,8	%24,5
Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski	EV şarj altyapısı	Uyum	Konsolide; iki AVM	Şarj ünitesi sayısı	Adet	Kısa	-	2025	≥8 (AVM başına)	Akasya: 19 ünite, Akbatı: 16 ünite	Akasya: 22 ünite, Akbatı: 19 ünite
Geçiş Riski: Enerji Kaynaklı Emisyon ve Tüketim Riski	Ziyaretçi başına emisyon	Azaltım	Konsolide; K1+K2+K3	Birim emisyon	tCO ₂ e/ ziyaretçi	Kısa	2023	Yıllık	%10 azaltım	0,0015 (-%16,7)	%17 azaltım



Hedef Takip Metrikleri ve Aksiyon Planları

Hedeflere ulaşmaya yönelik ilerlemeyi izlemek üzere kullanılan metrikler, aşağıdaki kategorilerde belirlenen aksiyon planlarıyla desteklenmektedir:

Kapsam 1 (Doğrudan Sera Gazı Emisyonları) için Aksiyonlar:

- Gelişmiş teknolojilere sahip kazanlar kullanılarak doğalgaz tüketiminde verimliliğin artırılması
- Ziyaretçi sayısının düşük olduğu saatlerde iklimlendirme ve enerji kontrolü
- Şirket araçlarının elektrikli/hibrit araçlara çevrilmesi
- Yangın söndürücülerin düşük emisyonlu gaz içeren modellerle değiştirilmesi
- İklimlendirme sistemlerinde düşük emisyonlu gaz içeren cihazların kullanılması

Kapsam 2 (Dolaylı Enerji Tüketiminden Kaynaklı Emisyonlar) için Aksiyonlar:

- I-REC sertifikalı yenilenebilir enerji kullanımının devam ettirilmesi ve mağaza elektriğini de kapsayacak şekilde genişletilmesi
- Çatı GES kapasitesinin korunması ve performans optimizasyonu

Kapsam 3 (Dolaylı Sera Gazı Emisyonları) için Aksiyonlar:

- Evden çalışma uygulamalarının sürdürülmesi
- Ürünlerin daha yakın mesafedeki tedarikçilerden temin edilmesi
- Nakliye işlemlerinin aylık yerine üç ayda bir yapılması
- Ziyaretçilerin elektrikli veya hibrit araç kullanmalarını teşvik eden uygulamaların yaygınlaştırılması
- Yakın lokasyonlardaki ziyaretçilerin AVM'ye yürüyerek gelmelerinin teşvik edilmesi
- AVM'lerde kâğıt yerine dijital afişler ve yönlendirme tabelalarının kullanılması
- Düşük emisyonlu ve geri dönüştürülmüş ürünlerin tercih edilmesi
- Tuvalet kâğıdı, çöp poşeti ve sıvı sabun gibi ürünlerin sürdürülebilir materyallerden temin edilmesine devam edilmesi
- Kiracılarla ortak verimlilik projelerinin yürütülmesi
- Kiracıların I-REC yenilenebilir enerjiye geçişlerinin teşvik edilmesi
- Karbon yoğun ürünlerin satın alımlarının sonlandırılması



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.

İletişim Bilgileri

Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi:	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Ticari Unvanı:	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa:	BIST
İşlem Sembolü:	AKSGY
Merkez Adresi:	Acıbadem Mahallesi Derin Sokak Akasya B Blok No: 8B İç Kapı No:200, 34660, Üsküdar/İstanbul
Web Sitesi:	www.akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi:	22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası:	570679
Vergi Dairesi ve No.su:	Üsküdar Vergi Dairesi, 028 041 4690
Telefon No.:	(212) 393 01 00
Faks No.:	(212) 393 01 02
Mersis No.:	0028041469000015

Yatırımcı İlişkileri

Tel.:	+90 212 393 0100
Faks:	+90 212 393 0107
E-posta:	yatirimci.iliskileri@akisgyo.com
Adres:	Acıbadem Mahallesi Derin Sokak Akasya B Blok No: 8B İç Kapı No:200, 34660, Üsküdar/İstanbul

Raporlama Danışmanı

S360
info@s360.com.tr

Raporlama Tasarım

Design Management
info@dmturkey.com



2025 TSRS Uyumlu

Sürdürülebilirlik Raporu

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Acıbadem Mahallesi Derin Sokak Akasya B Blok No: 8B İç Kapı No:200, 34660, Üsküdar/İstanbul

Telefon: +90 212 393 01 00

Faks: +90 212 393 01 02

www.akisgyo.com

