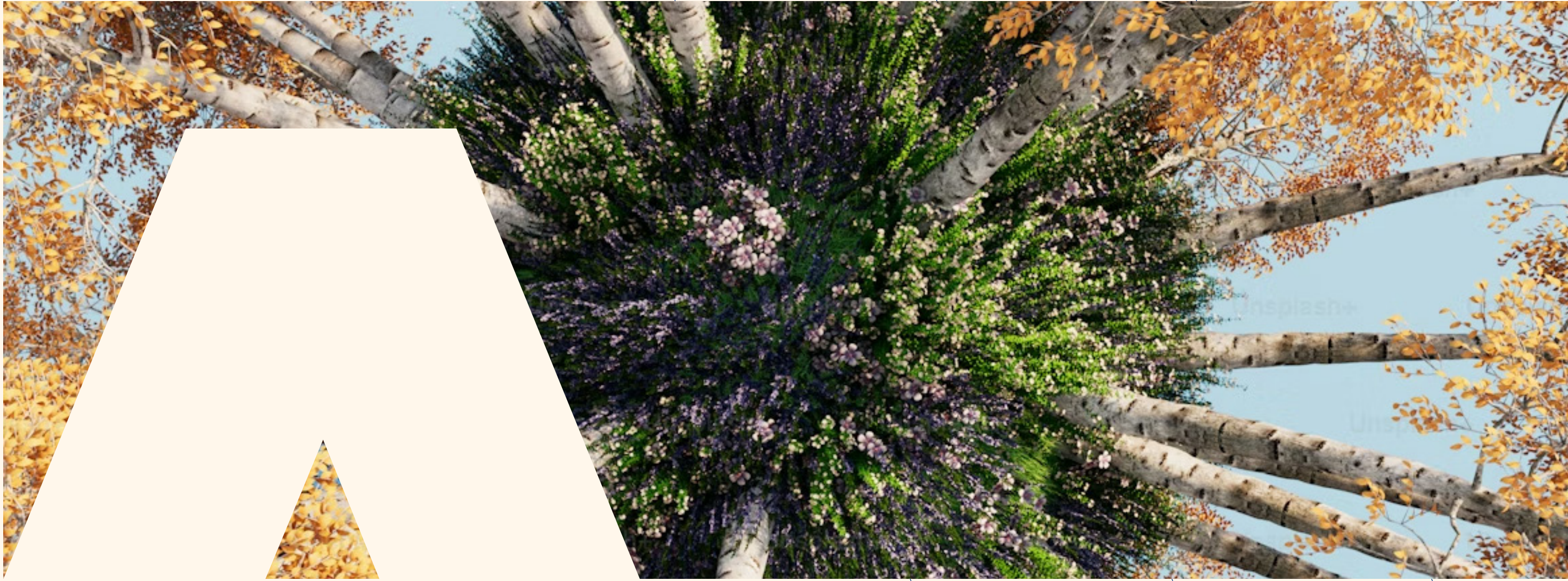


TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu



2025



Bağımsız Sınırlı Güvence Raporu



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TÜRKİYE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA SUNULAN BİLGİLER HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİNİN SINIRLI GÜVENCE RAPORU

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

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar"a uygun olarak sunulan bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi 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, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmi 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, 48. ila 57. sayfaları arasında yer alan "Metriklerle İlişkin Hesaplama Esasları" başlığı altında açıklandığı üzere, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir.



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

Şirket 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 Şirket Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst Yönetimden Sorumlu olanlar, Şirket'in sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve
- Şirket yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Şirket'in 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.

Bağımsız Sınırlı Güvence Raporu



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. Şirket’in 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:

- Şirket’in 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 Şirket’in iç dokümantasyonu kullanılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri’nin hazırlanmasıyla ilgili Şirket’in 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.
- Şirket’in tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Şirket’in tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.
- Şirket’in 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.

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Ağustos 2026

İçindekiler

Rapor Hakkında	10	Yönetişim	18	Strateji	26	Risk Yönetimi	36
Genel Bilgiler ve Raporlama Çerçevesi	12	İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Gözetimi	20	Risk ve Fırsatlar	28	Metrikler ve Hedefler	40
Raporun Kapsamı ve Amacı	12	Kurumsal Yapı ve Yönetim	20	İklimle ilgili Risk ve Fırsatlar	28	Sera Gazı Emisyonları	44
Raporlama Dönemi	12	Yönetim Kurulu Yapısı	20	Riskler ve Fırsatlar Tablosu	30	Varlıkların İklim Değişikliğine Dayanıklılığı ve Uyumu	44
Uygulanan Standartlar	12	Komite Yapısı	21	Senaryo Analizleri	34	İç Karbon Fiyatlandırması	45
Finansal Bilgilerle Bağlantı	12	Üst Yönetim	22	Değişen Enerji ve Emtia Piyasası Dinamikleri	35	İklimle İlgili Hedefler	45
Önemlilik ve Finansal Etki Değerlendirmesi	13	Sorumlulukların Görev Tanımlarına ve Politikalara Yansıtılması	22	Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları	35	Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar	45
Geçiş Muafiyetleri	14	Organ ve Kişilerin Yetkinliklerinin Değerlendirilmesi	22	Strateji ve Karar Alma	35	Ekler	46
Raporlama Sınırları ve Ölçüm Yaklaşımı	15	Bilgilendirme Mekanizmaları	22			Metriklerle İlişkin Hesaplama Esasları	48
Avrupakent GYO Hakkında	16	Strateji ve Risk Yönetimi Süreçleriyle Entegrasyon	23				
Portföy Yapısı	17	Hedeflerin Gözetimi ve Ücretlendirme ile İlişkisi	23				
Sürdürülebilirlik ve Çevresel Yaklaşım	17	Yönetimin Görev ve Sorumlulukları	24				
		Yönetici Ücretlerine İklimle İlgili Hususların Entegrasyonu	24				

01

Hakkında

Rapor Hakkında

Genel Bilgiler ve Raporlama Çerçevesi

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Avrupakent GYO” veya “Şirket”), Türkiye’de kurulmuş olup payları Borsa İstanbul’da işlem gören halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Şirket’in faaliyetleri, yürürlükteki sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde sürdürülmektedir.

