



Sürdürülebilir bir geleceğe katkımız



Ziraat GYO

Ortaklıktan daha fazlası

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TSRS UYUMLU SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU 2024

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

1.1- Ziraat GYO Hakkında

2. RAPORUN HAZIRLANMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1- Amaç ve Uygunluk Beyanı

2.2- Gerçeğe Uygun Sunum

2.3- Önemlilik

2.4- Raporlayan İşletme

2.5- Bağlantılı Bilgi

2.6- Raporlama Zamanı ve Açıklamanın Yeri

2.7- Karşılaştırmalı Bilgi

2.8- Rehberlik Kaynakları

2.9- Temel İçeriklere Dair Notlar

3. YÖNETİŞİM

3.1- Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı

3.2- Sürdürülebilirlikle İlgili Potansiyelin Geliştirilmesi

3.3- Performans Değerlendirme Sisteminde Sürdürülebilirlik

3.4- Sürdürülebilirlik Politikası

4. STRATEJİ

4.1- İklimle Yönelik Risk ve Fırsatların Belirlenmesi

4.1-1. İklim Riskleri

4.2- Zaman Çerçevesi

4.3- Ziraat GYO'nun İş Modeli ve Değer Zinciri

4.4- Olasılık

4.5- Etkinin Büyüklüğü

4.6- İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar

5. RİSK YÖNETİMİ

5.1- Risk Yönetişim Yapısı

5.2- Risklerin Tanımlanması

5.2.1- İklim Riski Stres Testi ve Senaryo Analizi

5.3- Risklerin Önceliklendirilmesi

5.4- Risklerin İyileştirilmesi

5.5- Risk ve Fırsatların İzlenmesi ve Raporlanması

5.6- Risk Yönetim Sürecinin Değerlendirilmesi

6. METRİKLER ve HEDEFLER

6.1- Faaliyet Metrikleri

6.2- İklim Metrikleri

6.3- Diğer Metrikler

6.4- İklim Dirençliliği

6.5- Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

7. EKLER

7.1- TSRS Raporlama Prensipleri Klavuzu

7.1.1- Metriklerle İlgili Hesaplama Esasları

7.2- Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizliği

7.3- Bağımsız Güvence Beyanı

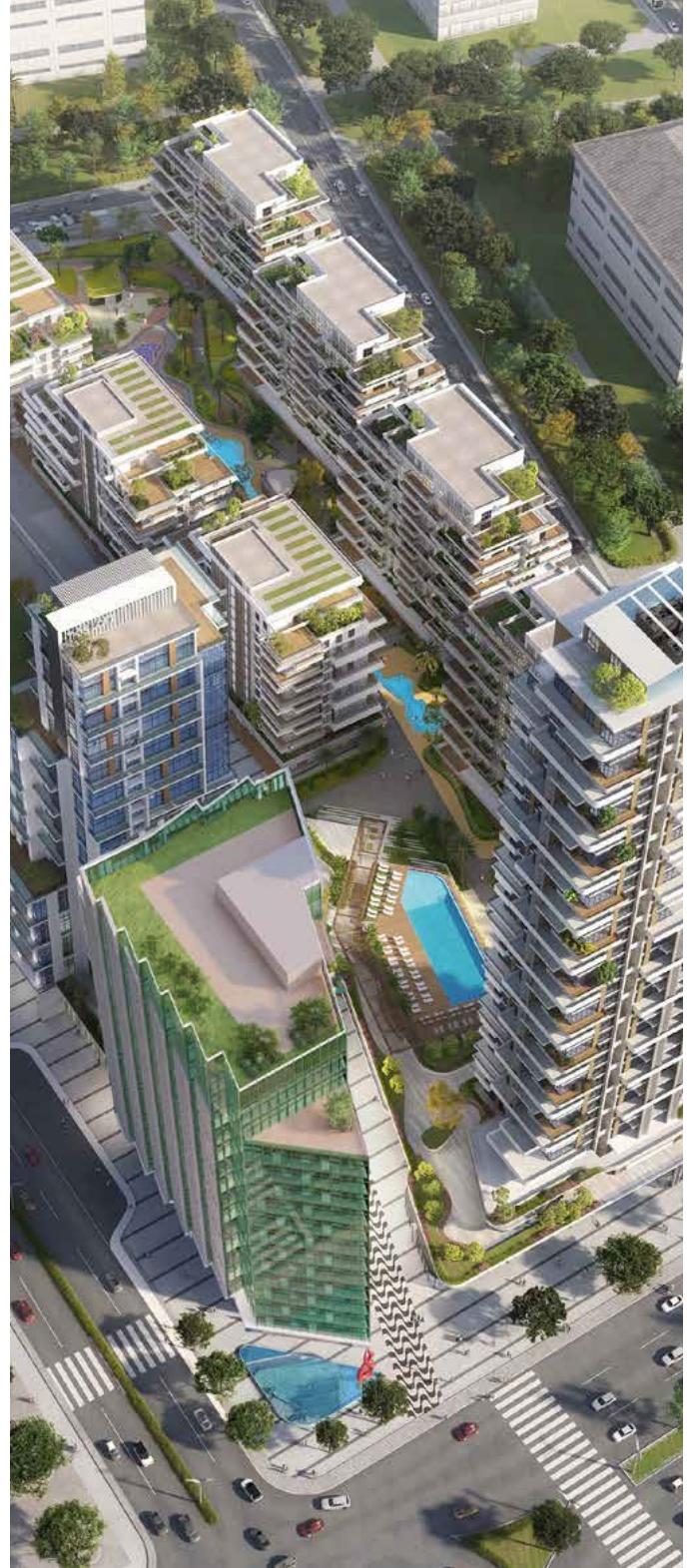
1- GİRİŞ

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) 2024 yılı Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) Uyum Raporu ile standardın gereklilikleri paralelinde sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine yönelik yönetim anlayışı ve yönetim yapısını, ilgili süreçlere yönelik şirket stratejisini, bu strateji kapsamında belirlediği risk ve fırsatları nasıl yönettiğini, elde ettiği ve takip ettiği performans sonuçlarını/göstergelerini/hedeflerini bu raporda açıklamaktadır. TSRS kapsamında hazırlanan bu rapor ile paydaşlara şeffaf, güvenilir ve ayrıntılı bilgi sunmak amaçlanmaktadır.

1.1. Ziraat GYO Hakkında

Ziraat GYO, Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimi ile, yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek ve yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat GYO, sürdürülebilir büyüme stratejisi, güçlü, çeşitlendirilmiş ve dengeli portföy yapısıyla yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sunmak hedef ve gayretiyle yatırımlarına devam etmektedir. Dengeli yapılandırılan portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynak ve mali yapısı ile yeni projelerini kesintisiz hayata geçiren Ziraat GYO, büyüme ivmesini her geçen gün artırmaktadır. Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak Borsa İstanbul'da (BIST) işlem gören halka açık bir şirket olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.



2- RAPORUN HAZIRLANMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. Amaç ve Uygunluk Beyanı

Kamu Gözetimi Kurumu (KGK) tarafından mevzuatımıza eklenen TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler düzenlemesi, işletmelerin genel amaçlı finansal rapor kullanıcıları için kaynak sağlama kararlarında faydalı olacak sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsat bilgilerini açıklama zorunluluğu getirmektedir. TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar Standartı ise aynı kullanıcıların iklimle ilişkili risk ve fırsatlara dair bilgileri şeffaf bir şekilde sunmasını sağlamayı hedefler. Ziraat GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenleme ve denetimine tabi olması ve belirtilen büyüklük ölçütlerinden en az ikisinin eşik değerlerini iki ardışık raporlama döneminde aşması sebebiyle TSRS Standartları çerçevesinde raporlama yapmakla yükümlüdür.

Hazırlanan bu rapor, KGK tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'nda (TSRS 1 ve TSRS 2) belirlenen tüm gerekliliklere uyumlu olarak düzenlenmiştir. Rapor, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait 12 aylık bir dönemi kapsamakta olup, ilgili konsolide finansal tabloların raporlama dönemi ile uyumludur. Ziraat GYO, raporun hazırlanmasında tüm değer zincirini ve bağlı ortaklıkları; Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., Ziraat GYO Sarajevo d.o.o., TOO Ziraat GYO Kazakistan şirketlerini kapsayan faaliyetlerini de değerlendirerek rapor kapsamına dâhil etmiştir. Aksi belirtilmedikçe, bu rapordaki tüm bilgiler ve beyanlar, Ziraat GYO'nun konsolide mali tablolarında yer alan müşterek yönetime tabi ortaklıklarını kapsamaktadır.

Ziraat GYO'nun gelecekteki finansal yeterliliğini etkilemesi makul ölçüde beklenebilecek sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine dair risk ve fırsatların açıklanmasında, TSRS 1 ve TSRS 2 standartları tüm ekleri ile birlikte eksiksiz olarak kullanılmıştır.

2.2. Gerçeğe Uygun Sunum

Bu raporda sunulan bilgiler, gelecekte Ziraat GYO'nun finansal yeterliliğini makul ölçüde etkilemesi beklenen iklim ile ilgili tüm risk ve fırsatları gerçeğe uygun, tam, tarafsız ve doğru bir şekilde sunulmuştur. İlgili risk ve fırsatların belirlenmesinde TSRS 1, EK B Uygulama Rehberi, B1-B12 paragrafları uygulanmıştır.

2.3. Önemlilik

Bu raporda "finansal önemlilik" kriteri belirlenmiş ve kullanılmıştır. Ziraat GYO tarafından gerçekleştirilen iklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesine yönelik analizin çıktıları, etkilerin finansal büyüklüğü göz önünde bulundurularak

önceliklendirilmiştir. Bu süreç esnasında TSRS S1 B13-B37 paragraflarında yer alan önemlilik kriterleri göz önünde bulundurulmuştur. Asli kullanıcıların bilgi edinebilmesi amacıyla, finansal etkisi önemlilik kriterini aşmayan risk ve fırsatlara da raporda yer verilmiştir. Bu etkinin boyutu, Şirketin finansal etki büyüklüğünü sınıflandırırken kullandığı bir sınıflama tanımı olan "Özkaynağın %1'i" olarak belirlenmiştir. Bu sınıflandırmada kullanılan özkaynak tanımı enflasyon düzeltmesi uygulanmamış özkaynaktır.

2.4. Raporlayan İşletme

Rapor kapsamındaki iklim ve sürdürülebilirliğe yönelik açıklamalar Ziraat GYO için oluşturulmuş olup, Ziraat GYO'ya ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. Raporun kapsamı, Ziraat GYO yıllık Faaliyet Raporları ile paralel olarak hazırlanmış olup, Ziraat GYO'nun konsolide mali tablolarında yer alan bağlı ortaklıklarını da kapsamaktadır. Bu doğrultuda bahsi geçen bağlı ortaklıklar aşağıda gösterilmektedir:

- Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
- Ziraat GYO Sarajevo d.o.o.
- TOO Ziraat GYO Kazakistan

2.5. Bağlantılı Bilgi

Sürdürülebilirlik odaklı risk ve fırsatların tespiti ile bunlara dair önemli bilgilerin paylaşımında, ilgili tüm unsurlar arasındaki bağlantılar dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, Ziraat GYO ve bağlı ortaklıklarının yönetim, strateji, risk yönetimi, metrikler ve hedefler arasındaki ilişkiler göz önünde bulundurularak açıklamalar yapılmıştır. Ayrıca, sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarıyla ilişkili bilgileri içeren finansal tablolar, Ziraat GYO 2024 Faaliyet Raporu'nda yer alan konsolide finansal tablolarla tam uyumludur. Finansal açıklamalarda kullanılan para birimi aynı zamanda şirketin finansal tablolarının sunum para birimi olan Türk Lirasıdır.

2.6. Raporlama Zamanı ve Açıklamaların Yeri

Ziraat GYO'nun Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) Uyum Raporu kapsamındaki iklim değişikliğine dair finansal açıklamalar, ilgili finansal tablolar ile aynı raporlama dönemini (01.01.2024 – 31.12.2024) kapsayacak şekilde sunulmuştur. Bu döneme ait finansal bilgilere Şirketin kurumsal web sitesi (<https://www.ziraatgyo.com.tr>) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan ulaşılabilir.

2.7. Karşılaştırmalı Bilgi

TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Sermaye Piyasası Kurulu Kararı'nın geçici maddesi gereğince, şirketlerin ilk uygulama tarihinden önceki dönemler için TSRS S1 ve S2 kapsamında açıklama yapma ve karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle, mevcut raporda yalnızca 2024 yılına ait metrikler sunulmuştur. Geçiş muafiyetinden faydalanılarak, önceki yıllara dair iklimle ilgili finansal açıklamalar rapora dâhil edilmemiştir. İzleyen raporlama dönemlerinde, veriler karşılaştırmalı olarak hazırlanacak ve sunulacaktır.

2.8. Rehberlik Kaynakları

TSRS 1 ve TSRS 2 standartlarının uygulandığı ve bu doğrultuda paylaşılan sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğine dair risk ve fırsatlarına ilişkin bilgi paylaşımında, Ziraat GYO faaliyet alanıyla bağlantılı olarak, TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehberleri arasından "Cilt 35—Ev İnşaatçıları", "Cilt 36—Gayrimenkul" ve "Cilt 37—Gayrimenkul Hizmetleri" rehberlerinden faydalanılmıştır.

2.9. Temel İçeriklere Dair Notlar

İlk raporlama yılı olan 2024 yılı için TSRS 1'de belirtilen E3, E4, E5 ve E6 maddeleri ile TSRS 2'de belirtilen C3, C4 ve C5 maddeleri doğrultusunda bazı geçiş muafiyetleri bulunmaktadır. Bu kapsamda Ziraat GYO'nun uyguladığı geçiş muafiyetleri aşağıdaki gibidir:

- İşletmelerin ilk yıllık raporlama dönemlerinde, sadece iklimle ilgili risk ve fırsatlara (TSRS 2 kapsamında) dair bilgi açıklamasına izin verilmektedir. Bu durumda, TSRS S1 hükümleri de yalnızca iklimle ilgili açıklamaların gerektirdiği ölçüde uygulanır. Ziraat GYO, bu raporu hazırlarken sadece iklim değişikliğiyle bağlantılı risk ve fırsatları değerlendirmiştir. Ancak, yönetim, strateji ve risk yönetimi yaklaşımlarına ilişkin sunulan bilgiler, iklim dâhil olmak üzere tüm sürdürülebilirlik konularını kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.
- Ziraat GYO, TSRS S1 ve S2 standartlarının ilk uygulama tarihinden önceki dönemler için açıklama ve karşılaştırılabilir bilgi sunma zorunluluğu bulunmadığından, bu raporunda sadece 2024 yılına ait metrikleri sunmaktadır. Ziraat GYO, bu kapsamda, geçiş muafiyetinden faydalanarak önceki yıllara ait iklimle ilgili finansal açıklamalara raporda yer vermemiştir.
- Bir işletmenin TSRS'yi uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminde, işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalarını, ilgili finansal tablolarını yayımladıktan sonra raporlamasına izin verilir. Ziraat GYO TSRS Uyum Raporunu, 1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 dönemine ait finansal tablolarını paylaştıktan sonra, Kamu Gözetim Kurumu tarafından tanınan süre içerisinde yayımlamaktadır.

3- YÖNETİŞİM

Ziraat GYO ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve ülkemize katma değer sağlayacak projeleri; ekonomiye, çevreye, topluma katkı sağlamak üzere kullanmak, paydaşlarımız için kalıcı değer üretmek, sürdürülebilir kârlılık ve verimlilik prensipleri ile dünya ölçeğinde rekabetçi bir kurum olma vizyonu ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu amaçla Şirket, kurumsal sürdürülebilirlik performansını; şeffaflık, hesap verebilirlik, yasalara uyum, etik ilkelere bağlılık ve risk yönetimi prensipleri ile uyumlu ve sürekli geliştirmek suretiyle ilerlemektedir.

Ziraat GYO'da sürdürülebilirlik risklerine yönelik faaliyetlerin düzenlenmesi, takip edilmesi, gelişim alanlarının belirlenmesi, risk ve fırsatların yönetilmesi ve ilgili performansın iyileştirilmesine yönelik faaliyetlerini sürdüren bir yönetim yapısı mevcuttur. Bu yapı ile şirketimiz faaliyetlerinin paydaş beklentilerinin de gözetilerek verimli bir şekilde yönetilmesi amaçlanmaktadır.

3-1 Sürdürülebilirlik Yönetim Yapısı

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler kapsamında, Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamalarının geliştirilmesi amacıyla Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunarak koordinasyonu sağlamak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiştir. Bunun yanında; 2024 yılı içerisinde Şirket Sürdürülebilirlik Politikası kapsamında sürdürülebilirlik çalışmalarının koordinasyonu da Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından gerçekleştirilmiştir. Komite; bir bağımsız yönetim kurulu üyesi (başkan), bir yönetim kurulu üyesi ve yatırımcı ilişkileri yöneticisinden oluşan üç kişilik bir yapıya sahiptir. Komite yılda en az bir kez toplanarak toplantıları sonucu hazırlanan önerileri Yönetim Kurulu'nun onayına sunmaktadır. Söz konusu komitenin üyeleri süreçle ilişkili uygulamaları gözden geçirmek, değerlendirmek ve bu kapsamdaki koordinasyonu sağlamak hususlarında gerekli olabilecek tüm yetkinliklere sahiptir. 2024 yılında görev yapan Komite üyeleri aşağıda paylaşılmıştır:

Muammer Bölükbaşı

Komite Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Levent Marmaralı

Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

Pelin Kılıç

Komite Üyesi (Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi)

Sürdürülebilirlik çalışmaları, günlük iş döngüsünde Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilmektedir. Yanı sıra; Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitesi de ilgili

yapıya destek faaliyetlerini sürdürmektedir. Mevcut yapıya ek olarak sürdürülebilirlik performansını iyileştirmek ve ilgili hususların ayrıntılı bir şekilde yönetilmesi amacıyla 2025 yılında "Sürdürülebilirlik Komitesi" oluşturulmuştur. Komite; başkanı bir Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmak üzere Şirket Genel Müdürü, Finansal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı, Proje ve Gayrimenkul Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Bölüm Müdürü ve Proje Geliştirme ve Uygulama-1 Bölüm Müdürü'nden oluşmaktadır.

