



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sustainability Report Aligned with TSRS Standards 2025 - Annual Notification

Summary

2025 TSRS Compliant Sustainability Report



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Sustainability Report Aligned with TSRS Standards

Related Companies []

Related Funds []

Sustainability Report Aligned with TSRS Standards	
Announcement Content	
Update Notification Flag	Hayır (No)
Correction Notification Flag	Hayır (No)
Date of the previous notification about the same subject	.
Explanation	

Kindly find our company's 2025 TSRS Compliant Sustainability Report attached.

	Entity Statement
Metrics	
Reporting entity	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Reporting period	2025
Independent audit firm	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) Uyum Raporu kapsamındaki iklim değişikliğine dair finansal açıklamaları, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren 12 aylık döneme (01.01.2025 - 31.12.2025) ait konsolide finansal tabloların raporlama dönemi ile uyumlu olarak hazırlanmıştır. Şirket,

Financial statements to which the sustainability related financial disclosures relate

geçiş muafiyeti kapsamında TSRS Uyum Raporu'nu, ilgili döneme ait finansal tablolarını paylaştıktan sonra Kamu Gözetim Kurumu tarafından tanınan süre içerisinde yayımlamaktadır. Raporlama dönemi sonrasında, cari dönem finansal tablolarındaki varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerlerini bir sonraki dönemde önemli ölçüde etkilemesi beklenen bir unsur tespit edilmemiş olup, kısa ve orta vadede finansal pozisyon üzerinde önemli bir etki beklenmemektedir.

Information included by cross-reference

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hazırlanan sürdürülebilirlik açıklamaları kapsamında çapraz referans verilen bilgiler ve erişim yolları şu şekildedir: 01.01.2025 - 31.12.2025 dönemine ait finansal bilgilere Şirketin kurumsal web sitesi (<https://www.ziraatgyo.com.tr>) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan (KAP) ulaşılabilir. Sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarıyla ilişkili bilgileri içeren finansal tablolar, Şirketin 2025 Faaliyet Raporu'nda yer alan konsolide finansal tablolara tam uyumludur. Sürdürülebilirlik Komitesi'nin yapısı, görev ve sorumlulukları ve uygulama ilkelerine Şirketin kurumsal web sitesinden (www.ziraatgyo.com.tr) ulaşılabilir. Raporun 12-13. sayfalarında daha

	düşük karbonlu ekonomiye geçiş mekanizması ve finansal etkilere ilişkin tahminler; 14-20. sayfalarında küresel ısınmanın finansal etkilerinin hesaplama adımları ve geleceğe yönelik beklentiler yer almaktadır. Şirketin enerji yönetimi ve su verimliliği uygulamalarına ilişkin detaylı bilgilere ise raporun "İklim Dirençliliği" bölümünden ulaşılabilir.
Industry (parent company and subsidiaries)	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet göstermekte olup, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmakta, gayrimenkul geliştirme, kiralama, satış ve portföy yönetimi faaliyetlerini yürütmektedir. Şirket payları Borsa İstanbul A.Ş. de işlem görmektedir. Raporlama kapsamındaki bağlı ortaklıklar Ziraat GYO Sarajevo d.o.o. (% 100) ve TOO Ziraat GYO Kazakhstan (%100) dır.
Disclosure if the transition reliefs were used	İlk uygulama yılında yalnızca iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgilerin açıklanması, Raporun yayımlanma zamanında esneklik, Kapsam 3 sera gazı emisyonlarının açıklanması muafiyeti

Sources of guidance used for identifying risks and opportunities	İklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesinde TSRS 1 Ek B Uygulama Rehberinin B1-B12 paragrafları ile Ziraat GYOnun faaliyet alanıyla bağlantılı TSRS 2 Sektör Bazlı Uygulama Rehberlerinden Cilt-35 Ev İnşaatçıları, Cilt 36-Gayrimenkul ve Cilt 37-Gayrimenkul Hizmetleri dikkate alınmıştır. Senaryo analizlerinde ayrıca sektörel ve makro düzeydeki rapor ve kılavuzlardan yararlanılmıştır.
Sources of guidance used for determining disclosure requirements	Rapor, TSRS 1 ve TSRS 2 hükümleri ve ekleri esas alınarak hazırlanmıştır. Sektöre özgü açıklamalarda TSRS 2nin Cilt 35-Ev İnşaatçıları, Cilt 36-Gayrimenkul ve Cilt 37-Gayrimenkul Hizmetleri rehberlerinden yararlanılmıştır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında Sera Gazı Protokolü (GHG Protocol), IPCC 2006 kılavuzları ve IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu (AR6) esas alınmıştır.
Direct greenhouse gas emissions (fuel, process, etc.) - Scope 1 (tCO2e)	31
	Ziraat GYOnun Kapsam 1 emisyonları, Sera Gazları Protokolü, Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı çerçevesinde operasyonel kontrol ilkesi esas alınarak hesaplanmıştır. Hesaplamalarda sabit yanma kaynakları, jeneratör yakıt tüketimleri, şirket araçlarının yakıt tüketimleri ile yangın söndürücü ve soğutucu gazlardan kaynaklanan

Scope 1 measurement framework

doğrudan emisyonlar dikkate alınmaktadır. CO₂, CH₄ ve N₂O emisyonlarının CO₂ eşdeğerine dönüşümünde IPCC 2006 emisyon faktörleri, Küresel Isınma Potansiyeli katsayılarında ise IPCC AR6 esas alınmıştır. Emisyonlar genel olarak faaliyet verisinin uygun emisyon faktörü ile çarpılması yöntemiyle hesaplanmaktadır.