Raporun Kapsamı ve Amacı

Bu raporda yer alan iklimle ilgili açıklamalar, Avrupakent GYO ve bağlı ortaklıklarını kapsayacak şekilde hazırlanmıştır. Rapor, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) ile uyumlu olarak sunulmaktadır. Bu çerçevede rapor, TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ile TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarında yer alan yükümlülükleri esas almaktadır.

Raporlama kapsamı belirlenirken şirketin faaliyetleri, operasyonel sınırları ve değer zinciri ile olan etkileşimi dikkate alınmıştır. Avrupakent GYO’nun raporlama dönemi itibarıyla iki adet adi ortaklığı bulunmaktadır. Ancak, Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı şirketlerinin Avrupakent GYO’nun iş modeli ve değer zincirinde etkileri değerlendirilmiş ve önemlilik seviyesinin altında olduğuna kanaat getirilmiştir. Bu rapor kapsamında Avrupakent GYO’nun doğrudan operasyonlarını etkileyebilecek iklimle ilgili risk ve fırsatlar açıklanmıştır.

Raporun amacı; genel amaçlı finansal rapor kullanıcılarına, Avrupakent GYO’nun kısa, orta ve uzun vadede nakit akışlarını, finansmana erişimini ve sermaye maliyetini etkilemesi makul ölçüde beklenen iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin karar faydalı bilgiler sağlamaktır.

Raporlama Dönemi

Bu rapor, 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemini kapsamakta olup, TSRS kapsamında zorunlu kılınan yıllık raporlama dönemine uygun şekilde hazırlanmıştır. Açıklamalar, 29 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan ve 1 Ocak 2024 itibarıyla yürürlüğe giren TSRS düzenlemelerine dayanmaktadır.

Uygulanan Standartlar

Raporlama sürecinde aşağıdaki standartlar ve rehber dokümanlar esas alınmıştır:

- **TSRS 1:** Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler
- **TSRS 2:** İklimle İlgili Açıklamalar
- **TSRS 2:** Sektör Bazlı Uygulama Rehberi: Ek Cilt 36-Gayrimenkul

Bu çerçevede rapor; Yönetişim, Strateji, Risk Yönetimi ile Metrikler ve Hedefler başlıkları altında yapılandırılmıştır.

Finansal Bilgilerle Bağlantı

Raporda sunulan sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili açıklamalar, Avrupakent GYO’nun solo finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir. Rapor, 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 dönemine ait, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanarak hazırlanan solo finansal tablolar ile aynı raporlama dönemini esas almaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla Şirket’in iki adet adi ortaklığı mevcut olmakla birlikte, söz konusu ortaklıkların iş modeli ve değer zinciri üzerinde kayda değer bir etkisi bulunmadığı değerlendirildiğinden, rapor kapsamında Avrupakent GYO’nun doğrudan



operasyonlarını etkileyebilecek iklimle ilgili riskler ile fırsatlar açıklanmıştır. Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler, finansal bilgilerle bağlantılı olarak ele alınmış; iklimle ilgili risk ve fırsatların Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışları üzerindeki potansiyel etkileriyle ilişkilendirilerek sunulmuştur.

Önemlilik ve Finansal Etki Değerlendirmesi

Avrupakent GYO tarafından belirlenen iklimle ilgili risklerin finansal etkileri, finansal raporlamada kullanılan finansal önemlilik kriterleri ile uyumlu şekilde değerlendirilmiştir.

Şirket’in, gelecekte finansal yeterliliği etkilemesi makul ölçüde beklenen iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin bilgiler, önemli bilgi olarak kabul edilmektedir. Şirket, önemlilik değerlendirmesini gerçekleştirirken genel amaçlı finansal raporlamanın temel kullanıcıları olan mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile borç verenler ve diğer kredi sağlayıcıların kararlarını etkilemesi makul ölçüde beklenen hususları dikkate almaktadır.

Finansal önemlilik eşik değeri, genel amaçlı finansal raporlama çerçevesiyle uyumlu biçimde belirlenmiş ve Üst Yönetim tarafından onaylanmıştır. Eşik değer belirlenirken şirketin toplam portföy büyüklüğü, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, kira gelirleri, operasyonel nakit akışları ve sermaye harcaması kapasitesi gibi temel finansal göstergeler dikkate alınmıştır. Yapılan analizler sonucunda finansal önemlilik kriterinin **net aktif değer**in %1’i olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

İklimle ilgili risk ve fırsatların finansal önemliliği değerlendirilirken hem nicel hem de nitel kriterler birlikte ele alınmaktadır. Nicel değerlendirmede; ilgili risk veya fırsatın kira gelirleri, doluluk oranı, işletme giderleri, varlık değerlemesi ve öngörülen potansiyel etkileri analiz edilmektedir. Nitel değerlendirmede ise; düzenleyici gelişmeler, enerji performans gereklilikleri, piyasa talebindeki değişimler, yatırımcı beklentileri, varlıkların uzun vadeli rekabet gücü ve itibar etkisi gibi unsurlar dikkate alınmaktadır. Bu eşik değer üzerinde kalan iklimle ilgili risk ve fırsatlar “önemli risk ve fırsat” olarak sınıflandırılmakta; öncelikli izleme süreçleri ve aksiyon planları kapsamında yönetilmektedir.

İklimle ilgili bir risk veya fırsatın mevcut ya da öngörülen finansal etkilerinin güvenilir şekilde nicel olarak ayrı ayrı ölçülememesi veya ölçüm belirsizliğinin yüksek olması nedeniyle nicel bilginin fayda sağlamayacağının değerlendirilmesi halinde, söz konusu etkiler raporda nitel açıklamalarla sunulmaktadır.