Komitemizin yapısı, görev ve sorumlulukları ve uygulama ilkeleri için ayrıntılı bilgiye Şirketin kurumsal web sitesinden (<https://www.ziraatgyo.com.tr>) ulaşabilirsiniz.

Ziraat GYO bünyesinde sürdürülebilirlik ve iklim kaynaklı risk ile fırsatların yönetimi, temelini Sürdürülebilirlik Politikası'ndan alan net bir sorumluluk dağılımıyla yürütülmektedir. Bu politika çerçevesinde, sürdürülebilirlik faaliyetlerinin nasıl icra edileceği ve risklerin nasıl izleneceği, belirli görev tanımları ve yetkilerle düzenlenmiştir. 2025 yılı Haziran ayında oluşturulan "Sürdürülebilirlik Komitesi", bu sorumluluklar kapsamında onaylanacak ve belirlenecek faaliyetleri yılda iki kezden az olmamak kaydıyla izleme ve değerlendirme çalışmaları ile ele alacak olup, elde edilen sonuçları üst yönetime sunacaktır. Böylelikle, iklimle ilgili görevlerin organizasyon içinde etkin bir şekilde dağıtılması, sorumluluğun doğru mekanizmalarla aktarılması ve tüm eylemlerin ana politikalara bağlı kalması güvence altına alınmış olacaktır.

Şirketimizin Çevresel, Sosyal, Yönetişim (ÇSY) politikalarının takibinden sorumlu birimi olan Yatırımcı İlişkileri Birimi, "2024 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" dâhilinde ÇSY politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'nu bilgilendirmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan görev ve sorumlulukları yerine getirmek amacıyla kurulmuştur.

Söz konusu Komite, Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçirmekte ve iyileştirmek üzere çalışmalarda bulunmaktadır. Komite, Şirketin pay sahipleriyle olan ilişkileri ve bu konudaki stratejilerini belli dönemler itibarıyla gözden geçirmekte ve anılan faaliyetler hakkında Yönetim Kurulu'na düzenli olarak bilgi verilmesini sağlamaktadır. Komite, söz konusu görevlerinin yanı sıra, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir. Komite bu

kapsamda, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini, adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmekte ve rapora bağlayarak Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Diğer komiteler arasındaki koordinasyonun sağlanması ve gerektiğinde çalışmalarına destek verilmesi konularında da faaliyet göstermektedir.

Komite 2024 hesap döneminde 3 defa toplanmıştır. Bu toplantılarının ikisinde Aday Gösterme Komitesi'nin görevlerini yerine getirerek bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıması hususunu dikkate alarak değerlendiren Komite, buna ilişkin değerlendirmesini bir rapora bağlayarak Yönetim Kurulu onayına sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulmuştur. Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlüklü önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere yazılı hale getirilir, komite üyeleri tarafından imzalanarak arşivlenir. Komite Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir. Komitenin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite 2024 hesap döneminde 6 defa toplanmıştır. Şirketin iklimle ilgili maruz kalabileceği değerlendirilen riskleri 2025 yılında risk envanterine eklenmiş olup, iklim değişikliği ile mücadele ve uyum çalışmalarına başlanmıştır. İklim değişikliği ile ilgili tespit edilen riskler ve alınacak önlemler Komite tarafından Şirket Yönetim Kurulu onayına sunulmaktadır. Ayrıca Şirket; sürdürdüğü ve planladığı tüm faaliyetlerinde, iklim değişikliğinin meydana getirebileceği riskleri göz önünde bulundurarak "İklim Değişikliği ile Mücadele ve Uyum Politikası"nı oluşturma ve buna yönelik iş süreçlerini revize çalışmalarını başlatmıştır.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde sermaye piyasası mevzuatında ve ilgili diğer düzenlemelerde yer alan esaslara uygun olarak Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimin gerçekleştirilmesi, ortaklığın iç sistemlerinin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının izlenmesi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Komite 2024 hesap döneminde 4 defa toplanmıştır. 2025 yılından başlamak üzere Şirketin Sürdürülebilirlik Raporlamasında yasal mevzuata uyumunun kontrolü Denetim Planında yer almaktadır.

3-2 Sürdürülebilirlikle İlgili Potansiyelin Geliştirilmesi

Ziraat GYO sürdürülebilirlik alanındaki risk ve fırsatların etkin bir şekilde belirlenmesi, yönetilmesi ve ilgili performansın geliştirilmesi konusunda ilgili birim ve kişilerin yetkinliklerini artırmaya yönelik çalışmaları hayata geçirmektedir. Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İletişim Yöneticisi, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) ile Sürdürülebilir Eğitim Gelişim ve Mükemmellik Derneği (SEGM) tarafından düzenlenen 5 modül ve 66 saatten oluşan "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifika Programı"na katılarak, Ocak 2023 itibarıyla "Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası"nı almıştır. 2025 yılı Haziran ayında oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi için de benzer bir anlayışla ilgili eğitimlerin alınması planlanmaktadır.

3-3 Performans Değerlendirme Sisteminde Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilirlik performansının iş süreçlerine entegrasyonu ve bu kapsamdaki göstergelerin takip edilmesi, başta üst düzey yöneticiler olmak üzere tüm ilgili fonksiyonların sorumluluğundadır. 2025 yılında bu kapsamda belirlenecek olan anahtar performans göstergelerinin, şirketimizin stratejik hedefleri doğrultusunda performans değerlendirmesinde kullanılması planlanmaktadır.

3- YÖNETİŞİM

Bu kapsamda; Çevresel, Sosyal ve Yönetişim ana başlıklarındaki performans hedefleri, Şirket organizasyon yapısındaki ilgili yöneticilerin hedef kartlarında yer alacaktır. Yıllık olarak belirlenecek bu hedefler yılda 2 kez gerçekleştirilen performans değerlendirme sürecine dâhil edilecektir. Bu uygulamanın 2025 yılı içerisinde oluşturulan yeni sürdürülebilirlik yapısı ile farklı birim ve fonksiyonlara yaygınlaştırılması planlanmaktadır.

Şirketimiz ücret politikasında da belirtildiği üzere Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamalar ile Şirketimizin uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak her kademedeki yönetici ve çalışanlar için liyakat, çalışma süresi, Ziraat GYO'da üstlenmiş oldukları görev, sorumluluk ve tecrübelerine göre ücret kademeleri belirlenip adil, piyasada rekabetçi, ideal ücret seviyeleri oluşturulmaktadır.

Ücret Politikamıza ulaşmak için [tıklayınız](#).

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine, üst düzey yönetimine ve çalışanlarına verilecek ücretlerin, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile Şirketin esas sözleşmesi, etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması ve kısa dönemli performans ile ilişkilendirilmemesi esas olup, nihai yetki ve sorumluluk Yönetim Kuruluna aittir. İklim değişikliği ile mücadele kapsamında belirlenecek performans göstergeleri şu anda yönetici performans değerlendirmesi ve ücretlendirmesinin bir parçası olmayıp, önümüzdeki dönem oluşturulacak sürdürülebilirlik yönetimi çalışmaları kapsamında, performans değerlendirme süreçlerine dâhil edilmesi planlanmaktadır.

3-4 Sürdürülebilirlik Politikası

Sürdürülebilirlik faaliyetlerimize yön veren Sürdürülebilirlik Politikamız, Şirketimiz vizyonunu gerçekleştirmek adına hayata geçirilen ve gelecekte uygulanacak tüm faaliyetlerin şekillendirilmesinde temel referans kaynağıdır. Bu politika sürdürülebilirliğin yönetim uygulamalarına entegrasyonunu sağlayarak uzun vadeli değer oluşturmayı hedeflemektedir.

Sürdürülebilirlik Politikası'nın koordinasyonu Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sorumluluğundadır. Komite, politikanın etkin bir şekilde uygulanmasını takip etmekte ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na öneriler sunmaktadır. Sürdürülebilirlik çalışmalarının operasyonel takibi ise Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yürütülmektedir.

Sürdürülebilirlik Politikamız, Şirketimizin stratejik öncelikleri ve sektördeki gelişmeler doğrultusunda ihtiyaç duyulduğunda gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir. Bu süreç, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerileri ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile şekillendirilmektedir.

Sürdürülebilirlik Politikamızın benimsenmesi ve uygulanması, Şirket kültürümüzün önemli bir parçasıdır. Politika kapsamındaki ilkeler, çalışanlarımız ve paydaşlarımızla iş süreçlerinin doğal bir parçası olarak paylaşılmakta ve uyum sağlanmaktadır. Gerekli görüldüğünde, politika ve sürdürülebilirlik prensipleri hakkında bilgilendirme çalışmaları yapılmaktadır.

Sürdürülebilirlik Politikamız, Şirketimizin tüm kurumsal politikalarıyla bütünleşik bir yapıda tasarlanmış olup; Şirketimizin "Bilgilendirme Politikası", "Kâr Dağıtım Politikası", "Menfaat Sahipleri Politikası", "Ücret Politikası", "Kişisel Verilerin Korunması Politikası", "Gizlilik Politikası", "Çerez Politikası" ve "Bağış Politikası" birbiriyle uyumlu şekilde yürütülmektedir. Tüm politikalar yasal gereklilikler, sektörel standartlar ve paydaş beklentileri doğrultusunda değerlendirilmekte ve gerektiğinde güncellenmektedir.

Bu kapsamda; Şirketimizin tüm politikaları, küresel ekonomik ve sektörel dönüşümlerin gerekliliklerine uyum sağlayacak şekilde esnek ve gelişime açık bir yaklaşımla yönetilmektedir.

Sürdürülebilirlik Politikamız için [tıklayınız](#).

4- STRATEJİ

4.1 İklim Yönelik Risk ve Fırsatların Belirlenmesi

İklim değişikliği, küresel çapta önemli etkiler oluştururken Şirketimiz Ziraat GYO'nun faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü için de benzer etkiler oluşturma potansiyeline sahiptir. GYO'lar için iklim değişikliği hem çeşitli riskleri beraberinde getirmekte, hem de yeni fırsat pencereleri açmaktadır. İklim değişikliğinin fiziksel riskleri, GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkulleri doğrudan etkileme potansiyeline sahiptir. Artan sıcaklıklar ve aşırı hava olayları gibi durumlar binaların fiziksel dayanıklılığını, kullanım ömrünü ve değerini olumsuz etkileyerek sigorta maliyetlerini artırabilmekte veya sigorta kapsamını kısıtlayabilmekte, bakım ve onarım masraflarını yükseltip, boşluk oranlarını artırarak GYO'ların gelir tablolarını doğrudan etkileyebilmektedir.

Fiziksel risklerin yanı sıra, iklim değişikliği ile mücadele kapsamında getirilen yasal düzenlemeler de GYO'lar için önemli bir risk unsurudur. Karbon emisyonlarını azaltmaya yönelik sıkılaşan düzenlemeler, binalar için enerji verimliliği standartları veya yeşil bina sertifikasyon zorunlulukları gibi unsurlar uyum maliyetlerini artırabilir. Mevcut binaların yeni standartlara uygun hale getirilmesi ek yatırımlar gerektirirken, uyumsuzluk durumunda para cezalarıyla karşılaşılması veya operasyonel kısıtlamalara maruz kalınması da söz konusu olabilir.

Piyasa riskleri kapsamında, tüketici ve kiracı tercihlerinin iklim dostu ve sürdürülebilir binalara yönelmesi, eski veya enerji verimsiz binaların değerini düşürebilir. Ayrıca, iklim değişikliği algısının artmasıyla bu değişikliklerden etkilenme potansiyeli yüksek belirli bölgelerdeki gayrimenkullere olan talep azalabilir, bunun sonucunda da portföy değerlemeleri ve kira gelirleri olumsuz yönde etkilenebilir.

Ancak iklim değişikliği sadece riskleri değil, aynı zamanda GYO'lar için önemli fırsatları da beraberinde getirmektedir. Artan bilinç ve düzenlemelerle birlikte, yüksek enerji verimliliğine sahip, yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanan ve çevresel ayak izi düşük binalara olan talep artmaktadır. GYO'lar, bu tür projelere yatırım yaparak veya mevcut portföylerini dönüştürerek hem daha yüksek kira geliri elde edebilir hem de gayrimenkullerinin değerini artırabilirler.

İklim risklerine karşı daha dayanıklı, sel ve fırtına gibi olaylara karşı daha korunaklı yapılar inşa etmek veya mevcutları güçlendirmek, uzun vadede operasyonel giderleri azaltarak ve sigorta maliyetlerini düşürerek GYO'lara rekabet avantajı sağlayacaktır.

Ayrıca, iklim dostu konut ve ticari alanlara artan talep, yeşil altyapı yatırımları için devlet destekleri sağlanması gibi özendirici gelişmeler sektörde gerek yeni bir alan olarak, gerekse mevcut pazar payının artırılması açısından fırsat oluşturacaktır.

Bunlara ek olarak ÇSY (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) kriterlerine uygunluk, sorumlu yatırımcıların ilgisini çekerek daha uygun finansman koşullarına erişim imkânı sunacaktır.

İklim değişikliği, riskleri iyi yönetebilen ve proaktif bir şekilde fırsatları değerlendirebilen şirketler için büyüme ve yenilik potansiyeli taşımaktadır. Bu çerçevede; iklim riskleri ve fırsatlarının yönetim stratejilerinin merkezine alınması, portföylerin bu risklere daha dirençli ve sürdürülebilir hale getirilmesi açısından kritik öneme sahiptir. İşte bu anlayış doğrultusunda, faaliyetlerini "Sürdürülebilirlik Politikası" kapsamındaki esaslar kılavuzluğunda yöneten Ziraat GYO;

- Yatırım ve proje geliştirme çalışmaları sırasında ortaya çıkan sera gazı emisyonlarını ölçmeye ve azaltmaya yönelik çalışmalarını sürdürmekte,
- Yatırım portföyünü oluşturan gayrimenkulleri, enerji başta olmak üzere tüm doğal kaynakların verimli kullanımı ilkesi altında yapılandırmaya gayret göstermekte,
- Türkiye'de yasal olarak belirlenmiş çevre standartlarına tam uyumun yanı sıra küresel en iyi uygulama ve standartların yaygınlaşmasını arzularak ve bu konudaki çalışmalarını paydaşlarıyla çok yönlü diyalog kapsamında sürdürmeyi hedeflemekte,
- Böylelikle portföyündeki gayrimenkullerin yanı sıra geliştirilecek projeler kapsamında alınabilecek aksiyonları projelerin ilgili aşamalarında değerlendirmektedir.

Ziraat GYO, mevcutta tamamlanan ve planlanan projeleri için kısa ve uzun zamanda alınacak aksiyonları sürdürülebilirlik uygulamaları hakkında ilgili bilgiyi paydaşları ile yayımladığı Faaliyet Raporları kapsamında paylaşmaktadır. Önümüzdeki raporlama döneminden itibaren ilgili ayrıntılı performansın Sürdürülebilirlik Raporu ile paylaşılması planlanmaktadır.

4- STRATEJİ

Ziraat GYO, TSRS raporlaması kapsamında, kısa-orta-uzun vadede, finansal performansını ve finansmana erişimini makul ölçüde etkileme potansiyeli olan iklim risklerinin yanı sıra, bu alandaki fırsatları da belirleyerek değerlendirmiştir. Bu risklere ilişkin yönetsel yapılanmanın gözden geçirilmesi, ilgili kontrol süreçlerinin belirlenmesi sonucunda iklim risklerinin mevcut risk portföyüne eklenmesine yönelik çalışmaların 2025 yılı içerisinde hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bu çalışmalar kapsamında iklim değişikliğinin faaliyet gösterilen sektöre ve şirkete yönelik oluşturduğu riskler, mevcut risk yönetimi yapısı altında değerlendirilen diğer risklerde olduğu gibi etki/olasılık boyutlarında değerlendirilerek önceliklendirilecek, ilgili fırsatlar ortaya konulacak ve böylelikle iklim değişikliği risklerinin Ziraat GYO için doğuracağı olası etkiler değerlendirilecektir.

4.1.1. İklim Riskleri

İklim riskleri, iklim değişikliğinin neden olduğu veya şiddetlendirdiği, toplumlar, ekonomiler ve ekosistemler üzerinde olumsuz etkilere yol açma potansiyeli taşıyan tehlikelerdir. Ziraat GYO, TSRS raporlaması kapsamında gerçekleştirdiği değerlendirmede iklim değişikliği risklerini fiziksel ve geçiş riskleri olmak üzere belirlemiş olup önümüzde raporlama döneminde bu risklerin mevcutta belirlenmiş ve yönetilen diğer risklerle birlikte takip edilerek ilgili risk portföyüne dâhil edilmesi planlanmaktadır.

a- Fiziksel Riskler: İklim değişikliğinin doğrudan fiziksel etkilerinden kaynaklanan risklerdir. Bunlar da kendi içinde ikiye ayrılır:

Akut Riskler: Sel, kasırga, heyelan, orman yangını, aşırı sıcak hava dalgaları ve kuraklık gibi ani ve şiddetli gelişen aşırı hava olaylarıdır.

Kronik Riskler: Ortalama sıcaklıkların artması, deniz seviyesinin yükselmesi, yağış rejimlerinin kalıcı olarak değişmesi ve buzulların erimesi gibi uzun vadede ve yavaş yavaş ortaya çıkan değişimlerdir.

b- Geçiş Riskleri: Düşük karbonlu bir ekonomiye geçiş sürecinde ortaya çıkan risklerdir. İklim değişikliğiyle mücadele amacıyla uygulamaya konan politikalar, yasal düzenlemeler, teknolojik gelişmeler ve piyasa tercihlerindeki değişimlerden kaynaklanır.