Indirect energy-related emissions (electricity, heat, steam) - Scope 2 (tCO₂e)

290,54

Scope 2 measurement framework

Kapsam 2 sera gazı emisyonları, TSRS'ye uygun olarak, "Sera Gazları Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı" (2004) çerçevesinde operasyonel kontrol ilkesiyle hesaplanmıştır. Hesaplamalarda Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Faaliyet Verisi (kWh) * Emisyon Faktörü (CO₂-CH₄-N₂O) (kg/TJ) formülü kullanılmıştır. Elektrik ve ısı/buhar tüketim verileri faturalar üzerinden kWh cinsinden takip edilmektedir. Hesaplamalara CO₂, CH₄ ve N₂O gazları dahil edilmiş olup, Küresel Isınma Potansiyeli katsayıları için IPCC AR6 referans alınmıştır. Doğal gaz, elektrik ve soğutucu gaz verileri Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait m2 payı kullanılarak hesaplanmıştır. Emisyon faktörü olarak Türkiye elektrik şebekesi için 0,434 tCO₂e/MWh (ETKB-EVÇED-FRM-042 Rev.01 referanslı), ısı/

	buhar tüketimi için 0,175 tCO ₂ e/MWh (UK Government GHG Conversion Factors, 2025 referanslı) kullanılmıştır. Ölçüm yaklaşımında, girdilerde ve varsayımlarda önceki döneme göre bir değişiklik yapılmamıştır.
Indirect emissions from value chain, logistics, etc. - Scope 3 (tCO ₂ e)	Şirket muafiyetten faydalananarak raporlamamıştır.
Scope 3 measurement framework	Şirket muafiyetten faydalananarak raporlamamıştır.
Climate-related physical risks—the amount of assets or business activities vulnerable to climate-related transition risks (TL)	Bu metrik kapsamında tutar bazında (TL) bir açıklama öngörülmeyle birlikte, fiziksel iklim risklerinin gayrimenkul portföyü üzerindeki etkisinin portföy içindeki görelî pay üzerinden değerlendirilmesi esas alınmıştır. Bu doğrultuda, fiziksel risklere karşı kırılgan olarak değerlendirilen varlıkların toplam portföy büyüklüğü içindeki oranı %14,3 olarak hesaplanmış olup, raporlama döneminde tutar bazında ayrıca bir ayrıştırma yapılmamıştır.
Climate-related physical risks—the percentage of assets or business activities vulnerable to climate-related transition risks (%)	14,3
Climate-related transition risks—the amount of assets or business activities vulnerable to climate-related transition risks (TL)	Bu metrik kapsamında tutar bazında (TL) bir açıklama öngörülmeyle birlikte, geçiş risklerine karşı kırılgan varlıkların gayrimenkul portföyü içindeki görelî payı esas alınarak değerlendirme yapılmıştır. Bu doğrultuda, geçiş risklerine karşı kırılgan olarak sınıflandırılan varlıkların toplam portföy büyüklüğü içindeki oranı %10,7 olarak hesaplanmış olup,

	raporlama döneminde söz konusu varlıklara ilişkin tutar bazında ayrıca bir ayrıştırma sunulmamıştır.
Climate-related transition risks—the percentage of assets or business activities vulnerable to climate-related transition risks (%)	10,7
Climate-related opportunities—the amount of assets or business activities aligned with climate-related opportunities (TL)	Bu metrik kapsamında tutar bazında (TL) bir açıklama öngörülmeyle birlikte, iklimle ilgili risk ve fırsatlar açısından uyumlu olarak değerlendirilen yapıların gayrimenkul portföyü içindeki göreceli payı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, toplam uyumlu yapıların portföy içindeki oranı % 75 olarak hesaplanmış olup, raporlama döneminde söz konusu varlıklara ilişkin tutar bazında ayrıca bir ayrıştırma sunulmamıştır.
Climate-related opportunities—the and percentage of assets or business activities aligned with climate-related opportunities (%)	75
Capital deployment (investment expenditures related to climate risks/opportunities) (TL)	Şirket tarafından raporlanmamıştır.
Internal carbon price (TL)	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının karbon yönetimi yaklaşımına ilişkin mevcut durumda, Şirket, an itibarıyla ne yatırım gibi karar süreçlerinde, ne de emisyonların maliyetini analiz etme amacıyla, Türkiye'de ulusal bir emisyon ticaret sisteminin henüz uygulamada olmaması nedeniyle, 2025 yılı itibarıyla ilgili karar alma süreçlerinde kullanılan standartlaştırılmış bir karbon fiyatı bulunmamaktadır.
Percentage of executive management remuneration recognised in the current period that is linked to climate-related considerations (%)	0

Scenario analyses used

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., iklimle ilgili risk ve fırsatlarını değerlendirmek ve stratejik dirençliliğini analiz etmek amacıyla üç temel senaryo kullanmaktadır. Bunlar; yüzyıl sonunda 4.0°C ve üzeri ısınmayı ve en şiddetli fiziksel riskleri temsil eden IPCC SSP5-8.5 senaryosu, yaklaşık 2.5°C - 3.0°C arası ısınmaya yol açan ve baseline olarak kabul edilen IPCC SSP2-4.5 senaryosu ile küresel ısınmayı 1.5°C ile sınırlamayı hedefleyen ve Paris Anlaşması ile tam uyumlu olan IEA Net Sıfır Emisyon 2050 (NZE) senaryosudur. Bu senaryolar, iklim olaylarının şirket üzerindeki muhtemel etkilerinin anlaşılmasına ve portföyün dayanıklılığının değerlendirilmesine katkı sağlamaktadır.

Financed emissions for commercial banking, asset management and insurance sectors (can be left blank if transition exemptions applied) (tCO2e)

Şirket muafiyetten faydalanarak raporlamamıştır.