Rapor Hakkında

Geçiş Muafiyetleri

Avrupakent GYO, 30 Aralık 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan kurul kararı kapsamında, TSRS 1’in E3, E4, E5 ve E6(b) paragraflarında yer alan ilk yıllık raporlama dönemine ilişkin geçiş muafiyetlerinin; 2024 raporlama döneminde TSRS’lere ilk kez uyumlu sürdürülebilirlik raporlaması yapan işletmeler için bir yıl süreyle uzatılmasına hükmedilmiştir. Bu karar doğrultusunda Şirket, 2025 raporlama döneminden itibaren TSRS 1 çerçevesinde tanınan aşağıdaki geçiş muafiyetlerinden yararlanmaktadır:

- **TSRS 1 E3:** Raporda yalnızca 2025 raporlama dönemine ait bilgiler sunulmuştur.
- **TSRS 1 E4:** Şirket, TSRS uyumlu ilk sürdürülebilirlik raporunu 2026 yılında yayımlamaktadır.

- **TSRS 1 E5 ve E6(b):** Sürdürülebilirlikle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin kapsamlı açıklamalar sunulmamaktadır.
- **TSRS 2 C3:** Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler raporda yer almamaktadır.

Buna ek olarak, 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı’nın Geçici Madde 3’ü uyarınca, standardın uygulandığı ilk iki raporlama döneminde Kapsam 3 emisyonlarının açıklanması zorunlu değildir. 2024 ve 2025 yıllarına ait Kapsam 3 dolaylı sera gazı emisyonlarına bu raporda yer verilmemektedir.

Raporlama Sınırları ve Ölçüm Yaklaşımı

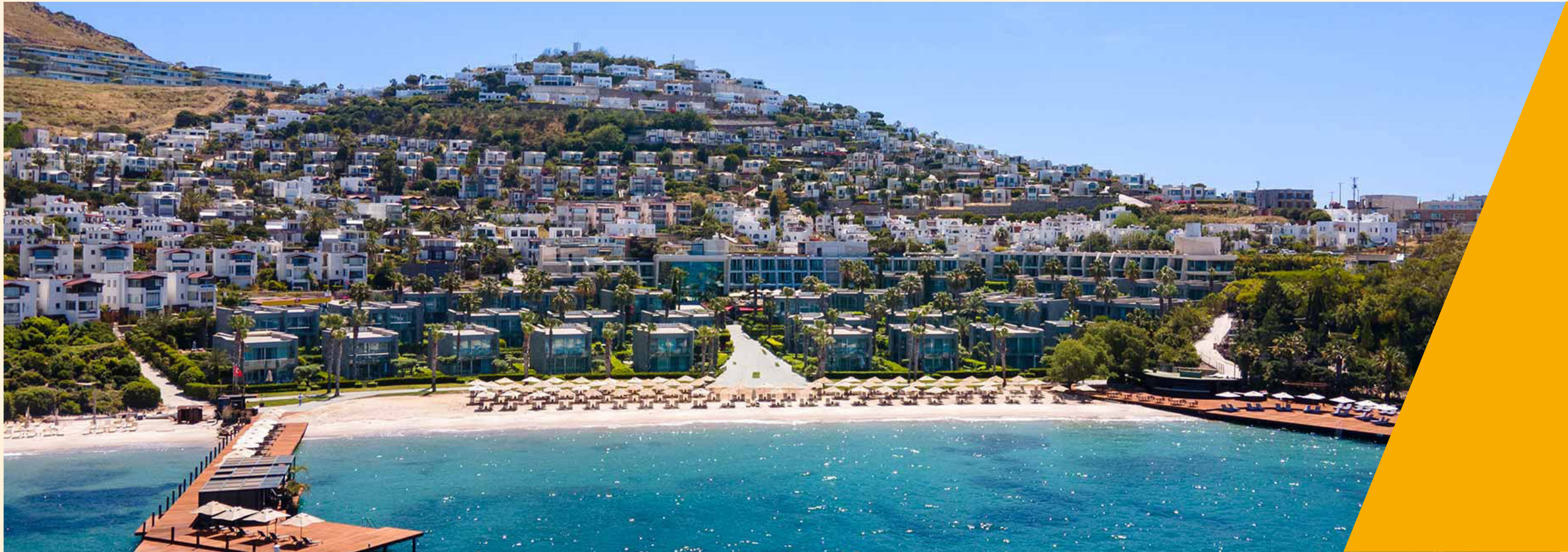
Bu raporda yer alan sera gazı emisyon verileri, operasyonel kontrol yaklaşımı esas alınarak hesaplanmıştır. Operasyonel kontrol yaklaşımı, Şirket’in faaliyetleri kapsamında doğrudan operasyonel kontrolü altında bulunan tüketimlerin raporlanmasını esas almaktadır. Avrupakent GYO’nun temel faaliyet konularından biri kira getirisi sağlayan gayrimenkullere yatırım yapmak olup, kiracılar tarafından gerçekleştirilen faaliyetler ve bunlara ilişkin enerji tüketimleri Şirket’in operasyonel kontrolü altında bulunmadığından emisyon hesaplamalarına dâhil edilmemiştir.

İlgili bağlı ortaklıklarda emisyon hesaplamasına konu

olacak herhangi bir tüketim verisi bulunmadığından, raporlama dönemine ilişkin olarak yalnızca Avrupakent GYO’nun Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyonları açıklanmıştır.

Raporda Kapsam 1 (doğrudan) ve Kapsam 2 (enerji kaynaklı dolaylı) sera gazı emisyonlarına ilişkin bilgiler sunulmaktadır.

İlgili raporlama dönemine ait Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonları, Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (2004) ile uyumlu şekilde hesaplanmış ve metrik ton CO₂ eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden raporlanmıştır. Hesaplamalar yakıt ve elektrik tüketim verilerine dayanmakta olup, kullanılan emisyon faktörleri ulusal ve uluslararası düzeyde kabul gören kaynaklardan temin edilmiştir.