4.2. Zaman Çerçevesi

İklimle ilgili risklerin değerlendirilmesi ve stratejik karar alma süreçlerinde kullanılması kapsamında Ziraat GYO'nun kullandığı riske yönelik zaman çizelgelerine uyumlu olarak, iklimle ilgili risk değerlendirme süreçlerindeki zaman dilimleri Ziraat GYO tarafından şu şekilde tanımlanmaktadır:

- Kısa vade: 0-5 yıl
- Orta vade: (5+)-10 yıl
- Uzun vade: 10+ yıl

4.3. Ziraat GYO'nun İş Modeli ve Değer Zinciri

İklimle ilgili finansal etkilerin belirlenmesi ve açıklanması kapsamında yapılan hazırlıklarda Ziraat GYO, şirket faaliyetlerine ek olarak değer zincirini de değerlendirmiştir. Bu kapsamda; Ziraat GYO'nun değer zinciri (Şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini de içerecek şekilde) ilişkileri aşağıda gösterilmektedir.

YUKARI YÖNLÜ



- Tedarikçiler/Yükleniciler
- Kamu Otoriteleri ve Düzenleyici Kuruluşlar
- İş Ortakları (Proje Ortakları)
- Yatırımcılar ve Hissedarlar
- Finansal Kaynak ve Hizmet Sağlayıcılar

ZİRAAT GYO OPERASYONLARI

- İşletme Süreçleri (Proje Geliştirme-Proje Yapım Kontrol- Satış ve Kiralama)
- Yatırım Süreçleri

AŞAĞI YÖNLÜ



- Müşteriler
- İş Ortakları (Satış ve Pazarlama İş Birlikleri, Yönetim Firmaları)

İklim değişikliğine bağlı fiziksel risklerin etkilerinin Ziraat GYO mevcut portföyündeki binalar üzerinde, geçiş risklerinin etkisinin de değer zincirinde aşağı ve yukarı yönlü olarak yoğunlaştığı gözlemlenmektedir. Fırsatların doğurabileceği etkiler ise değer zincirinde daha çok aşağı yönlü olarak yoğunlaşmaktadır. Riski bertaraf etmek ya da fırsatı değerlendirmek amaçlı belirlenen aksiyonlar ile ilgili ayrıntılı bilgi raporun “İklimle İlgili Risk ve Fırsatlar” bölümünde yer almaktadır.

4.4. Olasılık

Ziraat GYO, belirlediği risklerin gerçekleşme olasılıklarını 5’li bir skala ile değerlendirmektedir.

- Neredeyse kesin
- Kuvvetle Muhtemel
- Mümkün
- Pek Muhtemel Değil
- Nadir

4.5. Etkinin Büyüklüğü

Belirlenen risklerin finansal etkilerinin büyüklüğünü sınıflandırırken Ziraat GYO aşağıdaki şekilde bir sınıflama tanımı kullanmaktadır.

- **Düşük Etki:** Özkaynağın %0-1’i arası
- **Orta Etki:** Özkaynağın %1-3 ‘ü arası
- **Yüksek Etki:** Özkaynağın %3-5 arası
- **Şiddetli Etki:** Özkaynağın %5-10 arası
- **Kritik Etki:** Özkaynağın %10’un üzerinde

Belirlenen kriterlere göre tanımlanan risk ve fırsatların maliyetleri fiiliyata döküldüğünde, bu tutarların Ziraat GYO Konsolide Finansal Tabloları’nda hangi hesap kalemlerine yansıtıldığı gösterilmektedir. Buna karşın, senaryo analizleri sonucu hesaplanan ancak henüz gerçekleşmemiş olan tahmini rakamlar “öngörü değeri” olarak sınıflandırılır. Ziraat GYO, tüm bu risk/fırsat hesaplamalarını ve bunlara yönelik aksiyonların maliyetlerini, potansiyel operasyonel düzenlemeler ve yatırım planları gibi stratejik karar süreçlerinde etkin bir şekilde değerlendirir.

4.6. İklimle İlgili Riskler ve Fırsatlar

İklim değişikliği, sadece bir çevre sorunu olmanın çok ötesinde, ekonomik ve sosyal dokuyu temelden sarsan, çağımızın en kritik küresel krizlerinden biridir. Küresel ısınmayı Paris Anlaşması hedefleriyle uyumlu olarak 1,5°C’de sınırlamak için gereken kararlı adımlar atılmazsa, sistemik etkilerin geri çevrilemez bir eşiğe ulaşma riski artmaktadır. Ziraat GYO, bu risklerin ciddiyetini kabul ederek iklim değişikliğiyle mücadelede aktif rol alma sorumluluğunu üstlenmiştir. Şirket, bu risklerin ve fırsatların kısa-orta-uzun vadedeki nakit akışı, finansmana erişim ve sermaye maliyeti odağında ayrıntılı olarak hesaplanması hususunda organizasyonel bir hazırlık aşamasındadır. Bu kapsamda, 2025 yılı Haziran ayında oluşturulan “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmalarının sonuçlarının kullanılması amaçlanmaktadır. Şirket bu doğrultudaki tüm çabalarını, uzun vadeli değer inşasına odaklı bir vizyonla bütünleştirerek hem ekonomik hem de toplumsal etkilerini sürdürülebilir kılmayı amaçlamaktadır. Bu anlayışla, Ziraat GYO, kısa-orta-uzun vadede ve makul etki düzeylerindeki iklim risk ve fırsatlarını değerlendirmiş ve iştirakleri de dâhil olmak üzere makul ölçüde önemli bulunduğu risk ve fırsatları belirlemiştir. Bu risk ve fırsatlar şu şekildedir:

a- İklimle İlgili Riskler

1- Şiddetli Yağış ve Sel

İklim değişikliğinin beraberinde getirdiği risklerden biri olan “şiddetli yağış ve sel” riski sahip olduğu fiziksel hasar potansiyeli ve oluşturabileceği zararlar nedeniyle değerlendirme kapsamına alınmıştır. Bu durum, portföydeki binaların özellikle zemin ve bodrum katlarında hasar oluşturma potansiyeli taşır. Riskin kısa vadede etki doğurma potansiyeli olduğu değerlendirilmektedir. Bu vadedeki temel etkilerin sigortalama maliyetleri ve bakım onarım maliyetlerinde artış olması öngörülmektedir. Yine bu doğrultuda oluşan finansal etki, finansal tablolarda satışların maliyeti /esas faaliyetlerden diğer giderler başlıklarında olması öngörülmektedir. Ölçüm belirsizliğinin yüksek olması ve risk unsurunun finansal önemlilik kriteri üzerindeki etkisi değerlendirildiğinde, riskin özkaynaklar üzerinde önemli bir etki meydana getirmeyeceği sonucuna varılmıştır.

4- STRATEJİ

Riskin Tanımı	Şiddetli Yağış ve Sel: Bu risk, kısa sürede meydana gelen ani ve yoğun yağışlar sonucu, özellikle kentsel alanlarda drenaj altyapısının yetersiz kalmasıyla oluşan su baskınları ve selleri ifade eder. Bu durum, portföydeki binaların özellikle zemin ve bodrum katlarında ciddi hasarlar meydana getirme potansiyeli taşır.
Riskin Türü	Akut Fiziksel Risk
Değer Zincirindeki Yeri	Doğrudan Ziraat GYO Operasyonları
Riski Oluşturan Etmenler	İklim değişikliğine bağlı olarak aşırı hava olaylarının sıklığının ve şiddetinin artması.
Etki Zaman Aralığı	Kısa Vade
Etki Olasılığı	Mümkün
Etki Büyüklüğü	Düşük
Potansiyel Etki Başlıkları	Fiziksel Hasarlar Sonucu Oluşan Finansal Etkiler
Artan Sigortalama Maliyetleri	
Riske karşılık vermenin maliyeti	Bakım Onarım ve Sigortalama Maliyetlerindeki Artış: (2024 yılı içerisinde değerlendirme kapsamındaki portföy için sigorta maliyeti 57.064.482 TL, aynı dönemdeki bakım onarım harcamaları ise 11.425.054 TL olarak gerçekleşmiştir. Farklı iklim senaryoları için kısa-orta-uzun vade oluşabilecek potansiyel giderler Ziraat GYO bünyesinde 2025 yılında oluşturulan “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmaları kapsamında ayrıntılı bir şekilde değerlendirilecek ve elde edilen sonuçlar önümüzdeki raporlama dönemlerinden itibaren paylaşılacaktır.
Konsolide mali tablodaki karşılığı	Satışların Maliyeti / Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler
Riske Yönelik Alınan Aksiyonlar	Gayrimenkuller düzenli takip edilerek gayrimenkullerde altyapı/Üst yapı iyileştirmeleri yapılmaktadır.

2- Sıcak Hava Dalgaları ve Kuraklık

İklim değişikliğinin beraberinde getirdiği risklerden biri olan “sıcak hava dalgaları ve kuraklık” riski sahip olduğu fiziksel hasar potansiyeli ve oluşturabileceği zararlar nedeniyle değerlendirme kapsamına alınmıştır. Bu durum, sürekli hale gelen aşırı sıcaklar nedeniyle yeni yapılan binalarda ısı yalıtım değeri yüksek malzemeler kullanacağından ilk yatırım maliyetinin yükselecek olması, mevcut binaların ise ısı yalıtımlarının arttırılması için yapılacak tadilatlar nedeniyle maliyetlerin

artması kapsamında değerlendirilmiştir. Riskin orta-uzun vadede etki doğurma potansiyeli olduğu değerlendirilmektedir. Bu vadedeki temel etkilerin, artan operasyonel faaliyetler kapsamındaki maliyet artışları olması öngörülmektedir. Yine bu doğrultuda oluşan finansal etkinin finansal tablolarda satışların maliyeti /esas faaliyetlerden diğer giderler başlıklarında olması öngörülmektedir. Ölçüm belirsizliğinin yüksek olması ve risk unsurunun finansal önemlilik kriteri üzerindeki etkisi değerlendirildiğinde, riskin özkaynaklar üzerinde önemli bir etki oluşturmayacağı sonucuna varılmıştır.

Riskin Tanımı	Sıcak Hava Dalgaları ve Kuraklık Sürekli hale gelen aşırı sıcaklar nedeniyle yeni yapılan binalarda ısı yalıtım değeri yüksek malzemeler kullanacağından ilk yatırım maliyetinin yükselecek olması, mevcut binaların ise ısı yalıtımlarının arttırılması için yapılacak tadilatlar nedeniyle maliyetlerin artacak olması.
Riskin Türü	Kronik Fiziksel Risk
Değer Zincirindeki Yeri	Doğrudan Ziraat GYO Operasyonları
Riski Oluşturan Etmenler	Küresel ortalama sıcaklıklardaki kademeli ve sürekli artış trendi.
Etki Zaman Aralığı	Orta-Uzun Vade
Etki Olasılığı	Mümkün
Etki Büyüklüğü	Düşük
Potansiyel Etki Başlıkları	Artan Operasyonel Giderler (Enerji Maliyetleri, Bakım/Onarım maliyetlerindeki artış)
Riske karşılık vermenin maliyeti	Bakım Onarım maliyetlerindeki Artış: 2024 yılı içerisinde değerlendirme kapsamındaki portföy için genel bakım onarım harcamaları 11.425.054 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili harcama tutarı içinde “şiddetli yağış ve sel” riskinde belirtilen tutarlar da bulunmaktadır. Aynı dönem için enerji giderleri* 2.992.739 TL'dir (2.378.151 TL elektrik/ 248.364 TL doğalgaz/ 366.224 TL araç yakıt gideri). Farklı iklim senaryoları için kısa-orta-uzun vadede oluşabilecek potansiyel giderler Ziraat GYO bünyesinde 2025 yılında oluşturulan “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmaları kapsamında ayrıntılı bir şekilde değerlendirilecek ve elde edilen sonuçlar önümüzdeki raporlama dönemlerinden itibaren paylaşılacaktır.
Konsolide mali tablodaki karşılığı	Satışların Maliyeti/ Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler
Riske Yönelik Alınan Aksiyonlar	Şirketin projeleri geliştirilirken yürürlükte olan tüm yönetmelikler dikkate alınmakta, mevcut iklim koşullarına uygun tasarımlar yapılmaktadır. Yönetmeliklerin değişmesi durumunda ilgili projelerde revizeler yapılmaktadır. Mevcut binalarda da binanın elverdiği ölçüde değişen iklim koşulları doğrultusunda yönetmeliklerde belirlenen kriterler dikkate alınarak tadilatlar yapılmaktadır.

*İlgili rakamlar Şirket Merkezi'ne ait rakamlardır

4- STRATEJİ

3- Yasal Düzenlemelere Uyum Riski

İklim Değişikliği ile ilgili geçiş risklerinden biri olan “Yasal Düzenlemelere Uyum Riski” oluşturabileceği etki potansiyeli değerlendirilerek Ziraat GYO’nun iklimle ilgili risk listesinde yer almıştır. Bu riskin sahip olunan mevcut portföy üzerinde etkileri olabilecektir. Özellikle yapım yılı eski olan binaların bu

geçiş sürecindeki yenileme yatırımı ihtiyaçları fazla olabilecektir. Bu durumda mevcuttaki maliyetlere ek maliyet kalemlerinin eklenmesi söz konusu olacaktır. Diğer taraftan; ilgili sürecin yakından takibi ve alınacak önlemlerle bu riski yönetmenin maliyeti oldukça düşürülebilir niteliktedir. Bu kapsamda değerlendirilen risk unsurunun özkaynaklar üzerinde önemli bir etki meydana getirmeyeceği öngörülmektedir.

Riskin Tanımı	Yasal Düzenlemelere Uyum Riski: Enerji verimliliği düzenlemeleri açısından düşük enerji performansına sahip binaların, zorunlu hale gelen sıkı yönetmelikler nedeniyle satılmasının veya kiralanmasının zorlaşması ve ek yatırım gerektirmesi. Ayrıca düzenlemelere uyumsuzluk durumunda alınabilecek cezalar.
Riskin Türü	Geçiş Riski
Değer Zincirindeki Yeri	Yukarı Yönlü
Riski Oluşturan Etmenler	Türkiye’nin 2053 Net Sıfır Emisyon hedefi ve Avrupa Yeşil Mutabakatı’na uyum için çıkarılan ulusal politika ve yasalar.
Etki Zaman Aralığı	Orta Vade
Etki Olasılığı	Mümkün
Etki Büyüklüğü	Orta
Potansiyel Etki Başlıkları	Artan Yatırım Harcamaları
Mevcut binaları modernize etmek için gereken renovasyon maliyetleri	Bakım Onarım maliyetlerindeki Artış: 2024 yılı içerisinde değerlendirme kapsamındaki portföy için genel bakım onarım harcamaları 11.425.054 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili harcama tutarı içinde “şiddetli yağış ve sel” riskinde belirtilen tutarlar da bulunmaktadır. Aynı dönem için enerji giderleri* 2.992.739 TL’dir (2.378.151 TL elektrik/ 248.364 TL doğalgaz/ 366.224 TL araç yakıt gideri). Farklı iklim senaryoları için kısa-orta-uzun vadede oluşabilecek potansiyel giderler Ziraat GYO bünyesinde 2025 yılında oluşturulan “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmaları kapsamında ayrıntılı bir şekilde değerlendirilecek ve elde edilen sonuçlar önümüzdeki raporlama dönemlerinden itibaren paylaşılacaktır.
Uyumsuzluk durumunda alınan cezalar	Satışların Maliyeti/ Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler
Riske karşılık vermenin maliyeti	Yatırım harcamaları, renovasyon maliyetlerindeki artış, cezalar (Raporlama döneminde bu kapsamda bir ceza alınmamıştır.) Farklı iklim senaryoları için kısa-orta-uzun vade oluşabilecek potansiyel giderler, Ziraat GYO bünyesinde 2025 yılında oluşturulan “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmaları kapsamında ayrıntılı bir şekilde değerlendirilecek ve elde edilen sonuçlar önümüzdeki raporlama dönemlerinden itibaren paylaşılacaktır.
Konsolide mali tablodaki karşılığı	Satışların Maliyeti/ İşletme Giderleri (Ceza) / Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler
Riske Yönelik Alınan Aksiyonlar	Tabi olunan mevzuat düzenli takip edilmekte olup, mevzuat kapsamında iyileştirmeler yapılmaktadır.

4- Piyasa Riski

İklim değişikliği ile mücadele kapsamında bilincin artması tercihleri de etkilemektedir. Bu kapsamda yeşil sertifikalı ve sürdürülebilir binalara yönelik talebin artması, mevcut durumda bu özelliği taşımayan binalardan elde edilen gelirler hususunda düşüş riskini de beraberinde getirebilmektedir. Ziraat GYO mevcut portföy değerinin %66'sını oluşturan İFM Ziraat Kulelerinde Kule-1'in LEED Platinum sertifikasyonu süreci 2023 yılında tamamlanmış olup, Kule-2'nin LEED sertifikasyonu süreci ise 2024 yılında tamamlanmıştır. Raporlama döneminde bu

kapsamda 1.997.767,-TL'lik harcama yapılmıştır. Yeni projelerin geliştirilmesinde yürürlükte olan tüm yönetmelikler dikkate alınmakta, elverdiği koşullarda mevcut binalarda da renovasyon çalışmaları yapılmaktadır. Proje geliştirme süreci devam eden İzmir Bayraklı projesinde LEED Gold Sertifikası alınması hedeflenmektedir. Mevcut portföyde ilgili sertifikalara sahip olmayan binalardan elde edilen gelirlerde, orta vadede azalma ve bu yapıların renovasyonları hususunda maliyetlerde artış olması söz konusu olabileceğinden bu risk unsuru iklim değişikliği riski kapsamında değerlendirilmiştir. Riskin unsurunun özkaynaklar üzerinde önemli bir etki meydana getirmeyeceği öngörülmüştür.

Riskin Tanımı	Piyasa Riski: Değişen müşteri ve yatırımcı tercihleri, kurumsal kiracıların ve yatırım fonlarının, "yeşil sertifikalı" ve sürdürülebilir binaları aktif olarak talep etmesi ve bu özellikleri taşımayan diğer binalardan uzaklaşması durumunu beraberinde getirebilmektedir.
Riskin Türü	Geçiş Riski
Değer Zincirindeki Yeri	Aşağı Yönlü
Riski Oluşturan Etmenler	Artan kurumsal ve toplumsal çevre bilinci; yatırımcıların ve müşterilerin iklim risklerini karar süreçlerine dahil etmesi.
Etki Zaman Aralığı	Kısa-Orta Vade
Etki Olasılığı	Mümkün
Etki Büyüklüğü	Düşük
Potansiyel Etki Başlıkları	Gelirlerin Azalması (Düşük kira bedelleri, artan boşluk oranları ve daha yavaş varlık satışı)
Riske karşılık vermenin maliyeti	Yeşil Sertifikasyon başvuru, danışmanlık, ve denetim maliyetlerinde artış (İFM Kule-2'nin LEED Platinum sertifikasyonu için 2024 yılında toplam 1.997.767,35 TL harcama yapılmıştır)
Konsolide mali tablodaki karşılığı	İşletme Giderleri - Genel Yönetim Gideri
Riske Yönelik Alınan Aksiyonlar	Şirketin projeleri geliştirilirken yürürlükte olan tüm yönetmelikler dikkate alınmakta, mevcut iklim koşullarına uygun sürdürülebilir binalar tasarlanmaktadır. Mevcut binaların elverdiği ölçüde renovasyon çalışmaları yapılmaktadır.

4- STRATEJİ

b- İklimle İlgili Fırsatlar

1- Yeşil Bina Liderliği ve Premium Fiyatlandırma

Yeni geliştirilecek projelerde projenin yapısı elverdikçe, yeşil bina/ sürdürülebilirlik sertifikalarına sahip projelerin hayata geçirilmesi iklim değişikliğine yönelik bilincin artması doğrultusunda artan talebe karşılık verebilecek niteliktedir. Aynı zamanda özellikle enerji ve su gibi kaynakların kullanımında oluşturacağı verimlilik avantajları da ele alındığında bu projelerin tercih edilebilirliğini arttırarak finansal bir fırsat sağlayabileceği öngörülmektedir.

Fırsatın Tanımı	Yeşil Bina Liderliği ve Premium Fiyatlama: Portföydeki binaları "Yeşil Bina" (LEED, BREEAM vb.) standartlarına göre geliştirmek veya dönüştürerek, çevreye duyarlı kurumsal kiracılar ve alıcılar için cazibe merkezi oluşturmak.
Değer Zincirindeki Yeri	Aşağı Yönlü
Fırsatı Oluşturan Etmenler	Artan yasal enerji verimliliği zorunlulukları ve piyasadaki "yeşil" ve "sürdürülebilir" mülklere yönelik artan talep.
Etkinin Zaman Aralığı	Orta Vade
Gerçekleşme Olasılığı	Yüksek
Etkinin Büyüklüğü	Orta
Potansiyel Etki	Artan Hasılat (Piyasa ortalamasının üzerinde kira geliri elde etme ve daha düşük boşluk oranları)
Fırsata yanıt vermenin maliyeti	Artan inşaat maliyeti, Sertifikasyon süreçlerinin doğurduğu maliyet (danışmanlık, denetim, başvuru vb.) (Raporlama döneminde (İFM Kule 2'nin LEED Platinum sertifikasyonu için 2024 yılında toplam 1.997.767 TL harcama yapılmıştır)
Konsolide mali tablodaki karşılığı	Genel Yönetim Giderleri / Yatırım amaçlı gayrimenkuller
Konsolide mali tablodaki karşılığı	İşletme Giderleri - Genel Yönetim Gideri
Riske Yönelik Alınan Aksiyonlar	Şirketin projeleri geliştirilirken yürürlükte olan tüm yönetmelikler dikkate alınmakta, mevcut iklim koşullarına uygun sürdürülebilir binalar tasarlanmaktadır. Mevcut binaların elverdiği ölçüde renovasyon çalışmaları yapılmaktadır.

2- Yerinde Yenilenebilir Enerji Üretimi

Enerji kaynaklarının verimli kullanılması ve bunu sağlayacak yapıların projelerdeki varlığı hem Şirket hem de kiracılar açısından maliyetlerin düşürülmesi potansiyelini barındırmaktadır. İklim değişikliği kapsamında değerlendirilen senaryolarda enerji maliyetlerinin özellikle sıcak hava dalgaları nedeniyle artması öngörülmektedir. Bu durumda projenin yapısı elverdiği sürece enerjiyi verimli kullanan/kendi enerjisini üretebilen sistemlerin varlığı ilgili maliyetleri düşürücü niteliktedir.

Fırsatın Tanımı	Yerinde Yenilenebilir Enerji Üretimi: Geniş çatı alanına sahip mülklerin üzerine güneş enerjisi panelleri kurarak operasyonel enerji maliyetlerini düşürmek.
Değer Zincirindeki Yeri	Aşağı Yönlü
Fırsatı Oluşturan Etmenler	Fosil yakıt bazlı şebeke elektriği fiyatlarındaki istikrarsızlık ve artış; yenilenebilir enerji teknolojilerinin yatırım maliyetlerinin düşmesi.
Etkinin Zaman Aralığı	Kısa-Orta Vade
Gerçekleşme Olasılığı	Yüksek
Etkinin Büyüklüğü	Düşük
Potansiyel Etki	Tercih edilebilirlik artışı, dolayısıyla hasılat artışı
Fırsata yanıt vermenin maliyeti	Artan inşaat/ bakım onarım maliyeti (2024 yılı içerisinde değerlendirme kapsamındaki portföy için bakım onarım harcamaları 11.425.054 TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönem için enerji giderleri* 2.992.739 TL'dir (2.378.151 TL elektrik/ 248.364 TL doğalgaz/ 366.224 TL araç yakıt gideri). Farklı iklim senaryoları için kısa-orta-uzun vade oluşabilecek potansiyel giderler Ziraat GYO bünyesinde 2025 yılında oluşturulan "Sürdürülebilirlik Komitesi" çalışmaları kapsamında ayrıntılı bir şekilde değerlendirilecek ve elde edilen sonuçlar önümüzdeki raporlama dönemlerinden itibaren paylaşılacaktır.)
Konsolide mali tablodaki karşılığı	Hasılat/ Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

*İlgili rakamlar Şirket Merkezi'ne ait rakamlardır

4- STRATEJİ

3- Sürdürülebilir Finansman Kaynaklarına Erişim

Yeni projelerde yeşil/sürdürülebilir projelere yönelik finansman araçlarına erişim sağlanması finansman giderlerinde azalma sağlayabilecekken, bu kapsamda üretilecek projelerle aynı nitelikte yeni finansman kaynaklarına erişimin artabileceği öngörülmektedir. Bu durum daha düşük faiz oranlarıyla daha uzun vadelerde borçlanma imkânı sağlayabileceğinden, orta vadede Şirkete rekabet avantajı kazandırabilecek niteliktedir.

Fırsatın Tanımı	Sürdürülebilir Finansman Kaynaklarına Erişim: Yeşil projelere özel olarak sunulan "Yeşil Tahvil (Green Bond)" veya "Sürdürülebilirlik Endeksli Krediler" gibi finansman araçlarına erişerek daha uygun koşullarda borçlanmak.
Değer Zincirindeki Yeri	Yukarı Yönlü
Fırsatı Oluşturan Etmenler	Finans sektörünün, ÇSY (Çevresel, Sosyal, Yönetişim) performansı yüksek şirketlere ve projelere sermaye akışını teşvik etmesi.
Etkinin Zaman Aralığı	Orta Vade
Gerçekleşme Olasılığı	Orta
Etkinin Büyüklüğü	Düşük
Potansiyel Etki	Azalan Finansman Giderleri (Daha düşük faiz oranları ve daha uzun vadelerle borçlanma imkanı)
Fırsata yanıt vermenin maliyeti	Finansman / İhraç Maliyeti
Konsolide mali tablodaki karşılığı	Kısa-Uzun Vadeli Yükümlülükler

Su Verimliliği Teknolojileri

İklim değişikliğinin beraberinde getirdiği fiziksel risklerden biri de kuraklık, dolayısıyla su kaynaklarının olumsuz etkilenmesidir. Geliştirilen projelerde suyun verimli kullanımına yönelik teknolojileri standartlaştırarak uygulamak, tercih edilebilirliği etkileyici niteliğe sahiptir. Bu durum aynı zamanda su maliyetlerini düşürücü niteliktedir. Ziraat Kuleleri projesinde gri suyun yeniden kullanımını sağlayan dönüştürme tesisi bulunmaktadır. Gri su dönüşüm sistemi, yerleşkenin şebeke suyuna duyduğu ihtiyacı büyük ölçüde azaltmaktadır.

Fırsatın Tanımı	Su Verimliliği Teknolojileri: Geliştirilen projelerde yağmur suyu hasadı, gri su geri kazanımı ve kuraklığa dayanıklı peyzaj gibi su verimliliği yüksek teknolojileri standart hale getirerek mülkleri farklılaştırmak.
Değer Zincirindeki Yeri	Doğrudan Ziraat GYO Operasyonları
Fırsatı Oluşturan Etmenler	Türkiye'nin artan su stresi ve su maliyetlerindeki yükseliş beklentisi.
Etkinin Zaman Aralığı	Orta Vade
Gerçekleşme Olasılığı	Yüksek
Etkinin Büyüklüğü	Düşük
Potansiyel Etki	Tercih edilebilirlik artışı, dolayısıyla hasılat artışı
Fırsata yanıt vermenin maliyeti	Artan yatırım maliyeti
Konsolide mali tablodaki karşılığı	Yatırım amaçlı gayrimenkuller

5. RİSK YÖNETİMİ

Sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarının etkin bir şekilde yönetilmesi ve sürdürülebilirliğe yönelik çok yönlü ve sistematik bakış açısına sahip olması kapsamında Ziraat GYO gerek ulusal, gerekse uluslararası standartlardan faydalanmaktadır. Standartlardan faydalanarak mevzuata uyum sağlamanın yanı sıra, paydaş beklentilerinin karşılanması ve küresel trendlerin ilgili stratejilere dâhil edilmesi sağlanmaktadır. Bu doğrultuda risk ve fırsatlar, TSRS, SASB Sustainability Accounting Standards Board - Sürdürülebilirlik Muhasebesi Standartları Kurulu), CDSB (Climate Disclosure Standards Board - İklim Beyanı Standartları Kurulu) prosedürlerine uygun ve Dünya Ekonomik Forumu'nun (WEF) Küresel Riskler Raporu'nda tanımlanan küresel riskler ve fırsatlar belirtilen kapsamında değerlendirilmektedir.

Kurumsal Risk Yönetimi bünyesinde değerlendirilen sürdürülebilirlik ve iklim risklerine yönelik temel tanımlar ve yaklaşımlar "Sürdürülebilirlik Politikası" kapsamında tanımlanmıştır. Riskin Erken Saptanması Komitesi çalışmaları kapsamında iklimle ilgili maruz kalabileceği değerlendirilen riskler risk envanterine eklenmiş olup, iklim değişikliği ile mücadele ve uyum çalışmalarına başlanmıştır. İklim değişikliği ile ilgili tespit edilen riskler ve alınacak önlemler Komite tarafından Şirket Yönetim Kurulu onayına sunulmaktadır. Ayrıca Şirket; sürdürdüğü ve planladığı tüm faaliyetlerinde, iklim değişikliğinin meydana getirebileceği riskleri göz önünde bulundurularak "İklim Değişikliği ile Mücadele ve Uyum Politikası"nı oluşturma ve buna yönelik iş süreçlerini revize çalışmaları başlatmıştır.

Bununla birlikte; iklim değişikliği dışındaki sürdürülebilirlik önceliklerine yönelik benzer çalışmaların 2025'te oluşturulan "Sürdürülebilirlik Komitesi" çalışmaları kapsamında hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Bu öncelikler arasında çalışan refahı, iş sağlığı ve güvenliği, dijitalleşme, eşitlik ve çeşitlilik, sürdürülebilir tedarik zinciri gibi temel öncelikli konular bulunmaktadır. Böylelikle başta iklim değişikliği olmak üzere yeni proje geliştirme, renovasyon vb. faaliyetler kapsamında sürdürülebilirlik göstergeleri daha aktif bir şekilde değerlendirilebilecektir.

5.1. Risk Yönetişim Yapısı

Ziraat GYO faaliyet ve hizmetlerinin mevcut kanun ve düzenlemelere uygun olarak etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesini, şirket varlıklarının korunmasını, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin bütünlüğünü, tutarlılığını, güvenilirliğini ve zamanında elde edilebilirliğini sağlamaya yönelik kontrol faaliyetlerinin tümünü kapsayacak şekilde, şirket bünyesinde iç kontrol sistemi kurulmuştur.

Şirket denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalara, ilkelere ve örgütlenme prensiplerine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim ve Risk Yönetim Birimi diğer birimlerden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup, Yönetim Kurulu'na bağlı çalışmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri, İç Denetim Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

İç Denetim ve Risk Yönetimi birimi çalışma esasları, görev tanımları, yetki ve sorumlulukları Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "İç Denetim ve Risk Yönetimi Yönetmeliği" ile belirlenmiştir. Birimin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. Denetim Planı kapsamında yapılan çalışmalarda, belirlenen süreçlerin veya faaliyetlerin önemli bir hatayı içerip içermediği, kontrol noktalarının etkinliği hususlarında makul bir güvence verilmesi hedeflenmektedir. Denetimler sonucunda tespit edilen riskleri içeren denetim raporları, Üst Yönetime ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Raporlanan tespit ve tavsiyeler üzerine yönetimin aldığı tedbirlerin yeterliliği ve etkinliği düzenli bulgu takibi ile değerlendirilmektedir. Tüm bu denetim faaliyetleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşan Denetim Komitesi'ne sunulmaktadır.

Riskler COSO ERM (Kurumsal Risk Yönetimi) çerçevesi ve iyi uygulamalar doğrultusunda belirlenmekte, değerlendirilmekte, önceliklendirilmekte ve takip edilmektedir. Kritik riskler ve fırsatlar sürekli olarak takip edilerek ilgili aksiyon planlarının etkinliği gözden geçirilmektedir.

5. RİSK YÖNETİMİ

İç Denetim Birimi; Şirket içinde İç Kontrol ve Risk Yönetimi sistemlerinin etkin ve yeterli işlediğine, faaliyetlerin yasal mevzuat ile Şirket içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda etkin ve ekonomik olarak yürütüldüğüne, üretilen bilginin doğru, tam ve güvenilir olduğuna, varlıkların korunduğuna dair içeriye ve dışarıya güvence sağlamak temelinde faaliyetlerini yürütmektedir. İç Denetim Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak ve risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirmek üzere kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi; yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır. Komite 2024 hesap döneminde 6 defa toplanmıştır.

5.2. Risklerin Tanımlanması

Belirtildiği üzere şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu riskler, Ziraat GYO tarafından belirlenmiş kategoriler altında değerlendirilmekte ve ilgili politika ve prosedürler kapsamında sürecin yayılımı sağlanmaktadır.

5.2.1. İklim Riski Stres Testi ve Senaryo Analizi

İklim Riski Stres Testi ve Senaryo Analizi kapsamındaki "Ziraat GYO İklim Risk ve Fırsatlarının Değerlendirilmesi" çalışması, Ziraat GYO ve iştirakleri gözetilerek hazırlanmıştır. Bu çalışma, sektörel ve makro düzeydeki raporlar ile kılavuzlara dayalı dış trend analizini ve Ziraat GYO'nun iş stratejisi ile sürdürülebilirlik konuları arasındaki ilişkileri inceleyen stratejik analizi kapsamaktadır.

Ziraat GYO İklim Riski Stres Testi kapsamında küresel iklim ve enerji politikalarının gelecekteki seyrini temsil eden üç temel senaryo değerlendirilmiştir.

- **Senaryo 1:** IPCC SSP5-8.5 (Kötümser - Yüksek Emisyon): Küresel ekonominin fosil yakıtlara dayalı büyümesini sürdürdüğü, iklim politikalarının etkisiz kaldığı bir "her şeyin olduğu gibi devam ettiği" senaryodur. Paris Anlaşması ile uyumsuzdur. Bu senaryo, yüzyıl sonunda sanayi öncesi döneme göre 4.0°C'den fazla bir ısınmaya yol açar.
- **Senaryo 2:** IPCC SSP2-4.5 (Orta Yol - Mevcut Politikalar): Ülkelerin mevcut iklim taahhütlerini yerine getirdiği ancak hedefleri daha iddialı hale getirmediği "orta yol" senaryosudur. Bu raporun baseline (temel) senaryosudur. Paris Anlaşması ile kısmen uyumsuzdur. Bu senaryo, yüzyıl sonunda yaklaşık 2.5°C - 3.0°C arası bir ısınmaya yol açar.
- **Senaryo 3:** IEA Net Sıfır Emisyon 2050 (NZE - Agresif Eylem): Küresel ısınmayı 1.5°C ile sınırlamak için 2050 yılına kadar net sıfır emisyonu ulaşmayı hedefleyen, hızlı ve radikal bir dönüşüm senaryosudur. Paris Anlaşması ile tam uyumlu bir senaryodur.

Değerlendirilen bu senaryoların getirdiği makroekonomik trendler ve bu trendlerin Türkiye'ye etkisi ayrıca incelenmiştir. Senaryolar kapsamında iklim değişikliğinin beraberinde getirdiği fiziksel ve geçiş risklerinin doğurduğu risk potansiyelleri değerlendirilmiştir. Mevcut bina portföyü bu kapsamda iklim riskleri açısından belirlenen göstergeler ışığında değerlendirilerek binaların risk puanları oluşturulmuştur. Bu puanlar geçiş ve fiziksel riskler, zaman vadesi, değerlendirilen yapının özellikleri, portföydeki ağırlığı vb. kriterlerde değerlendirilerek iklim dayanıklılığı/ kırılganlığını tahmin etmeye yönelik veriler elde edilmiştir. Çalışma kapsamında değerlendirmeye alınan gayrimenkuller şu şekildedir:

İFM Ziraat Kuleleri, Maslak Binaları, Beyoğlu Binası, Saraybosna Binası, Mola İstanbul, Frankfurt Ofis Binası, Bahçekapı Binası, Taksim Binası, Şanlıurfa Otel Binası, Beyazıt Binası, Cağaloğlu Tarihi Bina, Kadıköy Rıhtım Binası, Bahçekapı Postane Cad. Binası, Ankara Okul Binası, Efes Binası, Antalya Binası, Galatasaray Binası, Aksaray Binası, Beşiktaş Binası, İzmir Çınarlı Binası, Cağaloğlu Binası, Yenişehir Binası, Kızılay Binası, Bornova Binası, Yenişehir İhlamur Sokak Binası, Tünel Binası, Cebeci Binası, Çankaya Binası, Erenköy Dükkanları, Karamürsel Binası.