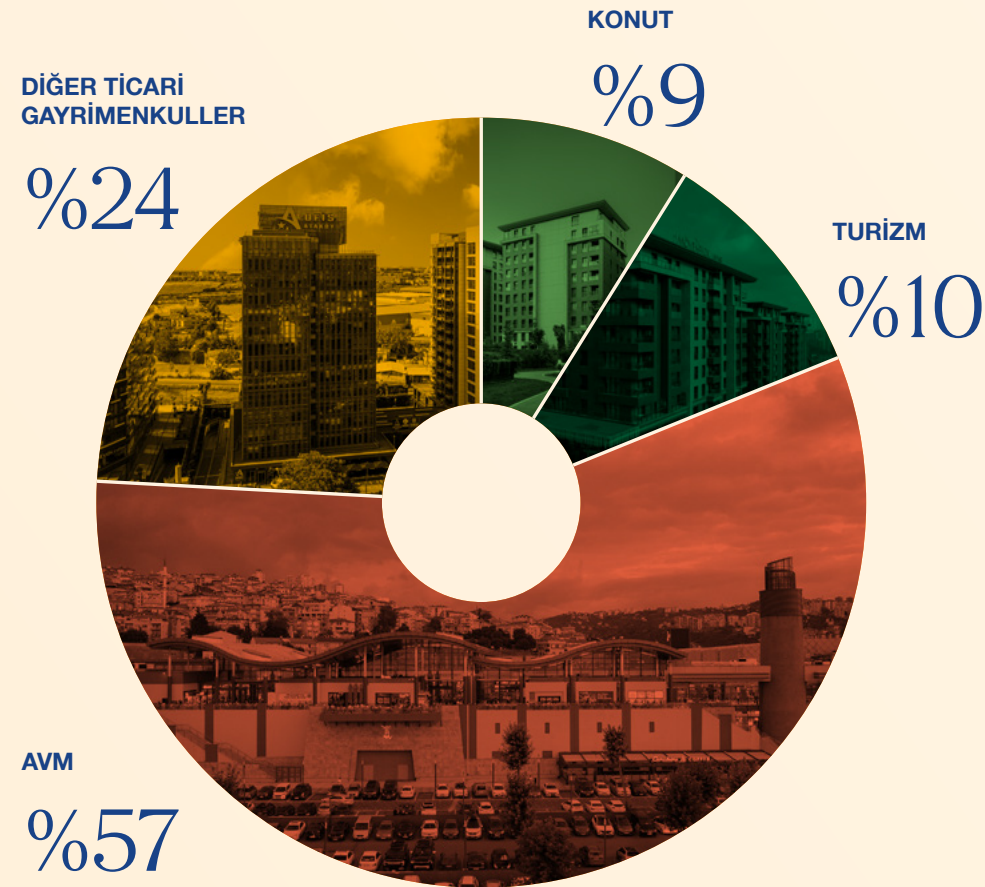
Avrupakent GYO Hakkında

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir değer yaratma hedefi doğrultusunda faaliyetlerine ilk günkü kararlılıkla devam etmektedir.

2010 yılında Süleyman Çetinsaya tarafından Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla kurulan Şirket, 6 Temmuz 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve faaliyetlerini bu çerçevede yeniden yapılandırmıştır.

Şirket, farklı segment ve kullanım alanlarına yayılan çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü sayesinde güçlü, sürdürülebilir ve düzenli bir operasyonel gelir yapısına sahiptir. Kira getirisi odaklı yatırım stratejisi

doğrultusunda istikrarlı nakit akışı sağlayan uzun vadeli bir iş modeli benimsemektedir. 2025 yıl sonu itibarıyla toplam 48.433.143.000 TL değerindeki portföy; AVM, ticari gayrimenkul, konut ve turizm varlıklarından oluşmakta olup, dengeli yapısıyla risk dağılımını etkin şekilde sağlamaktadır. Bu çeşitlilik, kira, satış ve turizm gelirlerinin farklı kaynaklardan elde edilmesine olanak tanırken, yatırımcılar açısından gelir istikrarını ve öngörülebilirliği de güçlendirmektedir.



Portföy Yapısı

AVM portföyü içerisinde Forum Trabzon AVM, ArenaPark AVM ve ArmoniPark Outlet Center gibi yüksek ziyaretçi trafiğine sahip projeler yer almakta; öne çıkan markaların yer aldığı dükkân ve mağazalardan düzenli kira geliri elde edilmektedir.

Turizm segmentinde ise Mövenpick Living Çamlıvadi, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Swisshotel Resort Bodrum Beach gibi uluslararası standartlara sahip tesislerle, portföyün gelir yapısı desteklenmektedir.

Portföyde yer alan 230 adet ticari ünite, yüksek doluluk oranları ve karma kiracı yapısı ile operasyonel gelir sürekliliğini desteklemektedir. Aktif varlık yönetimi, uzun vadeli sözleşmeler ve varlık bazlı performans takibi sayesinde gelir kalitesi korunurken, sektörel dağılım yaklaşımı ekonomik döngülerin portföy getirisi üzerindeki etkisini dengelemektedir.

2025 yılında portföyün güçlendirilmesi kapsamında, yatırım amaçlı gayrimenkullere KDV hariç yaklaşık 2,4 milyar TL tutarında yatırım yapılmış; Avrupa Konutları Yenimahalle, Tema İstanbul 2 ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projelerinde toplam 54 adet ticari ünite portföye dahil edilmiştir. Ayrıca, Feza Park Villaları ve Avrupa Konutları Şişli projelerinde yapı kullanma izin belgeleri (iskan) alınmıştır.

Sürdürülebilirlik ve Çevresel Yaklaşım

Şirket genelinde çevresel etkilerin azaltılmasına yönelik çalışmalar yürütülmekte olup; enerji verimliliği, su yönetimi ve atık yönetimi, Şirket'in sürdürülebilirlik gündeminin öncelikli başlıkları arasında yer almaktadır.

Enerji verimliliği çalışmaları kapsamında LED dönüşümleri, bina otomasyon sistemlerine dair iyileştirmeler ve benzeri uygulamalar ile operasyonel enerji tüketiminin azaltılmasına yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. Su yönetimi alanında yağmur suyu toplama sistemleri ve düşük debili armatürler kullanılan projeler bulunmakta; atık yönetimi süreçlerinde ise AVM ve otel portföyünde kaynağında ayrıştırma ve geri dönüşüm uygulamaları devam etmektedir.



02

Yönetişim



Yönetişim

İklimle İlgili Risk ve Fırsatların Gözetimi

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de sürdürülebilirlik faaliyetlerinin gözetimi, Yönetim Kurulu tarafından atanan Sürdürülebilirlik Komitesi aracılığıyla yürütülmektedir. Komite, Şirket'in sürdürülebilirlik yaklaşımını, görev alanını, prensiplerini ve işleyiş esaslarını oluşturmak, izlemek ve geliştirmek amacıyla kurulmuştur.

Komite üyeleri Yönetim Kurulu tarafından atanmakta olup, Komite; en az bir Yönetim Kurulu üyesi, Genel Müdür, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Operasyon Direktörü'nden oluşmaktadır. Komite; sürdürülebilirlik politikasının, stratejisinin ve yol haritasının oluşturulması, uygulanması, izlenmesi ve güncellenmesinden sorumlu olmakla birlikte iklim değişikliği kaynaklı risklere ilişkin çalışmaları değerlendirerek, bu kapsamda geliştirilen görüş ve önerilerle Yönetim Kurulu'nun stratejik kararlarına referans sağlar.

Sürdürülebilirlik Komitesi'nin şirket içi entegrasyonu ve etkin yönetişimi ise Yatırımcı İlişkileri Departmanı koordinasyonunda, Mali İşler ve Operasyon Direktörlüklerinin katkılarıyla sağlanmaktadır.

Komite üyeleri, toplantı gündemine katkıda bulunur; alınan kararları ilgili birimlere aktarır ve uygulama süreçlerinin koordinasyonunu sağlar. Bu kapsamda, sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin çalışmaların şirket genelinde ilgili birimler arasında uyumlu şekilde yürütülmesi hedeflenmektedir.

Kurumsal Yapı ve Yönetim

Yönetim Kurulu Yapısı

2025 raporlama döneminde Şirket'in en üst yönetim organı olan Yönetim Kurulu aşağıdaki üyelerden oluşmaktadır:

Adı -Soyadı	Mevcut Görevi
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dr. Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Komite Yapısı

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını etkin şekilde yerine getirmek amacıyla Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi olmak üzere dört komite oluşturmuştur. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca kurulmamış olup, bu

komitelere ilişkin görevler mevzuat gereği Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülmektedir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirlik alanındaki kurumsal gözetim ve koordinasyon mekanizması olarak faaliyet göstermektedir.

2025 raporlama döneminde komitelerin mevcut yapısı aşağıdaki şekildedir:

Komite Adı	
KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	Vahdettin Ertaş Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan) Fatih Rüştü Kaplan Yönetim Kurulu Üyesi (Üye) Şebnem Ergün Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Üye) Rabia Çetinkaya Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi (Üye)
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	Vahdettin Ertaş Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan) Ferda Besli Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Üye)
RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	Ferda Besli Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan) Fatih Rüştü Kaplan Yönetim Kurulu Üyesi (Üye) Vahdettin Ertaş Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (Üye)
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ	Fatih Rüştü Kaplan Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan) Erdem Güler Genel Müdür (Üye) Rabia Çetinkaya Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi (Üye) Serdar Soyluoğlu Operasyon Direktörü (Üye)

Bu komite yapısı, denetim, risk yönetimi, kurumsal yönetim ilkelerine uyum ve iç kontrol süreçlerinin

bağımsız ve düzenli bir şekilde işletilmesini sağlamaktadır.



Yönetişim

Üst Yönetim

Şirket'in günlük operasyonlarının yürütülmesinden ve stratejik hedeflerin uygulanmasından sorumlu üst yönetim kadrosu şu şekildedir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Erdem Güler	Genel Müdür
Serdar Soyluoğlu	Operasyon Direktörü
Zeynep Başak	Kiralama Direktörü
Samet Karaalioğlu	Proje Geliştirme ve Uygulama Direktörü
Rabia Çetinkaya	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Ercan Akgül	Mali İşler Müdürü

Bu yapı, sürdürülebilirlik ve risk yönetimi faaliyetlerinin operasyonel düzeyde uygulanmasını ve üst yönetime düzenli olarak raporlanmasını sağlar.

Sorumlulukların Görev Tanımlarına ve Politikalara Yansıtılması

Sürdürülebilirlik ile ilgili sorumluluklar, Şirket'in Sürdürülebilirlik Politikası ile Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Çalışma Esasları'nda açık şekilde tanımlanmıştır. Bu kapsamda Komite; sürdürülebilirlik politikasının, stratejisinin ve yol haritasının oluşturulması, uygulanması, takibi ve güncellenmesinden sorumludur.

Komite ayrıca, sürdürülebilirlik stratejisine uygun projelerin yürütülmesini, ilgili performans göstergelerine ilişkin veri yönetimi süreçlerinin izlenmesini ve sürdürülebilirlik hedeflerine yönelik ilerlemenin takip edilmesini sağlar ve yılda en az bir kez Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Organ ve Kişilerin Yetkinliklerinin Değerlendirilmesi

Şirket bünyesinde sürdürülebilirlik alanında komite düzeyindeki yetkinliklerin güçlendirilmesi stratejik bir öncelik olarak ele alınmaktadır. Mevcut durumda, komite üyeleri arasında iklimle ilgili risk ve fırsatlara ilişkin özel uzmanlığa sahip bir üye bulunmamakla birlikte, bu alandaki bilgi ve yetkinliklerin geliştirilmesine yönelik eğitim, kapasite geliştirme ve uzmanlık kazanımına dair çalışmaların ilerleyen dönemlerde değerlendirilmesi planlanmaktadır.

Bilgilendirme Mekanizmaları

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin yürütülen çalışmaları ve gelişmeleri Yönetim Kurulu'na periyodik olarak raporlamaktadır. Bu raporlamalar kapsamında, sürdürülebilirlik politikasının ve stratejisinin uygulanmasına ilişkin değerlendirmeler paylaşılmaktadır.