Yapılan analiz kapsamındaki 30 mülkün 9 adedinin(%30) Yüksek Risk, 20 adedinin (%67) Orta Risk ve 1 adedinin (%3) Düşük Risk kategorisinde olduğu değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme yapılırken gayrimenkul türü, bulunduğu şehir/ilçe, yapım yılı, denetim tarihi, bina cephe yalıtımı, renovasyon yılı, enerji kimlik belgesi, enerji performansı, enerji altyapısı, yeşil bina sertifikası, sigorta kapsamı gibi parametreler değerlendirilmiştir.

Bu kategorizasyon IPCC SSP5-8.5, IPCC SSP2-4.5 ve IEA Net Sıfır Emisyon 2050 senaryoları için ayrı ayrı da değerlendirilmiştir. Risk kategorilerinin orta-yüksek seviyelerde toplandığı ve aynı zamanda iklim kırılganlığının görece yüksek olduğu yapıların ortak özellikleri yapım yıllarının eski olması, enerji kimlik belgesi değerleri ve fiziki iklim riskine daha fazla maruz kalan bölgelerde olmasıdır. Bu kapsamda; özellikle yüksek riske sahip olduğu değerlendirilen binaların fiziksel ve geçiş risklerine, orta risk seviyesine sahip binaların ise özellikle geçiş risklerine karşı kırılgan olabileceği değerlendirilmektedir.

İklim risklerine karşı konum ve sektörel değerlendirme kriterleri göz önünde bulundurulduğunda;

Ziraat GYO'nun portföyü, konaklama ve merkezi iş alanlarındaki ofis binalarının finansal ağırlığı nedeniyle, Türkiye'deki karma GYO'lar arasında orta-yüksek bir geçiş riski profiline sahiptir. Bu durum, özellikle Net Sıfır senaryosunda yapı portföyünü görece kırılgan hale getirmektedir.

Lojistik veya sanayi odaklı GYO'lara göre fiziksel risk algısı daha düşük olabilirken, yeni nesil yeşil ofis odaklı GYO'lara göre geçiş riski daha yüksektir. Portföyde İFM Ziraat Kuleleri'nin LEED Platinum sertifikası önemli bir avantaj ve sektörel bir farklılaşma noktasıdır; ancak değerlendirme kapsamındaki portföyün geri kalanının bu standartta olmaması genel riski artırmaktadır. Portföyün en belirgin zayıf yönü, eski yapım yılına sahip konaklama ve ofis binalarının enerji performansı (E, F sınıfları) ve yeşil bina sertifikasyonu konusundaki genel eksikliklerdir. Bu duruma ek olarak değerlendirme kapsamındaki bina portföyünün iklim risklerini de kapsayacak şekilde sigortalı olması risk unsurunu azaltıcı niteliktedir. Raporlama döneminde, belirlenen risklere yönelik senaryo bazlı finansal kayıpların tahmini kapsamında çalışmalar yapılmış ve belli öngörülere ulaşılmıştır. Fakat farklı iklim senaryolarında oluşabilecek kayıpların (örneğin kira kaybı, bakım onarım maliyetleri, sigortalama maliyetleri) ve yine belirlenen fırsatlara yönelik kazançların netleştirilmesi, ayrıntılandırılması ve alınacak aksiyonlar oluşturulan Sürdürülebilirlik Komitesi'nin çalışmaları sonucunda belirlenecektir.

5.3. Risklerin Önceliklendirilmesi

Risklerin etkileri olasılıkları ve etkinin büyüklüğü kriterleri göz önünde bulundurularak belirlenmektedir. Bu süreçte ilgili uzman görüşleri ve sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin etkileri dikkate alınarak önceliklendirme işlemi gerçekleştirilir. Bu değerlendirme sonucunda skor olarak "Çok Yüksek" ve "Yüksek" skorlu riskler yakından, diğer riskler de konjonktürel olarak takip edilir. Gerçekleşme olasılığı ve etkinin büyüklüğü etki-olasılık skalasında puanlanan riskler aldıkları skorlara göre sınıflandırılır. Bu kapsamda, raporda paylaşılan risklerin etki büyüklükleri düşük-orta etki skalasında değişmektedir. Bu durumun Ziraat GYO için kritik bir etki oluşturmaması öngörülmekte olup, sektörel ve sektör dışı değerlendirmelerde paydaşlar (sektör şirketleri-yatırımcılar vb.) tarafından değerlendirildiği için raporun Riskler ve Fırsatlar bölümünde ilgili risk ve fırsatlara dair ayrıntılı bilgi paylaşılmıştır. Bu kriter dışında kalan diğer iklim riskleri daha düşük öncelikli olarak ele alınmaktadır. Bu doğrultuda belirlenen tüm riskler matriste önceliklendirilip raporlanmakta ve risk etki - olasılık değişimleri düzenli olarak izlenmektedir. Ziraat GYO, tüm bu risk/fırsat hesaplamalarını ve bunlara yönelik aksiyonların maliyetlerini, potansiyel operasyonel düzenlemeler ve yatırım planları gibi stratejik karar süreçlerinde etkin bir şekilde değerlendirir. İklimle ilgili risklere yönelik yapılacak değerlendirmeler 2025 yılında kurulan Sürdürülebilirlik Komitesi çalışmaları ile ayrıntılandırılacak ve değerlendirilecek olup bu sürecin önümüzdeki dönemde oluşacak çıktılarının risk değerlendirme sürecine dahil edilmesi planlanmaktadır.

5.4. Risklerin İyileştirilmesi

Risk yönetimi kapsamında belirlenen riskler, risk alanının ve spesifik konunun Şirket içindeki sahibi tarafından gözden geçirilir. Böylelikle potansiyel iyileşme alanları belirlenerek ilgili aksiyonlar oluşturulur. Bununla birlikte maruz kalınabilecek risklere yönelik önleyici aksiyonlar geliştirilir. Özellikle iklim risklerinin risk yönetim sistemine entegrasyonunda oluşturulacak Sürdürülebilirlik Komitesi çalışmalarının etkin bir rol oynaması planlanmaktadır.

5. RİSK YÖNETİMİ

5.5. Risk ve Fırsatların İzlenmesi ve Raporlanması

Riskler ve fırsatlar, ulusal ve uluslararası trendler göz önünde bulundurularak dinamik bir şekilde takip edilmekte ve güncel tutulmaktadır. Oluşturulan yeni sürdürülebilirlik yapılanması ile sürdürülebilirlik ve iklimle ilişkili risk ve fırsatları, tanımlanmış ölçütler ve hedefler bazında periyodik olarak izlenecek ve revize edilecektir. Sürdürülebilirlik ve iklim risklerinin takibi, diğer ana risk alanlarında olduğu üzere, spesifik performans metrikleri temelinde yürütülecek ve bu metriklerin sonuçlarına göre eylem planları ile düzenlenecektir. Bu faaliyetler, şirketin bütünsel risk yönetimi yapısına entegre bir şekilde iklim değişikliği konusundaki stratejik karar alma süreçlerini besleyen bir temel oluşturacaktır.

5.6. Risk Yönetim Sürecinin Değerlendirilmesi

Şirketin risk yönetimi süreci, mevcut kabiliyetleri güçlendirmek ve risk karşılama stratejilerinin etkinliğini ölçmek üzere düzenli aralıklarla değerlendirmeye tabi tutulur. Bu değerlendirmeler, hem şirket içi hem de dışından toplanan verilerle yapılan analizlere dayanır ve sistemin kesintisiz olarak daha iyiye gitmesini hedefler. Risk yönetimi süreci, şirketin belirlenen hedeflerine ulaşırken karşılaşılabilecek belirsizlikleri tanımlama, analiz etme, değerlendirme ve yönetme aşamalarından oluşmaktadır.

Süreç ilk olarak, risk yönetimi faaliyetlerinin amacını ve kapsamını tanımlamakla başlar. Bu adım, Şirketin risk yönetimi sürecinden beklentilerini netleştirir ve sürecin hangi alanları kapsadığını ortaya koyar. Ardından, organizasyon için dış ve iç bağlamın belirlenmesi gelir. Bu adım, organizasyonun faaliyet gösterdiği çevresel faktörleri, iç ve dış etkileşimleri, stratejik hedefleri ve değerlerini anlamayı içerir. Üçüncü adım, kabul edilebilir risk miktarı ve türünü belirterek risk kriterlerinin tanımlanmasıdır. Bu adım, organizasyonun risk toleransını, risk kabul edilebilirlik kriterlerini ve risk yönetimi sürecinde kullanılacak ölçütleri belirleyerek risk yönetimine daha yapısal bir yaklaşım sağlar. Son olarak, riskin önemini değerlendirme ve karar vermeyi desteklemek için kriterlerin tanımlanması gelir. Bu adım, risklerin önceliklendirilmesini, değerlendirilmesini ve uygun tepkilerin belirlenmesini sağlar.

Risk yönetim süreci, Şirketin risklere daha etkin bir şekilde yaklaşmasını belirsizlikleri azaltmasını ve sürdürülebilir bir başarı elde etmelerini destekler. Bu sayede, Şirket stratejik hedeflerine ulaşmak için daha sağlam bir temel oluşturabilir değişen koşullara göre sürecini revize eder.



6. METRİKLER ve HEDEFLER

İklim Değişikliği ve Sürdürülebilirlik Hedefleri

Ziraat GYO olarak temel hedefimiz ülkemiz 2053 Net Sıfır hedefi ve sürdürülebilirlik politikamız kapsamında paylaştığımız amaçlar doğrultusunda hareket etmektir. Bu temel hedeflerle birlikte iklim değişikliği ve sürdürülebilirlikle ilgili belirleyeceğimiz diğer ana odak alanlarındaki spesifik hedeflerimizi 2025 yılında kurulan “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmaları kapsamında ortaya koymayı amaçlamaktayız. Bu nedenle; raporlama dönemi itibarıyla belirlenmiş ya da daha önceden beyan edilmiş temel iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik hedefleri, ara dönem hedefleri ve dönüm noktaları bulunmamaktadır. Bu kapsamda ileriye dönük olarak belirlenecek sürdürülebilirlik hedeflerinin oluşturulmasında başta iklim değişikliği hedefleri olmak üzere, diğer çevresel, sosyal ve yönetim ana başlıklarındaki konulara yönelik tanımlamalar, ilgili kilit performans göstergelerinin belirlenmesi, ilgili kişi ve departmanların belirlenmesi, izleme-ölçme ve değerlendirme çalışmalarının hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Bununla birlikte raporun takip eden bölümünde yer alan metrikler Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) S1 ve S2 ile uyumlu olarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda; Ziraat GYO faaliyet alanıyla bağlantılı olarak, TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehberleri arasından “Cilt 35—Ev İnşaatçıları”, “Cilt 36—Gayrimenkul” ve “Cilt 37—Gayrimenkul Hizmetleri” rehberlerinden faydalanılmıştır. Raporda paylaşılan metrikler yine rapor kapsamında belirtilen risk ve fırsat başlıkları ile uyumlu olabilecek şekilde belirlenmiştir. Faaliyet metrikleri, iklim metrikleri ve diğer metriklerden seçili metriklerin paylaşılma nedeni doğrudan raporda paylaşılan risklerin ve fırsatların doğurduğu etki/faydaların belirlenebilmesinde katkıda bulunabilecek göstergeler olmasıdır. İklimle ilgili fırsatların hemen hemen tamamı yeni geliştirilen/geliştirilecek projelerle birlikte hayata geçirilebilecektir. Bunların dışında; bina portföyündeki İFM Ziraat Kuleleri, mevcut fırsatların değerlendirildiği/değerlendirilebileceği en önemli yapı olup mevcut portföydeki ağırlığı %66'dır.

6.1. Faaliyet Metrikleri

Gösterge	2024 Gerçekleşmesi	Kategori	KOD
Gayrimenkul sayısı	30	Nicel	IF-RE-000.A
Kiralanabilir alan (m ²)	294.885	Nicel	IF-RE-000.B
Gayrimenkul ortalama doluluk oranı	%82,3	Nicel	IF-RE-000.D
Yıl içinde teslim edilen konut sayısı (Bağımsız bölüm)	67	Nicel	IF-HB-000.B
Satışa açık varlık sayısı	-	Nicel	IF-HB-000.C

6.2. İklim Metrikleri

Ziraat GYO raporlama dönemi için Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarının ölçümünü sağlamıştır. Ölçüm için kullanılan envanterde yer alan sera gazı emisyon kaynakları, Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) standardındaki metodolojiye atıfta bulunularak tanımlanmıştır. Sera Gazı Protokolü'nden uyarlandığı gibi, bu emisyonlar aşağıdaki kategoriler altında sınıflandırılmıştır:

- Doğrudan sera gazı emisyonları (Kapsam 1): Şirketin sahip olduğu veya kontrol ettiği kaynaklardan kaynaklanan emisyonlar.
- Dolaylı sera gazı emisyonları (Kapsam 2): Şirket tarafından tüketilen satın alınan elektrik, ısı ve buhar üretiminden kaynaklanan emisyonlar.

6. METRİKLER ve HEDEFLER

01.01.2024-31.12.2024 arasındaki takvim yılı emisyonları şu şekildedir:

Gösterge	2024 Gerçekleşmesi
Kapsam 1 (ton CO ₂ e)*	29,15
Kapsam 2 (ton CO ₂ e)*	300,70
Toplam Lokasyon Bazlı Kapsam 1 + Kapsam 2*	329,85

* Ölçümler Ziraat GYO Yönetim Binası özelinde yapılmıştır.

Emisyon kaynağı faaliyet verilerinin emisyon veya uzaklaştırma faktörleriyle çarpımını kullanarak emisyon envanterini ölçmek için bir hesaplama metodolojisi kullanılmıştır.

Sera gazı envanterinde yer alan ve aşağıda açıklanan emisyon kaynaklarında ölçüm metodolojisi kullanılarak sera gazı miktarının tespiti için bir sistem bulunmadığından, hesaplama bazlı metodolojiler tercih edilmiştir. Hesaplama metodolojileri ile ilgili detaylara (Greenhouse Gas Protocol (GHG), Intergovernmental Panel on Climate Change (2006)(IPCC)) ilgili dokümanlarından ulaşılabilmektedir. Hesaplamalarda genel olarak;

Toplam CO₂e = Faaliyet Verisi x Uygun Emisyon Faktörü

formülü kullanılmıştır. KIP'ler için IPCC AR6 referans alınmıştır. Hesaplama metodunda da alternatif metotlar belirlenmiş ve ölçüm belirsizliğini en aza indirecek şekilde uygun metot seçilmiştir. Emisyon faktörü seçiminde ulusal kaynaklarının yeterli olmadığı durumlarda uluslararası faktörler (Tier 1) kullanılmıştır. Doğal gaz, elektrik tüketimi ve soğutucu gaz verileri hesaplanırken; toplam m² ve tüketim değerleri üzerinden, Ziraat GYO'ya ait m² payı kullanılarak hesaplama gerçekleştirilmiştir.

Ziraat GYO ve bağlı ortaklıklarının karbon yönetimi yaklaşımına ilişkin mevcut durumunda:

- Geçtiğimiz faaliyet döneminde herhangi bir karbon kredisi satın alınmamış veya kullanılmamıştır. Gelecekte emisyon hedeflerine ulaşmak için bu yola başvurulması ihtimal dahilinde olsa da, bu konuya ilişkin bir strateji veya metodoloji henüz oluşturulmamıştır.
- Şirket, an itibarıyla ne yatırım gibi karar süreçlerinde, ne de emisyonların maliyetini analiz etme amacıyla herhangi bir iç karbon fiyatlandırma sistemi uygulamamaktadır.

6.3. Diğer Metrikler

Enerji Yönetimi

Ziraat GYO, geliştirdiği projelerde enerjinin verimli kullanılmasına yönelik çeşitli uygulamaları hayata geçirmektedir. Bu kapsamda, devam eden projelerde enerji tüketiminin azaltılması için enerji verimli LED aydınlatma sistemleri, sensörlü ve harekete duyarlı aydınlatma çözümleri, yüksek verimli LED sürücüler, en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri, yüksek verimli alternatör ve motor sistemlerine sahip jeneratörler, çatıya entegre güneş panelleri ile sıcak su üretimi ve otopark alanlarında elektrikli araç şarj istasyonları gibi sürdürülebilir enerji çözümleri uygulanmaktadır. Projelerimizdeki enerji yönetimi uygulamaları hakkında ayrıntılı bilgiye raporun "İklim Dirençliliği" bölümünden ulaşabilirsiniz.

Gösterge	2024 Gerçekleşmesi	Kategori	Kod
Kiralanabilir toplam taban alanının yüzdesi olarak enerji tüketimi	%56,33	Nicel	IF-RE-130a.1
Tüketilen toplam enerji (GJ)	2.095	Nicel	IF-RE-130a.2
Şebeke elektriği (%)	%100	Nicel	IF-RE-130a.2
Enerji derecelendirmesine sahip gayrimenkul yüzdesi	%96	Nicel	IF-RE-130a.4

Su Yönetimi

Projelerimizin uzun vadedeki çevresel ayak izini küçültmek ve sürdürülebilir kentleşme vizyonuna destek olmak amacıyla, hem doğal kaynakları korumak hem de operasyonel verimliliği yükseltmeye odaklanan uygulamaları hayata geçirmek için çalışıyoruz. Projelerimizdeki su verimliliğine yönelik uygulamalar hakkında ayrıntılı bilgiye raporun “İklim Dirençliliği” bölümünden ulaşabilirsiniz.

Gösterge	2024 Gerçekleşmesi	Kategori	KOD
Tüketilen Toplam Su (m ³)	2.248,71	Nicel	IF-RE-140a.2
Yüksek veya Aşırı Yüksek Temel Su Stresi olan bölgelerdeki faaliyetlerin yüzdesi	%100	Nicel	IF-RE-140a.2

Arazi Kullanımı ve Ekolojik Etkiler

Şirketimiz, faaliyetlerinin çevre üzerindeki potansiyel etkilerini en aza indirmeyi taahhüt etmekte olup, proje geliştirme süreçlerinde çevresel mevzuata tam uyum ilkesini benimsemektedir. Bu çerçevede; Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında değerlendirmeye tabi projeler için ilgili çevresel yükümlülükler yerine getirilmektedir. Projelerin niteliği, kapasitesi ve yer seçimi gibi kriterler doğrultusunda gerekli başvuru süreçleri başlatılmakta; çevresel etkilerin belirlenmesi ve kontrol altına alınmasına yönelik analizler yapılmaktadır.