Komite toplantıları yılda en az bir kez gerçekleştirilmektedir. Toplantı gündemi Komite koordinasyonunu yürüten Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi tarafından hazırlanmakta ve Komite üyelerinin katkılarıyla şekillendirilmektedir. Toplantılarda ele alınan konulara ilişkin alınan kararlar, Komite üyeleri aracılığıyla ilgili birimlere iletilmekte ve uygulama süreçleri koordine edilmektedir.

Komite, 2025 yılı içerisinde bir kez toplanarak çalışmalarını Yönetim Kurulu'na raporlamıştır.

Strateji ve Risk Yönetimi Süreçleriyle Entegrasyon

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirlik politikasının ve yol haritasının oluşturulması ve uygulanması kapsamında yürütülen çalışmaların şirket stratejisi ile uyumlu şekilde ele alınmasını gözetmektedir.

Bu kapsamda Komite, sürdürülebilirlik konularının proje geliştirme, yatırım ve operasyonel faaliyetler çerçevesinde değerlendirilmesine yönelik çalışmaları izlemekte; ilgili birimlerden gelen bilgi ve değerlendirmeleri dikkate alarak Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır. Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili hususlar, şirketin karar alma süreçlerinde dikkate alınan unsurlar arasında yer almaktadır.

Karar alma süreçlerinde, iklimle ilgili risk ve fırsatların şirketin yatırım kararları, operasyonel faaliyetleri ve stratejik öncelikleri üzerindeki olası etkileri birlikte değerlendirilmektedir. Ancak mevcut raporlama döneminde, iklim performansının artırılması ile finansal veya operasyonel hedefler arasındaki olası ödünleşimler ayrı bir değerlendirme konusu olarak ele alınmamaktadır.

Hedeflerin Gözetimi ve Ücretlendirme ile İlişkisi

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirlik alanındaki mevcut uygulama ve gelişmeleri izlemekte ve Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır. Raporlama dönemi itibarıyla belirlenmiş sürdürülebilirlik hedefi veya bu kapsamda oluşturulmuş bir aksiyon planı bulunmamaktadır. İlerleyen dönemlerde iklimle ilgili ölçülebilir ve zaman bazlı tanımlanmış spesifik hedeflerin oluşturulması hususu değerlendirilmektedir.

Mevcut durumda, iklimle ilgili performans göstergelerinin ücretlendirme politikalarına dâhil edilmesine ya da yönetici ücretlendirmesiyle ilişkilendirilmesine yönelik tanımlanmış bir uygulama veya düzenleme bulunmamaktadır. Şirket, sürdürülebilirlik yönetim yapısının gelişimine paralel olarak, bu tür performans göstergelerinin ücretlendirme süreçleriyle ilişkilendirilmesine yönelik olası yaklaşımları ilerleyen dönemler için değerlendirmektedir.

Yönetimin Görev ve Sorumlulukları

Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin görev ve sorumluluklar, Sürdürülebilirlik Komitesi aracılığıyla yürütülmektedir. Komite, sürdürülebilirlik politikasının uygulanması, izlenmesi ve güncellenmesine ilişkin çalışmaları koordine ederek Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır. Komite koordinasyonu, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi tarafından yürütülmekte olup; Komite toplantılarının organizasyonu, gündemin oluşturulması ve alınan kararların ilgili birimlere iletilmesi bu kapsamda sağlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin iç süreçlerin izlenmesi amacıyla ilgili birimler arasında koordinasyonu desteklemektedir. Ancak, bu kapsamda kullanılan iç kontrol mekanizmalarının ve prosedürlerin diğer iç fonksiyonlarla entegrasyonuna ilişkin bir yapı tanımlanmamıştır. 2025 raporlama döneminde Şirket tarafından ilk kez iklimle ilgili risk ve fırsatlara yönelik sistematik bir risk envanteri oluşturulmuştur. Bu envanter kapsamında fiziksel ve geçiş riskleri tanımlanmış, 5x5 risk matrisi metodolojisi kullanılarak etki ve olasılık analizleri yapılmış ve önceliklendirme gerçekleştirilmiştir.

Hazırlanan risk envanteri, Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından gözden geçirilmiş ve Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. İklim risk envanterinin her yıl en az bir kez güncellenmesi, yeni ortaya çıkan risklerin değerlendirilmesi ve mevcut risk skorlarının revize edilmesi planlanmaktadır.

Risk envanteri güncelleme sürecinde ilgili operasyonel birimler tarafından veri girdisi sağlanmakta; analiz çıktıları Komite seviyesinde değerlendirilmekte ve önemli görülen riskler Yönetim Kurulunun gözetimine sunulmaktadır. Bu yapı, iklimle ilgili risk ve fırsatların izlenmesi, yönetilmesi ve denetlenmesinde yönetimin aktif rolünü desteklemektedir.

Yönetici Ücretlerine İklmle İlgili Hususların Entegrasyonu

Mevcut durumda, iklimle ilgili performans göstergelerinin ücretlendirme politikalarına dâhil edilmesine ya da yönetici ücretlendirmesiyle ilişkilendirilmesine yönelik tanımlanmış bir uygulama veya düzenleme bulunmamaktadır.



03

Strateji

Strateji

Avrupakent GYO, iklimle bağlantılı risk ve fırsatları İklimle İlgili Mali Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) metodolojisi çerçevesinde önceliklendirmekte ve izlemektedir. Şirket belirlemiş olduğu risk ve fırsatları yandaki vadeler bazında değerlendirmektedir;

Şirket bu vadeleri kurumsal stratejisine entegre ederek, belirtilen vadeler bazında aksiyon planlarını kurgulamaktadır.

Risk ve Fırsatlar

İklimle ilgili Risk ve Fırsatlar

Avrupakent GYO, iklimle ilgili risk ve fırsatları fiziksel riskler ve geçiş riskleri olmak üzere 2 ana kategori de incelemektedir. Bu sınıflandırma, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin iklim değişikliğine bağlı maruziyetini ve düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinden kaynaklanabilecek etkileri değerlendirmek amacıyla kullanılmaktadır.

Fiziksel riskler, iklim değişikliği sonucu değişen hava koşullarının fiziksel etkilerini ele almaktadır. Kendi içinde akut ve kronik fiziksel riskler olmak üzere 2 alt kategoride incelenir.

Akut Fiziksel Riskler, iklim değişikliği sonucunda meydana gelen anlık ve yüksek şiddetli doğal olayları ifade etmektedir. Orman yangınları, seller ve dolu olayları bu risk kategorisinde değerlendirilebilir.

Kronik Fiziksel Riskler, iklim kuşaklarında uzun vadeli değişimler sonucunda meydana gelen risklerdir. Aşırı hava olayları, su stresi ve kuraklık riskleri bu başlık altında analiz edilebilir.

Geçiş riskleri, iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde meydana gelen riskler olarak değerlendirilmektedir. Kendi içerisinde piyasa riskleri ve yasal riskler olmak üzere 2 alt kategoride değerlendirilmektedir.

Piyasa riskleri, iklim politikalarının piyasa dinamiklerinde neden olduğu etkileri açıklamaktadır. Değişen enerji dinamikleri ve kritik mineraller bu kategoride değerlendirilebilir.

Yasal riskler, iklim değişikliği ile mücadele kapsamında kurgulanan politikaları ifade etmektedir. Bu başlık altında, karbon fiyatlandırma politikaları ya da yasal düzenlemeler uyum olarak değerlendirilebilir.

Fırsatlar altında ise Avrupakent GYO, enerji verimliliği, iklim ve sürdürülebilirlik finansmanına erişimi değerlendirilmiştir.

Vade	Süre
Kısa Vade	0-1 Yıl
Orta Vade	1-5 Yıl
Uzun Vade	> 5 Yıl

[HAKKINDA](#)[YÖNETİŞİM](#)[STRATEJİ](#)[RİSK YÖNETİMİ](#)[METRİKLER VE HEDEFLER](#)[EKLER](#)

Risk ve fırsatlar, Şirket'in gayrimenkul portföyünün operasyonel performansı, maliyet yapısı, yatırım gereksinimleri ve finansmana erişim koşulları üzerinde etkili olabilecek unsurlar olarak ele alınmakta; stratejik planlama ve finansal değerlendirme süreçlerinde dikkate alınmaktadır. Yapılan detaylı önceliklendirme çalışmasının sonunda ise geçiş risklerinden “**Değişen Enerji ve Emtia piyasası Dinamikleri**” önceliklendirilirken, “**Enerji Verimliliği**” fırsatı öncelikli konular olarak belirlenmiştir.

Avrupakent GYO, risklerin finansal etkisinin büyüklüğünü Şirket'in net aktif değeri (NAD) esas alınarak değerlendirmiştir. Risklerin finansal etkisi, ilgili risk tutarının net aktif değere oranlanması suretiyle hesaplanmış ve belirlenen yüzdesel eşik değerler çerçevesinde Düşük, Orta, Yüksek ve Çok Yüksek etki seviyelerinde sınıflandırılmıştır.

Kategoriler aşağıdaki gibidir;

Risk Etki Skalası	Tanım
%0 - %0,25	Düşük Etki
%0,25 - %0,50	Orta Etki
%0,50 - %0,75	Yüksek Etki
%0,75 - %1	Çok Yüksek Etki





Strateji

Riskler ve Fırsatlar Tablosu

Risk Bilgisi	Riskin Tanımı	Riskin Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Olası Etkisi		Avrupakent GYO Tarafından Alınan Aksiyonlar	Strateji ve Karar Alma Süreçlerine Etkisi
Riskin Türü: İklim Riski - Geçiş Riski	Düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde, enerji kaynaklarında fiyat dalgalanmalarının ortaya çıkması beklenmektedir. Kullanılan enerjinin kaynağına bağlı olarak ortaya çıkabilecek karbon vergileri ise kurumlara ek maliyet çıkartabilir. NZE senaryosuna göre, doğalgaz ücretlerinin gelecek yıllarda düşeceği öngörülse de önümüzdeki yıllarda sürdürülebilirlik regülasyonlarının sıklaşması (yeni yapı ruhsatlarında minimum enerji sınıfı zorunluluğu veya mevcut binalarda zorunlu renovasyonlar gibi) enerji verimliliği düşük, fosil yakıta bağımlı sistemlerle çalışan binalar, düşük emisyon senaryosunda kırılgan varlıklardır. Avrupakent GYO, düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde enerji piyasalarında yaşanabilecek fiyat dalgalanmaları, karbon fiyatlandırma mekanizmaları ve sürdürülebilirlik düzenlemelerinin etkisiyle enerji maliyetlerinde artış riskiyle karşı karşıya kalabilir. Bu durum, enerji tüketimine bağlı maliyet baskısı oluşturabilir.	Bu risk senaryosuna göre, enerji maliyetlerinde yaşanabilecek olası değişiklikler kiracıların toplam giderlerini artırabilir. Söz konusu durum kiralama talebi ve kira seviyeleri üzerinde değişikliğe yol açabilmekle birlikte, Avrupakent GYO'nun enerji maliyetlerinde de artışa neden olabilir. Kısa vadede bu riskin finansal performans üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir. Bununla birlikte, uzun vadeye ilişkin belirsizlikler nedeniyle finansal etki analizi orta vadeli bir perspektifle değerlendirilmiştir. İlgili risk sürdürülebilirlik yaklaşımı açısından izlenmekte olup, elektrik maliyetlerinde %200 artış yaşanması durumunda orta vadede net aktif değerde %0,26 oranında azalış meydana gelebileceği hesaplanmış ve bu etki finansal açıdan “Orta Etki” kategorisinde değerlendirilmiştir. 2025 yılında ise riskin finansal tablolara etki edilecek önemli bir etkisi tespit edilmemiştir.		Avrupakent GYO, enerji tüketiminin etkin yönetilmesini desteklemek amacıyla özellikle AVM operasyonlarında enerji performansını düzenli olarak takip etmektedir.	Avrupakent GYO, gayrimenkul sektöründe özellikle AVM yönetimi alanında enerji tüketiminin farkında olarak ISO 50001 (EYS) Yönetim Sistemine dair çalışmalarını sürdürmektedir. Bu sayede, yüksek verimle enerji yönetimi faaliyetlerini devam ettirmeyi amaçlamaktadır.
Riskin Açıklaması: Değişen Enerji ve Emtia Piyasası Dinamikleri					
Riskin Vadesi: Orta-Uzun					
Riskin Olasılığı: Düşük-Orta					
Riskin Şiddeti: Orta					
Etkinin Türü: Beklenen					
Riskin Meydana Geldiği Ülke / Bölge: Türkiye					
Etkilediği Değer Zinciri: Yukarı Yönlü					
Öngörülen Finansal Etki: Maliyet Artışı					
Finansal Etkinin Mali Tablolara Etkileri: Satışların Maliyetinde Artış					