Bu kapsamda; İstanbul Finans Merkezi Projesi Alışveriş Merkezi (AVM) yatırımı için, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği çerçevesinde gerekli süreçler yürütülmüştür. Proje Tanıtım Dosyası, çevresel etkilerin önlenmesine yönelik öngörülen teknik ve idari önlemleri içerecek şekilde hazırlanarak, değerlendirilmek üzere İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne sunulmuştur. Bakanlığın incelemesi sonucunda; projenin çevresel etkilerinin mevzuatla öngörülen sınırlar içerisinde kaldığı ve alınması planlanan önlemlerin yeterli olduğu kanaatine varılmış; bu doğrultuda, proje için “ÇED Gerekli Değildir” kararı verilmiştir. Böylece; projeye ilişkin çevresel riskler, proje öncesi aşamada kontrol altına alınmış ve sürdürülebilirlik ilkelerine uygun şekilde planlama sürecine entegre edilmiştir.

Gösterge	2024 Gerçekleşmesi	Kategori	Kod
Yeniden geliştirme alanlarında teslim edilen (1) arsa ve (2) ev sayısı (Bağımsız bölüm sayısı)	45	Nicel	IF-HB-160a.1
Çevre mevzuatı ile ilgili yasal işlemler sonucunda oluşan parasal kayıpların toplam tutarı	-	Nicel	IF-HB-160a.3

Kaynak Verimliliği için Tasarım

Kaynak verimliliği projelerin tasarım aşamasında titizlikle değerlendirilerek devam eden ya da geliştirilecek projeler için uygulamalarla birlikte hayata geçirilmektedir. Bu kapsamda belli standartlara uygun ya da sertifikalandırılmış çözümlerin yaygınlaştırılması elde edilen tasarruf miktarını artırıcı niteliktedir. Bu kapsamda Ziraat GYO projelerinde enerji ve su verimliliğini projenin elverdiği olanaklar dahilinde değerlendirerek çevresel sürdürülebilirliği sağlayacak çözümleri projelerinde uygulamaktadır. Bu kapsamdaki proje özelindeki ayrıntılı bilgiye raporumuzun “İklim Dirençliliği” bölümünden ulaşabilirsiniz.

Gösterge	2024 Gerçekleşmesi	Kategori	Kod
Sertifikalı konut enerji verimliliği derecesi alan evlerin sayısı (Bağımsız bölüm)	69	Nicel	IF-HB-410a.1

6. METRİKLER ve HEDEFLER

İklim Değişikliğine Uyum

İklim değişikliğinin oluşturduğu fiziksel risklerin Ziraat GYO'nun bina portföyünün bulunduğu coğrafi bölgeler üzerinde etkisi, enerji ve su verimliliği uygulamalarını daha kritik bir hale getirmektedir. Bu etkilerin kısa-orta vadede gerçekleşmesi öngörülürken farklı iklim senaryolarında ilgili hususlardaki operasyonel ve bakım onarım maliyetlerinin de etkileneceği değerlendirilmektedir. Geliştirilen projelerde hedeflenen sertifikasyonlar ve çevresel etkiyi düşürmeyi amaçlayan sürdürülebilir uygulamalar ile bu riskin meydana getireceği etkinin azaltılması amaçlanmaktadır.

Gösterge	2024 Gerçekleşmesi	Kategori	Kod
100 yıllık sel bölgelerinde bulunan gayrimenkul alanı(m ²)	283.638	Nicel	IF-HB-420a.1

6.4. İklim Dirençliliği

Ziraat GYO, ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve ülkemize katma değer sağlayacak projeleri; ekonomiye, çevreye, topluma katkı sağlamak üzere kullanmak, paydaşlarımız için kalıcı değer üretmek, sürdürülebilir kârlılık ve verimlilik prensipleri ile dünya ölçeğinde rekabetçi bir kurum olma vizyonu ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu kapsamda "Ziraat GYO Sürdürülebilirlik Politikası" ilgili faaliyetlerin sürdürülmesinde rehberlik etmektedir. Politika kapsamındaki esaslar doğrultusunda yürütülen ve planlanan faaliyetler kamu ile şeffaf bir şekilde paylaşılmıştır.

İklim değişikliğine direnci artıracak nitelikteki uygulamalar mevcut yapılar, devam eden projeler ve geliştirilecek projeler özelinde projenin/yapının ilgili hususlara elverişliliği özelinde değerlendirilmekte olup, Şirketin güçlü sermaye yapısı, çeşitlendirilmiş yatırım portföyü, öngörülebilir yüksek kira geliri ve nakit akışı sayesinde uygulanmaya koyulması planlanmış tüm süreçler titizlikle hayata geçirilmektedir. Yapılan değerlendirmeler kapsamında belirlenen risk ve fırsatlar ve bunlara yönelik belirsizlikler de göz önünde bulundurulmaktadır. İklim değişikliği ve çevre hususlarındaki yasa ve yönetmeliklere tam uyum sağlanması Şirketin önemli öncelikleri arasındadır. Bu kapsamda faaliyet göstermekte olduğumuz Türkiye, Bosna ve Kazakistan'ın iklim politikaları uygulama ve karar verme aşamalarında göz önünde bulundurulmakta; projelerin tüm süreçlerinde tam yasal

uyum hedeflenmekte ve ilgili uygulamalar hayata geçirilmektedir. Şirketin güçlü finansal yapısı, iklim değişikliğine yönelik risklerin bertarafı ya da fırsatların hayata geçirilmesine yönelik uygulamaların belirlenen şekilde, zamanında ve eksiksiz olarak uygulanmasını mümkün kılmaktadır. Bu doğrultuda mevcut portföyün mümkün olan revizyonları gerçekleştirilmekte, devam eden ve geliştirilecek projelerin de çevresel performansları titizlikle değerlendirilerek yasal çerçevede belirlenen tüm özelliklere haiz olması sağlanmaktadır.

İFM ZİRAAT KULELERİ

İFM Ziraat Kuleleri Projemizde, çalışanların ihtiyaçları, sağlıklı yaşam koşulları ve sürdürülebilirlik ön planda tutularak güvenli yaşam alanları oluşturmak hedeflenmiştir.

İnşaat Atıklarının Bertarafı

İnşaat faaliyetleri süresince, inşaat atıkları, türlerine göre ayrıştırıldıktan sonra geri dönüşüm tesislerine gönderilerek aylık periyotlarla takip edilmiştir. Bu sayede atık sahasına giden miktarlar yaklaşık %75 oranında azaltılmıştır. Projenin işletmesi esnasında geri dönüştürülebilir katı atıkların ayrı toplanmasına yönelik atık toplama alanları ve katı atık geçici depolama alanı, tasarıma entegre edilmiştir.

Suyun Verimli Kullanımı

Ziraat Kuleleri projesinde gri suyun yeniden kullanımını sağlayan dönüştürme tesisi bulunmaktadır. Gri su dönüşüm sistemi, yerleşkenin şebeke suyuna duyduğu ihtiyacı büyük ölçüde azaltmaktadır. Yılda toplam yaklaşık 56 bin m³ suyun gri dönüşüm ile işlenmesi yoluyla su tasarrufu sağlanmaktadır. Bu rakam 233 adet konutun bir yıllık su tüketimine denktir.

Ayrıca; İFM'deki peyzaj yeşil alanlarında kültür çimi yerine daha az su isteyen, yerel ve uyum göstermiş bitkiler kullanılarak tür çeşitliliği sağlanmıştır. Verimli sulama sistemleri de projeye entegre edilmiştir. Bu çerçevede klima drenaj suları ve geri yıkama suları toplanarak filtrelenmekte ve araç yıkama ile bitki sulamada kullanılmaktadır. Böylece; sulama ihtiyacının tamamı alternatif su kaynaklarından karşılanabilmektedir.

Enerji Verimliliği

Ziraat Kulelerinde aydınlatma sistemleri otomasyon sistemleri üzerinden yönetilmektedir. Bu sistemler binada konumlandırılan sensörler aracılığıyla kullanıcı varlığını algılamakta ve binanın aldığı ışık seviyesine göre otomatik olarak aydınlatma ekipmanlarının ışık şiddetini ayarlamakta ve açıp kapatmaktadır.

Kulelerdeki yapı bileşenlerinin ısı performans, verimli mekanik ekipmanlarının seçimi ve aydınlatma verimliliği ASHRAE 90.1 2007 standardına göre enerji verimliliği sağlama hedefiyle tasarlanmıştır. Kulelerin içinde yer alan ve yüksek enerji harcayan ana sistemler ayrı sayaçlarla izlenerek enerji harcamaları ayrı ayrı takip edilebilmektedir.

Mekanik havalandırma sistemlerinin enerji tüketiminin azaltılması amacıyla, %100 taze havalı klima santralleri higroskopik rotorlu ısı geri kazanımı üniteleri dâhil olarak projelendirilmiştir. Bu yolla dışarı atılan egzoz havasının enerjisinden yararlanılarak taze havanın sıcaklığı kışın artırılarak, yazın ise düşürülerek enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Kazan verimliliğinin artırılması için brülörlerde elektronik yakma yönetim sistemlerinin kullanımına gidilmiş, tüm yanma kademelerinde tam yanma ve süreklilik sağlanarak kazan kaynaklı sera gazı emisyonlarının azaltılması hedeflenmiştir.

Güneş Radyasyonunun Kontrolü

Hem İstanbul iklim şartları hem de bina geometrisi genel olarak değerlendirildiğinde Kule katları ve Podyum atrium bölgesi gibi çok fazla cam yüzeye sahip alanlarda 500 W/m²'nin üzerine çıkan güneş radyasyonu söz konusu olup, kontrolü önem arz etmektedir. Cam seçimlerinde bu detay dikkate alınarak soğutma yükleri optimize edilmeye çalışılmıştır.

Ziraat Kulelerimizde; görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini de minimize eden yatay güneş kırıcı elemanlar tasarlanmıştır.

Güneş kırıcılar ve binanın yansıtabilirliğini düşürecek geniş çaplı yeşil çatı uygulaması mevcut mimari tasarımın temel unsurlarındandır. Böylelikle optimum görsel ve estetik konfor gereksinimleri sağlanırken enerji tüketimini minimize eden cephe çözümlerinin uygulanması amaçlanmıştır.

Soğutma Sistemi

Soğutma sistemi bina genelinde 10,7 MVA kapasiteye sahiptir. Soğutma sisteminin takibi için bina genelinde kalorimetre imalatları yapılmıştır. Bu kalorimetreler soğutma sağlanan alanlardaki tüketimin mahal bazında takibine izin vermektedir.

Bina soğutma sistemi otomasyon üzerinden kontrol edilmekte olup, binanın verimli soğutulabilmesi için otomasyon sistemine bağlı tüm ekipmanlar soğutma ihtiyacına göre kapasitesini (pompa hızı, fan hızı vb.) otomatik olarak ayarlamaktadır. Sistem, gereksiz enerji kullanımının önüne geçilmesini sağlamaktadır. Ara mevsim geçişlerinde daha düşük kapasiteli ancak daha verimli chiller grubu kullanılarak enerji verimi sağlanmaktadır. Dış hava sıcaklığının uygun olması durumunda dışarıdan alınan taze hava ile iç ortam soğutulurken enerji verimliliği sağlanmaktadır.

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri

Yatay ve Dikey Taşıma Sistemleri bina genelinde 5,6 MVA kapasiteye sahiptir. Ünitelerin tümü, kullanmadıkları durumlarda motor, ekran, aydınlatma vb. ekipmanları kapatarak enerji tasarrufu sağlamaktadır. Port Sistemine (Destination Control) sahip olan üniteler bir seferde maksimum sayıda yolcu minimum sürede taşıyacak şekilde yolcu kabul ettiğinden bu çalışma mantığı ile enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

Belirli üniteler rejeneratif özelliğe sahip olup, üniteler düşük yük veya tam yük durumunda kuyudaki pozisyonuna bağlı olarak elektrik sistemine enerji vermekte, ünitelerin bu özelliği ile de enerji tasarrufu sağlanmaktadır.

6. METRİKLER ve HEDEFLER

Aydınlatma ve Priz Altyapısı

Aydınlatma ve priz altyapısı, yaklaşık olarak 13,9 MVA kapasiteye sahiptir. LEED kriterlerine uygun olarak tüm aydınlatma ekipmanları panolarda bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Hem Podyum Zemin ve Podyum 1. kat mağaza alanları, hem de ortak mutfak alanları bağımsız enerji analizörü üzerinden sayaçlandırılmaktadır.

Binadaki mekanların güç yoğunlukları ortalaması ASHRAE 90.1-2007 standardında tavsiye edilen güç yoğunluklarından en az %10 daha az olacak şekilde tasarlanmıştır.

Ofis alanlarındaki bilgisayar, yazıcı, video konferans cihazı vb. ekipmanları UPS cihazları tarafından beslenmektedir. UPS cihazları, üzerindeki yüke bağlı olarak, ihtiyaç duyulmayan modülleri kapatmak suretiyle enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Yapı Sağlığı İzleme

Ziraat Kuleleri Projesinde kurulmuş olan “Yapı Sağlığı İzleme Sistemi” ile yapı yüksekliği, tasarımı ve geometrisi gereği projenin inşaat sonrası gerçek davranışlarının izlemesi ve olası bir depremde hızlı hasar tespiti yapılabilmesi mümkün hale gelmiştir. Söz konusu sistemden toplanan veriler analiz edilmekte ve bu doğrultuda bina durumu hakkında periyodik raporlar hazırlanmaktadır.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

Ziraat GYO’nun iştiraki Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., öncelikle Ziraat Finans Grubu bünyesinde hizmet sunmak üzere, Türkiye genelinde şarj ağı işletmeciliği faaliyeti yürütmek üzere Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu’ndan (EPDK) şarj hizmet lisansı almıştır.

Şirket halihazırda İFM bünyesinde 52 adet standart şarj istasyonu hizmeti sunmakta olup, ek olarak 56 adet hızlı şarj istasyonunun alt yapısı kurulmuştur. Ayrıca, İFM Ziraat Kulelerine ilave olarak Ankara Ulus, Varlık ve Emek, İstanbul Balmumcu, İzmir Çınarlı lokasyonlarında da şarj istasyonları kurulumu yapılmıştır.

CTBUH’den Mükemmellik Ödülü

İFM Ziraat Kuleleri Projesi; mimari tasarım ve yapımda mükemmeliyet, inovasyon ve sürdürülebilirlik alanlarında sergilediği üstün performansla, daha sürdürülebilir ve sağlıklı şehirler oluşturma konusunda kâr amacı gütmeyen çalışan küresel bir kuruluş olan Yüksek Binalar ve Kentsel Yaşam Alanı Konseyi (CTBUH)’nin 2023 Mükemmellik Ödülü programı kapsamında “İnşaatta Mükemmeliyet” ödülüne layık görülmüştür.

LEED Platinum Sertifikası

Enerji ve Çevre Tasarımında Liderlik (LEED- Leadership in Energy and Environmental Design) sertifika programının en üst derecesi sayılan LEED Platin Sertifikası; çevresel sürdürülebilirlik ve enerji verimliliği konularında dünya genelinde tanınmış ve kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olan Amerikan Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından enerji verimliliği, su tasarrufu, çevresel etki azaltma ve sağlık standartları gibi değerlendirme kriterlerinde en yüksek seviyede başarıyı elde etmiş olan projelere verilmektedir.

2023 yılında Ziraat Kule-1’in Platin seviyesinde LEED sertifikası almaya hak kazanmasının ardından, 2024 yılında Ziraat Kule-2’nin de sertifikasyon süreci başarıyla tamamlandı. Böylece; Ziraat Kuleleri İFM yerleşkesi içerisinde, dünya çapında kullanılan yeşil bina derecelendirme sistemi olan LEED Platinum Sertifikası alan, ilk ve tek yeşil bina oldu. Projede, LEED Platinum Sertifikası gereklilikleri tasarım ve inşaat süreci boyunca titizlikle ön planda tutulmuş, kullanılan tüm malzeme, ekipman, makine grupları, elektro- mekanik sistemler enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmış ve uygulanmıştır.

Ziraat GYO’nun sürdürülebilir inşaat uygulamalarına verdiği önem, LEED Platinum Sertifikası ile uluslararası ölçekte tescillenmiştir.

İZMİR/BAYRAKLI PROJESİ

İzmir Bayraklı'da geliştirilecek 1.038 bağımsız bölüme sahip karma projede LEED Gold sertifikasyonu hedeflenmiş olup, çalışmalar bu doğrultuda devam etmektedir.

Enerji Verimliliği

Projede kullanılan elektrik sistemleri enerji verimliliği ve çevresel etkiler göz önünde bulundurularak tasarlanmıştır. Aydınlatma tasarımı daire içinde, halka açık alanlarda, teknik alanlar ve otopark alanlarında aydınlatma danışmanı tarafından hazırlanırken, armatür seçimleri LEED gereksinimleri ve uluslararası standartlara göre yapılmıştır.

Dairelerde aydınlatma kontrolleri akıllı ev sistemi üzerinden ve KNX Insta-bus haberleşme protokolü kullanılarak tasarlanmıştır. Blokların ortak alanlarında ve otopark alanlarındaki armatürler 230V hareket sensörleri ile kontrol edilecektir.

Çevre aydınlatma ve cephe aydınlatma devrelerinin zaman programına göre otomatik olarak on/off prensibine göre çalışması sağlanacaktır. Zaman programı için projenin bulunduğu yerin enlem ve boylamlarına bağlı olarak çalışan astronomik zaman saati kullanılacaktır. Kontroller için gün batımı ve gün doğumu referans alınacaktır. Bu sayede gün ışığından maksimum fayda sağlanacaktır.

Yapıdaki enerji ölçümü, A.G. kısmındaki her bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapılacaktır. Genel ortak mahallerin ve ana mekanik ekipmanların enerji tüketiminin takibi açısından ilgili panolarda enerji analizörleri tasarlanmıştır.

Daire sayaçları, bloklarda kat elektrik odaları içindeki sayaç panolarında konumlandırılmıştır. Otoparktaki aydınlatma, priz ve kuvvet tesisatları için otopark katlarında tali ortak mahal panoları tesis edilecektir. Bu ortak mahal panoları üzerinde abonelik sayacı olacak müşterek ana dağıtım panosuna bağlanacaktır. Sosyal tesis için elektrik sayacı olan ayrı bir ana dağıtım panosu ve katlarda tali dağıtım panoları oluşturulacaktır.

Yangın pompaları ve diğer yangınla mücadele ekipmanı panolarında abonelik için sayaç tesis edilecektir. LEED raporunda bahsedilen enerji ölçüm gereksinimleri karşılanacaktır.

Yapıda, işletme ofislerindeki bilgisayarlara, güvenlik noktasındaki CCTV izleme bilgisayarlarına ve zayıf akım ile server sistem ekipmanlarına kesintisiz ve stabil bir enerji sağlamak için kesintisiz güç kaynakları (UPS) tesisatı kurulacaktır. Projede kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip jeneratörler kullanılacaktır.

İzmir, "İllere Göre Derece Gün Bölgeleri" tablosunda 1. Bölge içinde yer almaktadır. Yapıda soğutma da öngörülebileceğinden sınır değer olarak 2. Bölge değerleri esas alınacaktır.

Sihhi Tesisat Sistemleri

"Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği"ne uygun şekilde binalarda sıhhi sıcak su sistemlerinin düzenlenmesi hususunda TS EN 14336'ya uyulmaktadır. Buna göre; bağımsız bölümlerde kullanılan bireysel sıhhi sıcak su hazırlama ekipmanları TS EN 26 standardında, merkezi sıhhi sıcak su hazırlama ekipmanları da TS EN 89 standardında belirtilen ısı performanslı ürünler kullanılacaktır.

Her daire girişinde ısı pay ölçerli, kullanma sıcak suyu üretici eşanjörü de olan paket cihazlar (daire istasyonları) tertiplenerek her daireye 75/55 °C sıcak su verilerek enerji tüketimi ölçülecektir.

Temiz su arıtma sistemine ait ters yıkama suları bertaraf edilmeyip, bunun yerine depolanarak oto yıkama tesislerinde, gri su arıtma sistemine destek olarak ve peyzaj sulamada kullanılacaktır. Enerji verimliliğinin artırılması için, soğutma sistemlerinde yoğuşan kondens sularının da ayrı hatlar ile toplanıp kondens depolarına getirilerek hem gri su sisteminde hem de peyzaj sulamada kullanılması hedeflenmiştir.

Binalarda kullanılan lavabolardan, duşlardan ve bulaşık makinelerinden çıkan gri su, arıtma sistemi kullanılarak arıtılacak ve hem klozet ve pisuvarlarda, hem de peyzaj sulama sisteminde geri kazanım suyu olarak kullanılacaktır.

Tasarruflu Su Armatür Sistemleri

Proje kapsamında lavabolarda, tuvaletlerde ve duşlarda kullanılan armatürler, tükettikleri su miktarları esas alınıp, çevreye en duyarlı olan ürünler seçilecektir. Klozetler ve alaturka tuvalet taşlarının rezervuarlarında çift düğmeli ürünler seçilecek olup, bu ürünler sayesinde istendiğinde 2,5 istendiğinde 4 litre deşarj edilebilecek şekilde seçim yapılacaktır.

6. METRİKLER ve HEDEFLER

Yağmur Suyu Sistemleri

Yağmur tesisatı çatı süzgeçleri ile toplanıp, dikey borularla bodrum kata ulaştırılacak ve bodrum kat tavanında toplanarak bina yağmur suyu deposuna aktarılacaktır. Bu şekilde kazanılan sular, peyzaj sulamada kullanılarak enerji verimliliği sağlanacaktır.

Isıtma - Soğutma Tesisatı

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” gereğince merkezi ısıtma sistemi kurulacaktır. Enerji verimliliği için merkezi ısıtma sistemi olarak yoğunlaşmalı tip kazanlar kullanılacaktır. Binaların tüm sıcaklık kontrol ekipmanları iç ve/veya dış hava sıcaklığına bağlı kontrol ekipmanları tarafından BMS ile sağlanacaktır.

Döşemeden ısıtma sistemi kullanılacaktır. Bu sistem, döşemede bir izolasyondan sonra belirli aralıklarla döşenen pex borularla, sistemde yaklaşık 40-50 °C sıcaklığında su dolaştırılması ve döşemenin maksimum 30 °C yüzey sıcaklığında tutulması ile yapılan bir ısıtma yöntemidir. Düşük ısı sayesinde de az enerji ve yakıt tasarrufu, ayrıca ses yalıtımı sağlanmaktadır.

Binaların ısıtma tesisatında kullanılan pompa grupları, zamana, basınca veya akışkan debisine göre değişken devirli olarak kullanılacaktır.

Merkezi ısıtma sistemine sahip olan binalarda, merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan kalorimetre sistemleri kullanılacaktır.

Soğutma sistemleri VRV ve multi split sistemleri ile kurgulanmış olup, “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”ne uygun şekilde ve yüksek verimli frekans inverterli kompresör sistemleri seçilecektir.

Binanın soğutulmasında ısı pompalı ve değişken gaz debili merkezi ısıtma/soğutma sisteminde, çevreye en duyarlı soğutucu akışkanlardan biri olan R410 gazı veya muadili kullanılacak olup, soğutma sistemlerinin ozon tabakasına zarar vermeyecek şekilde seçilmesi hedeflenmektedir. Mekanik sistemlerde kullanılan tüm motorlar enerji verimli (EEF1) olarak seçilecektir.

Havalandırma Tesisatı

Mekanik havalandırma sistemi, mekânda insanların bulunmadığı zamanlarda da mekânın minimum iç hava kalitesini sağlayacak şekilde otomatik sistem ile yapılacaktır. Mahal bazında değişken hava debisi kontrolü yapılan iklimlendirme sistemleri ile sisteme bağlı fanlarının da değişken debili olması sağlanacaktır. Klima santrallerinin sızıntı ısı köprüsü ve ısı transfer katsayısı EN 1886 standardına uygun olacak şekilde kullanılacaktır. Yüksek katlı binalarda klima santralleri ile az katlı konutlarda infiltrasyonla olan hava değişimi normal hallerde 0.3-0.7 değişim/saat yeterli olacağından doğal havalandırma ile enerji verimliliği sağlanacaktır.

Proje kapsamındaki ofis binaları içerisindeki kişi başına verilmesi gereken temiz hava miktarı, Amerikan ASHRAE standartlarının da %30'u üzerinden seçilerek, bina kullanıcılarının en temiz havada, en sağlıklı ortamlarda çalışmaları sağlanarak daha konforlu bir çalışma ortamı oluşturulması hedeflenmiştir. Havalandırma cihazları ısı geri kazanımlı seçilerek enerji sarfiyatı azaltılacaktır.

Otomatik Kontrol Tesisatı

“Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”nin 20. Maddesi gereğince; gaz yakıtlı kazanlarda yanma kontrolü için otomatik kontrol sistemleri tesis edilecektir. Her odanın sıcaklığını ayrı ayrı düzenleyecek otomatik termostat cihazları ile donatılarak birbirinden ayrı mekânların farklı iç sıcaklıklara ayarlanabilmesine imkân sağlayacak merkezi otomatik kontrol sistemi kurulacaktır.

Elektrikli Araç Şarj İstasyonu

“T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” otopark adedi 20 ve üzeri olan yeni yapılacak yapılara ilişkin yapı ruhsatı başvurularında zorunlu otopark alanlarının 1 adetten az olmamak üzere en az %5'inin, ilgili standartlara göre şarj ünitesi dâhil elektrikli araçlara uygun olarak düzenlenmesi şartını getirmektedir. Bu kapsamda; otopark katlarında araç park sayısının %5'i kadarı elektrik araç şarj istasyonu kurulacaktır.

DİĞER PROJELERİMİZDEKİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KAYNAK YÖNETİMİ VE ENERJİ VERİMLİLİĞİ UYGULAMALARI

Ziraat GYO olarak hayata geçirdiğimiz projelerde çevresel sürdürülebilirlik ön planda tutularak su ve enerji kaynaklarının verimli kullanımına yönelik kapsamlı çözümler geliştirilmektedir.

Su tasarrufu sağlayan armatürlerden yenilenebilir enerji sistemlerine kadar geniş bir yelpazede uygulamalar hayata geçirilmekte, atık su yönetimi, akıllı sulama sistemleri ve enerji verimliliği standartlarına uyum gibi konularda titiz çalışma ve denetimler yürütülmektedir. Doğal kaynakların korunmasını ve operasyonel verimliliği artırmayı hedefleyen bu uygulamalar, projelerimizin uzun vadeli çevresel etkilerini en aza indirmek ve sürdürülebilir şehircilik anlayışına katkıda bulunmak amacıyla geliştirilmektedir.

Suyun Sorumlu ve Verimli Kullanımı, Atık Suların Yönetimi Konularında Yapılan Çalışma ve Denetimler Ziraat GYO'nun Göztepe Konaklama Projesinde, EPA (ABD Çevre Koruma Kurumu) standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılması ile kullanıcı konforundan ödün vermeden su verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Bunun yanında; gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamada değerlendirilmesi planlanmaktadır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi yerine az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Devam eden Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Bursa/Karacabey Konut ve İş Yeri Projesi, Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Şube ve Otel Projesi, İstanbul/Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/ Süleymanpaşa Otel ve Yurt Projesi, İzmir/Konak Ofis Projesi, İstanbul/Gaziosmanpaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, İstanbul/ Sultanbeyli Konut Projesi, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut Projesi kapsamında suyun sorumlu ve verimli kullanımı için yüksek verimli su armatürleri, akıllı sulama sistemleri ve su tasarrufu sağlayan çözümler uygulanmaktadır.

Tamamlanan Altunizade ve Erenköy Konut Projelerimizde de EPA standartlarına uygun, verimli su armatürleri kullanılmıştır. Altunizade Projesinde ayrıca yağmur suyu hasadı ve gri suyun rezervuarlarda ve bahçe sulamasında değerlendirilmesi sağlanmıştır. Peyzaj yeşil alanlarında, kültür çimi kullanılmamış; az su isteyen bitki türleri ve verimli sulama sistemleri projeye entegre edilmiştir.

Doğrudan ve Dolaylı Enerji Tüketiminde Sağlanan İyileştirmeler

İFM Ziraat Kuleleri'nin kesintisiz güç kaynağı sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Bina için planlanan sistemin verim değeri %92,4 iken, yapılan iyileştirmeler sonucu cihazlar %95,4 verimli ürünler ile güncellenmiştir. Daha yüksek verimde çalışan kesintisiz güç kaynağı cihazları daha az enerji harcamakta ve enerji tasarrufu sağlamaktadır.

Kulelerde tesis edilen aydınlatma sisteminde de iyileştirmeler yapılmıştır. Otopark alanlarında floresan tipinde ve 49 watt gücünde planlanan aydınlatma armatürleri daha yüksek verimli ve daha az enerji tüketen 42 watt gücündeki LED aydınlatma armatürleri ile güncellenmiştir.

Binada tesis edilen aydınlatma otomasyonu sisteminde iyileştirmelere gidilmiştir. Cephe ve peyzaj aydınlatmalarının maksimum verimde çalışması için sabit bir zaman programı yerine astronomik zaman programına göre devreye girmesi ve devreden çıkması için gerekli programlamalar yapılmıştır. Anahtar ile kontrol edilen mahal aydınlatmaları, açık bırakılma ihtimaline karşı, merkezi olarak kapatılacak şekilde gerekli programlamalar yapılmıştır.

Göztepe Konaklama Projesi enerji verimliliği çalışmaları kapsamında güneş enerjisinden sıcak su temini ve depolanması ile enerji tasarrufu hedeflenmektedir. 3 borulu VRF sistemi ile enerji tüketim değerlerinin minimize edilmesi planlanmakta olup taze hava santralinin ısı geri kazanım ünitesi ve C20 sensörlü seçilmesi konuya verilen önemi göstermektedir. Projede en az %25 enerji verimliliği sağlanması hedeflenmiştir. Böylece enerji giderlerinde maksimum tasarruf sağlanacaktır.

6. METRİKLER ve HEDEFLER

ASHRAE 90.1-2007 standardında belirtilen minimum verim değerlerinin üzerinde performansa sahip cihaz (klima santrali, 3 borulu VRF, kazan, frekans konvertörlü hidrofor ve sirkülasyon pompaları vb.) seçimleri yapılmıştır. Projede ısı geri kazanım ünitesine sahip klima santrali kullanımı öngörülmüştür.

Tüm bu sistem tasarım ve ekipman seçimleri enerji verimliliğini direkt olarak etkilemekle birlikte sera gazı emisyonlarına (enerji/kaynak verimliliği) doğrudan ve pozitif yansımaktadır.

Projemizde çatı oluklarında toplanan yağmur sularının yeniden kullanımı su tüketimini azaltıcı önlemlerden olup su tasarrufunu sağlamaktadır. Toplanan yağmur suyunun tuvalet sifonlarında ve bahçe sulamalarında kullanılmasıyla su tüketimi azaltmak hedeflenmiştir. Yağmur suyunun en yüksek %90 oranında kullanılması ile %50'ye yakın tasarruf sağlanacağı öngörülmüştür.

Ayrıca projemizin teras çatısında yer alacak olan güneş panelleri sayesinde sıcak su üretimi güneşten gelen enerjinin ısı enerjisine dönüştürülmesiyle sağlanacaktır.

Projede enerji verimliliği yüksek LED aydınlatma armatürleri kullanılacaktır. Projede kullanılan jeneratör yüksek verimli alternatör ve motor grubuna sahip olup, en az %93 verime sahip ürünler seçilmiştir.

Projenin kesintisiz güç kaynağı sistemleri yüksek verimli olarak tasarlanmış olup, en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri kullanılacaktır.

Devam eden Kahramanmaraş Konut Projesi, Malatya Konut Projesi, Bursa/Karacabey Konut ve İş Yeri Projesi, Emirdağ Konut ve İş Yeri Projesi, İstanbul/Kadıköy-Osmanağa Şube ve Otel Projesi, İstanbul/Bayrampaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, Adana/Seyhan Ofis ve İş Yeri Projesi, Tekirdağ/ Süleymanpaşa Otel ve Yurt Projesi, İzmir/Konak Ofis Projesi, İstanbul/Gaziosmanpaşa Ofis ve İş Yeri Projesi, İstanbul/ Sultanbeyli Konut Projesi, Hatay/Antakya Konut Projesi ve Hatay/İskenderun Konut Projesi kapsamında enerji tüketiminin azaltılması için enerji verimli LED aydınlatma sistemleri, sensörlü ve harekete duyarlı aydınlatma çözümleri, yüksek verimli LED sürücüler, en az %95 verimli kesintisiz güç kaynağı sistemleri, yüksek verimli alternatör ve motor sistemlerine sahip jeneratörler, çatıya entegre güneş panelleri ile sıcak su üretimi ve otopark alanlarında elektrikli araç şarj istasyonları gibi sürdürülebilir enerji çözümleri uygulanmaktadır.

6.5 Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Şirketimiz bağlı ortaklığı Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'deki 5 milyon adet payımızın tamamı 02.01.2025 tarihinde Ziraat Filo ve Mobilite Çözümler A.Ş.'ye satılmıştır.

Gerek sürdürülebilirlik performansının, gerekse ilgili raporlama performansının gelecek dönemlerdeki gelişimine önemli bir katkıda bulunması öngörülen "Sürdürülebilirlik Komitesi" kurulmuştur. Böylelikle gelecek dönemlerde rapor kapsamında paylaşılması planlanan ana hedeflerin, bu hedeflere yönelik ara dönem hedeflerinin belirlenmesi, belirlenen risklerin ve fırsatların kısa-orta-uzun vadedeki nakit akışı, finansmana erişim ve sermaye maliyeti odağındaki ayrıntılı olarak hesaplanması hususunda önemli adımların atılması amaçlanmaktadır.

7. EKLER

7.1 TSRS Raporlama Prensipleri Kılavuzu

7.1.1 Metriklerle İlişkin Hesaplama Esasları

Bu kılavuzda yer alan bilgiler 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren mali yılını ve “Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı” bölümünde ayrıntılandırıldığı gibi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ve bağlı ortaklıklarının sorumluluğunda olan operasyonları kapsamaktadır.

Bağlı Ortaklıklar;

- Ziraat GYO d.o.o Sarajevo
- TOO Ziraat GYO Kazakhstan
- Ziraat İşletme Yönetimi ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Genel Raporlama İlkeleri

Bu rehber dokümanın hazırlanmasında aşağıdaki prensiplere dikkat edilmiştir:

- Bilgilerin hazırlanmasında- bilginin kullanıcılarına bilginin uygunluk ve güvenilirliğinin temel ilkelerini vurgulamak,
- Bilgilerin raporlanmasında- bilgilerin önceki yıl dahil diğer verilerle karşılaştırılabilirlik / tutarlılık ilkelerini ve kullanıcılara netlik sağlayan anlaşılabilirlik / şeffaflık ilkelerini vurgulamak.

Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı

Bu raporun amacı doğrultusunda Şirket aşağıdaki tanımlamaları yapmaktadır:

Sermaye	Gösterge	Kapsam
Çevresel	Ziraat GYO Kapsam 1 Emisyonları (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Ziraat GYO’nun belirlenen lokasyonlardaki doğrudan sera gazı emisyonlarıdır. Bu emisyonlar; sabit yanma kaynaklarından (faturalarla takip edilen doğalgaz tüketimi), jeneratör motorin ve benzin tüketimi, şirket araçlarının yakıt tüketimi, yangın söndürücü ve soğutucu gaz dolulukları kaynaklı doğrudan sera gazı emisyonlarının toplam ton karbondioksit eşdeğeridir. Emisyonlar “Sera Gazı Protokolü (GHG Protokolü, 2004)” standardına göre hesaplanmaktadır. Biyogenik emisyonlar kapsam dışıdır.
	Ziraat GYO Kapsam 2 Emisyonları- Piyasa Bazlı (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Ziraat GYO’nun elektrik tüketimine ilişkin dolaylı sera gazı emisyonlarıdır. Bunlar, satın alınan elektrik ve enerji sistemlerinden kaynaklanan emisyonlar olup, satın alınan yenilenebilir enerji sertifikaları (varsa) düşüldükten sonra kalan ton karbondioksit eşdeğeridir. Hesaplamalar, “Sera Gazı Protokolü (GHG Protokolü, 2004)” standardına uygundur.
	Ziraat GYO Kapsam 2 Emisyonları- Lokasyon Bazlı (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Ziraat GYO’nun elektrik ve enerji tüketimlerinin dolaylı emisyonlarıdır. Bu kapsamda faturalarla takip edilen elektrik tüketimi, ortak kullanılan bina ve tesislerdeki enerji tüketimleri ve ithal edilmiş doğalgaz da yer almaktadır. Emisyonlar “Sera Gazı Protokolü (GHG Protokolü, 2004)” metodolojisine uygun hesaplanmaktadır.
	Toplam Enerji Tüketimi (GJ)	Raporlama döneminde, Ziraat GYO’nun Kapsam 1 ve Kapsam 2 enerji kaynaklarından yapılan toplam enerji tüketiminin çevrim yapılarak GigaJoule (GJ) cinsinden ifadesidir. Enerji tüketimi, doğalgaz, elektrik ve diğer yakıtların faturalar ve tüketim verileri aracılığıyla ölçülmüştür.

7. EKLER

Sermaye	Gösterge	Kapsam
Üretim	Gayrimenkul sayısı	31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde yer alan kira getirili gayrimenkul sayısını içermektedir.
	Kiralanabilir alan (m ²)	31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde yer alan kira getirili gayrimenkullere ait toplam kiralanabilir taban alanını (m ²) içermektedir.
	Gayrimenkul ortalama doluluk oranı	31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket tarafından dolaylı olarak yönetilen gayrimenkullerin, toplam yönetilen gayrimenkul portföyü içindeki yüzdesini ifade etmektedir.
Finansal	Yıl içinde teslim edilen konut sayısı (Bağımsız bölüm)	01.01.2024-31.12.2024 rapor döneminde Şirket tarafından teslim edilen toplam konut nitelikli bağımsız bölüm sayısını göstermektedir.
	Satışa açık varlık sayısı	31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket portföyünde, aktif olarak satışa sunulan ve satılacak en az beş konut veya arsanın bulunduğu varlıkların sayısını içermektedir.
Çevresel	Kiralanabilir toplam taban alanının yüzdesi olarak enerji tüketimi	01.01.2024-31.12.2024 döneminde, Şirket portföyünde yer alan ve enerji ölçümü veya hesaplaması gerçekleştirilebilen kira getirili gayrimenkullerin toplam taban alanı baz alınarak hesaplanan enerji tüketimini (kWh) içermektedir.
	Tüketilen toplam enerji (GJ)	01.01.2024-31.12.2024 döneminde, Şirket portföyünde yer alan ve enerji ölçümü veya hesaplaması gerçekleştirilebilen kira getirili gayrimenkullerde tüketilen toplam enerjiyi (GJ) içermektedir.
	Şebeke elektriği (%)	01.01.2024- 31.12.2024 döneminde, Şirket portföyünde yer alan ve enerji ölçümü gerçekleştirilebilen kira getirili gayrimenkullerde tüketilen toplam enerjinin, şebeke elektriğinden sağlanan kısmının yüzdesini içermektedir.
	Enerji derecelendirmesine sahip gayrimenkul yüzdesi	31.12.2024 tarihi itibarıyla, Şirket portföyünde yer alan ve enerji derecelendirme sertifikasına sahip kira getirili gayrimenkullerin oranını göstermektedir.
	Tüketilen Toplam Su (m ³)	01.01.2024- 31.12.2024 döneminde, Şirket portföyünde yer alan ve su çekimi verisi ölçümü veya hesaplaması gerçekleştirilebilen kira getirili gayrimenkullerde çekilen toplam su miktarını (m ³) içermektedir.
	Yüksek veya Aşırı Yüksek Temel Su Stresi olan bölgelerdeki faaliyetlerin yüzdesi	01.01.2024-31.12.2024 döneminde, Şirket portföyünde yer alan ve su çekimi verisi ölçümü veya hesaplaması gerçekleştirilebilen kira getirili gayrimenkuller arasında, yüksek veya aşırı yüksek su stresi olan bölgelerde bulunanların toplam portföy alanına göre yüzdesini içermektedir.
Üretim	Yeniden geliştirme alanlarında teslim edilen (1) arsa ve (2) ev sayısı (Bağımsız bölüm sayısı)	01.01.2024- 31.12.2024 döneminde, Şirket tarafından yeniden geliştirme alanlarında teslim edilen konut nitelikli bağımsız bölüm sayısını içermektedir.
Finansal	Çevre mevzuatı ile ilgili yasal işlemler sonucunda oluşan parasal kayıpların toplam tutarı	01.01.2024- 31.12.2024 döneminde, Şirketin çevre mevzuatına uyumsuzluk nedeniyle yürütülen yasal işlemler sonucunda oluşan parasal kayıpların toplam tutarını (TL) içermektedir.
Üretim	Sertifikalı konut enerji verimliliği derecesi alan evlerin sayısı (Bağımsız bölüm)	01.01.2024-31.12.2024 döneminde, Şirket tarafından teslim edilen ve konut enerji verimliliği sertifikası almış evlerin sayısını içermektedir.
Çevresel	100 yıllık sel bölgelerinde bulunan gayrimenkul alanı(m ²)	31.12.2024 tarihi itibarıyla, Şirket portföyünde yer alan ve 100 yıllık sel riski bulunan bölgelerde konumlanmış arsa sayısını içermektedir.

Verilerin Hazırlanması

1. Çevresel Göstergeler

Toplam Enerji Tüketimi (Gj)

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarına ait doğrudan enerji tüketimi kapsamında araç yakıtları motorin ve benzin, jeneratör – motorin, tüketimlerinden oluşan birincil yakıt kaynakları raporlanmaktadır.

Kullanılan enerji dönüşümleri aşağıdaki hesaplamalar kullanılarak gerçekleştirilmiştir;

Hesaplama kullanılan referanslara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir;

Enerji Kaynağı	Net Kalorifik Değer	Kategori	KOD
Yakıt (dizel) tüketimi şirket araçları	43	TJ/Gg	2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories, Volume 2, Chapter 1, Table 1.2
Jeneratör (dizel)	43	TJ/Gg	2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories, Volume 2, Chapter 1, Table 1.2
Yakıt (benzin) tüketimi şirket araçları	44,3	TJ/Gg	2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories, Volume 2, Chapter 1, Table 1.2

Enerji Kaynağı	Yoğunluk	Kategori	KOD
Yakıt (dizel) tüketimi şirket araçları	0,8307	kg/lt	Türkiye 2022 Yılı Akaryakıt Kalitesi İzleme Sistemi (AKİS) Raporu
Jeneratör (dizel)	0,8307	kg/lt	Türkiye 2022 Yılı Akaryakıt Kalitesi İzleme Sistemi (AKİS) Raporu
Yakıt (benzin) tüketimi şirket araçları	0,74341	kg/lt	Türkiye 2022 Yılı Akaryakıt Kalitesi İzleme Sistemi (AKİS) Raporu

7. EKLER

Kapsam 1 Sera Gazı Emisyonları (tCO₂e)

Kapsam 1 emisyonları TSRS'ye uygun olarak, "Sera Gazları Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı" çerçevesinde operasyonel kontrol ilkesiyle hesaplanmıştır.

Hesaplamalarda CO₂, CH₄, N₂O'nin CO₂ eşdeğerine çevrim faktörleri kullanılmıştır. Kullanılan emisyon faktörleri Ulusal Sera Gazı Envanterleri için Kılavuz'dan (2006, IPCC) alınmış olup, Küresel Isınma Potansiyeli (Global Warming Potential, GWP) katsayıları Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli'nin (Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC) 6. Değerlendirme Raporundan alınmıştır.

Formül:

$$\text{Emisyon Miktarı (tCO}_2\text{e)} = \text{Faaliyet Verisi (It-m}^3\text{-ton)} * \text{Emisyon faktörü (CO}_2\text{-CH}_4\text{-N}_2\text{O)(Kg/TJ)}$$

Kapsam 1'i oluşturan enerji kaynakları; akaryakıt tüketimi, dizel tüketimi, araç yakıt tüketimi, soğutucu gaz kullanımlarından oluşmaktadır.

Araç Yakıtları;

Sahip olunan ve kiralık araçlar için motorin ve benzin olmak üzere, tüketimi yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalarla takip edilmektedir.

Soğutucu Gazlar;

Soğutucu gaz tüketimi sağlayan makinelerde kullanılan dolum fişleri ile takip edilen ve makineler için sızma oranları baz alınarak takip edilmektedir. Bu yıl dolum olmadı.

Emisyon Kaynağı - Kapsam 1	CO ₂ (kgCO ₂ /TJ)	CH ₄ (kgCH ₄ /TJ)	N ₂ O (kgN ₂ O/TJ)	Referans
Yakıt (dizel) tüketimi şirket araçları	74.100	3,9	3,9	IPCC (2006), Vol 2., Chapter 2, Table 2.2.
Yakıt (benzin) tüketimi şirket araçları	69.300	25	8	IPCC (2006), Vol 2., Chapter 3, Table 3.2.1. & 3.2.2.
Jeneratör (dizel)	74.100	10,0	0,600	IPCC (2006), Vol 2., Chapter 3, Table 3.2.1. & 3.2.2.

Emisyon Kaynağı - Kapsam 1 Soğutucu Gazlar	KIP(kgCO ₂ e/kg)	Referans
R134A	1530	IPCC 6th Assessment Report
R600A	0,006	IPCC 6th Assessment Report
R513A	673	IPCC 6th Assessment Report
CO ₂	1	IPCC 6th Assessment Report

Kapsam 2 Sera Gazı Emisyonları (tCO₂e)

Kapsam 2 emisyonları TSRS'ye uygun olarak, "Sera Gazları Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı" çerçevesinde operasyonel kontrol ilkesiyle hesaplanmıştır.

Hesaplamalarda CO₂, CH₄, N₂O'nin CO₂ eşdeğerine çevrim faktörleri kullanılmıştır. Kullanılan emisyon faktörleri elektrik için Enerji ve Tabii kaynaklar Bakanlığı'nın paylaştığı 2024 yayımlı 2022 yılı elektrik emisyon faktörü baz alınmıştır.

Formül:

Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Faaliyet Verisi (kWh-h) *Emisyon faktörü (CO₂-CH₄-N₂O)(Kg/TJ)

Kapsam 2'yi oluşturan enerji kaynakları; elektrik tüketimi, ithal edilen elektrik ve doğalgaz tüketimlerinden oluşmaktadır. Bu hesaplamalar aşağıdaki formülasyonlara göre yürütülmektedir;

Elektrik;

Elektrik tüketimleri, tüketim yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalarla kWh olarak takip edilmektedir.

Isı/Buhar Kaynaklı Tüketim;

Isı/Buhar Tüketimleri, servis sağlayıcı firmadan sağlanan faturalarla kWh olarak takip edilmektedir.

Emisyon Kaynağı- Kapsam 2	Emisyon Faktörü (tCO ₂ e/MWh)	Referans
Türkiye Elektrik Enerjisi (Şebeke Kaynaklı)	0,442	ETKB-EVÇED-FRM-042 Rev.01
Isı/Buhar Kaynaklı Tüketim	0,17791	UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, 2023, Heat and Steam

7.2. Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

Finansal olarak önemli şekilde tanımlanmış risk ve fırsatların belirlenmesi ve bunlarla ilgili beklentiler geleceğe yönelik bilgilerin kullanılmasını gerektirici niteliktedir. Bu kapsamda; doğrudan ölçülemeyen ve belli tahminleri içeren bilgilerin kullanılması gerekmektedir. Raporlama yılı için belirtilen risk ve fırsatlara yönelik maliyet bilgileri şirket kaynaklarından sağlanmış olup, ilgili kapsamda oluşabilecek değişiklikler doğrultusunda ileriki dönemde etki boyutları farklılık gösterebilecektir. Bunlarla birlikte mevcut olmayan (örn: karbon fiyatlaması) ya da henüz mevcut olmayan uygulamalar hakkında (örn: kısa-orta-uzun dönemli finansal etkiler) bilgi ve açıklamalar rapor kapsamında şeffaflıkla paylaşılmıştır. Bu hususlara yönelik gelişim projeksiyonu ayrıca raporda tanımlanmıştır. Bunlar dışında, iklim değişikliklerine yönelik metriklerin hesaplanmasına yönelik ayrıntılı bilgi raporun 23-26. Sayfalarında paylaşılmıştır.

Şirket, sürdürülebilirliğe ilişkin risk ve fırsatlarının finansal ve fiziksel açıdan etki boyutunun çıktılarını tahmin etmek amaçlı kullandığı geçiş ve global iklim senaryoları (IPCC SSP2-4.5, IPCC SSP 8.5, IEA NZE 2050) bulunmaktadır. Bu senaryolar geçiş risklerinin ve sera gazı emisyonlarındaki artış/azalışın etkisi de dâhil olmak üzere iklim değişikliğinin Şirketin karşılaşılabileceği iklim olaylarının sıklığını ve yoğunluğunu nasıl etkileyeceği konusunda belirsizlikler içermektedir. Bu belirsizlikler, iklim projeksiyonlarındaki değişkenlikten ve değişen hava modelleri ve gelişen iklim koşulları nedeniyle doğal ve anormal hava olaylarının davranışındaki potansiyel beklenmedik değişikliklerden kaynaklanmaktadır.

7. EKLER

İşbu Raporun 14-15. Sayfaları arasında yer alan, daha düşük karbonlu ekonomiye geçiş mekanizmasından ve bu mekanizma kapsamında oluşabilecek ek finansal yükümlülüklerden etkilenme ihtimali bulunan şirketin finansal performansındaki değişiklikler, kısa, orta ve uzun vadeye yönelik beklentileri içeren tahminler ve geleceğe dönük bilgilere dayanmaktadır.

İşbu Raporun 12-14. sayfaları arasında yer alan, küresel ısınmanın finansal etkilerinin hesaplama adımları ile bu etkiler doğrultusunda şirketin finansal performansında meydana gelebilecek değişiklikler, kısa, orta ve uzun vadeye ilişkin beklentileri içeren tahminler ve geleceğe yönelik bilgilere dayanmaktadır.

İklim değişikliği kapsamında değerlendirilen risk ve fırsatların, Şirket ve bağlı ortaklıklarının finansal tablolarına ve raporda açıklanması gereken muhtemel kayıp/kazanç etkisinin hesaplanmasına yönelik, ilgili yasal düzenlemelerin yeni olması kaynaklı, ölçüm belirsizlikleri mevcuttur. Özellikle geçiş risklerinden yasal uyum kapsamındaki sürekli gelişen regülasyonlar, uygulamalar ve kapsamlarının nasıl olacağına dair bilinmezlikler, müşteri tercihleri doğrultusunda etkilenebileceği öngörülen gelir kayıpları/artışları özelinde müşteri tercihlerinin nasıl gelişebileceğinin öngörülemezliği hususları ölçüm belirsizliğine neden olabilecek niteliktedir.

Şirket, sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarının finansal ve fiziksel etkilerini tahmin etmek için iklim senaryolarından faydalanmaktadır. Bu senaryolar, iklim değişikliğinin ve sera gazı emisyonlarındaki değişimlerin şirketin karşılaştacağı iklim olaylarını nasıl etkileyeceğini anlamaya olanak tanır. Ancak bu modeller, iklim projeksiyonlarının kendi içindeki farklılıklar ve hava olaylarının öngörülemeyen davranış değişiklikleri potansiyeli nedeniyle doğal belirsizlikler barındırmaktadır. Ayrıca, bu doğrultuda paylaşılan finansal etkiler varsayımsal senaryolara dayalı olup ölçüm belirsizlikleri içerdiğinden karar vericiler tarafından dikkatlice değerlendirilmedi.

Tüm bu kapsamdaki verilerin daha verimli bir şekilde değerlendirilmesine yönelik çalışmaların, Şirket bünyesinde oluşturulan “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmaları ile ilerleyen dönemlerde hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Şirket tarafından belirlenip paylaşılan risk ve fırsatlar çerçevesinde, cari dönem finansal tablolarında yer alan varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerlerini bir sonraki raporlama döneminde materyal düzeyde etkileyecek önemli bir unsur bulunmamaktadır. Bu kapsamda değerlendirildiğinde; özellikle kısa ve orta vadede, Şirket finansal pozisyonunun belirtilen riskler ve fırsatlar doğrultusunda değişikliğe uğramayacağı öngörülmektedir. Mevcut uygulamaların yanı sıra “Sürdürülebilirlik Komitesi” çalışmalarıyla hayata geçirilmesi amaçlanan uygulamalar ile işletme, bakım/onarım ve yenileme maliyetlerinde düşüş beklenmektedir. Aynı zamanda hem Şirket, hem de kiracılar için özellikle yeni projeler kapsamında hayata geçirilen ve kaynak kullanımında verimliliği amaçlayan projeler ile kaynak kullanımında verimlilik sağlanarak ilgili maliyetlerde düşüş sağlanması öngörülmektedir.

Yeniden Görüş Beyanı

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

7.3 Bağımsız Güvence Beyanı



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

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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklarının ("hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar"a uygun olarak sunulan bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

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

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna dayanak olarak yürütülen çalışmanın özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ("TSRS")'na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir. Önceki dönemlere ilişkin bilgiler hakkında bir güvence sonucu açıklamamaktayız.

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, 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.

7. EKLER



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.



Didem Demir Kaya, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Ağustos 2025

Adres

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi,

B Blok No: 44/B, İç Kapı No: 12

Ümraniye/İSTANBUL

Telefon : +90 216 590 15 40

Faks : +90 216 590 15 45

www.ziraatgyo.com.tr