Strateji

Riskler ve Fırsatlar Tablosu

Fırsat Bilgisi	Fırsatın Tanımı	Fırsatın Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Olası Etkisi		Avrupakent GYO Tarafından Alınan Aksiyonlar	Strateji ve Karar Alma Süreçlerine Etkisi
Fırsatın Açıklaması: Enerji Verimliliği	AVM operasyonlarında gerçekleştirilen enerji verimliliği iyileştirmeleri hem maliyet avantajı hem de karbonsuzlaşma imkanı sunarak, şirketlere finansal ve itibari açıdan avantaj sağlamaktadır.	İklim değişikliğinin etkilerini azaltma ihtiyacı, daha verimli ve çevre dostu teknolojilere geçiş fırsatını doğurmaktadır. Avrupakent GYO, portföyünde yenilikçi ve sürdürülebilir teknolojilerin varlığını artırarak karbon ayak izini azaltabilir ve yeşil dönüşüme daha hızlı uyum sağlayabilir. Bu durum Avrupakent GYO'nun kiracılar ve paydaşlarla olan ilişkilerini pozitif yönde etkileyebilecek bir potansiyele sahiptir. Kısa, orta ve uzun vadede fırsatın gerçekleşme olasılığı düşük-orta, potansiyel finansal etkisi ise orta-yüksek olarak değerlendirilmektedir. İlgili iklim fırsatına ilişkin finansal etkinin yüksek derecede ölçüm belirsizliği içermesi nedeniyle bu aşamada nicel bilgiye yer verilmemiştir.		Sürdürülen ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi çalışmaları ve Elektrikli Araç Şarj İstasyonları projelerinin, Şirket'in enerji verimliliği kapasitesini artırması beklenmektedir.	Avrupakent GYO, AVM yönetimi alanında ISO 50001 (EYS) Yönetim Sistemi çalışmalarını enerji veriminin öneminin farkında olarak sürdürmektedir. Enerji verimliliğine uyumdaki artan kapasite, paydaş memnuniyeti ve akranlar arası rekabet avantajını artırmaktadır. Aynı zamanda maliyette azalma ve itibar artışı şirketin finansal durumunu olumlu etkileyecektir.
Fırsatın Vadesi: Kısa, Orta, Uzun					
Fırsatın Olasılığı: Düşük-Orta					
Fırsatın Etkisi: Orta-Yüksek					
Etkinin Türü: Beklenen					
Fırsatın Meydana Geldiği Ülke / Bölge: Türkiye					
Etkilediği Değer Zinciri: Doğrudan Operasyonlar					
Öngörülen Finansal Etki: Daha düşük operasyon maliyeti					
Finansal Etkinin Mali Tablolara Etkileri: Satışların Maliyetinde Azalış					

Strateji

Senaryo Analizleri

Avrupakent GYO, 2025 yılında iklimle ilgili risk ve fırsatlara dair senaryo bazlı analiz çalışmalarını gerçekleştirmiştir. Yapılan çalışmalarda, farklı emisyon ve politika patikalarını temsil eden altı uluslararası referans senaryo dikkate alınmıştır.

Senaryo seçimi yapılırken; Şirket faaliyetlerinin maruz kalabileceği fiziksel iklim etkileri ile düzenleyici ve piyasa kaynaklı geçiş risklerinin farklı küresel gelişim rotaları altında nasıl şekillenebileceğinin değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda hem düşük emisyonlu hem de yüksek emisyonlu patikaları temsil eden, uluslararası ölçekte kabul görmüş ve karşılaştırılabilir projeksiyonlar sunan senaryolar tercih edilmiştir. Düşük emisyon senaryoları, yürürlüğe giren ya da girecek iklim politikalarının hedeflediği kriterleri gerçekleştirmesi halinde küresel olarak belirlenen sıcaklık artışı hedefinin gerçekleştirilmesini anlatmaktadır. Bu senaryonun gerçek olması halinde, düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde şirketler arası rekabetin artması, fosil yakıtlara bağımlı kalan şirketlerin yaptırımlarla karşı karşıya kalması, sürdürülebilirlik performansının yatırımcı gözünde öneminin daha da artması beklenmektedir.

Yüksek emisyon senaryoları ise, planlanan iklim politikalarının hedeflenen başarıya ulaşmaması sonucunda küresel sıcaklık artış hedefinin gerçekleşememesini anlatmaktadır. Bu bağlamda, fiziksel iklim risklerinin etkisinin ve olasılığının artacağı öngörülmektedir.

Bu bağlamdaki senaryolar, aşağıdaki belirtilen uluslararası iklim kurumları tarafından yayımlanan perspektifler ışığında değerlendirilmiştir.

IPCC'nin (Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli) senaryoları;

- RCP 2.6 senaryosu, sera gazlarının atmosferde yaratacağı ek ısınma etkisinin +2.6 W/m² olmasının beklendiği **düşük emisyon senaryosudur**. İklim politikalarının beklenen etkiye ulaştığı bu sayede de

emisyon azaltım hedeflerinin gerçekleştiğini öngörmektedir.

- RCP 8.5 senaryosu, sera gazlarının atmosferde yaratacağı ek ısınma etkisinin +8.5 W/m² olmasının beklendiği **yüksek emisyon senaryosudur**. İklim politikalarının hedeflenen başarıyı sağlamaması halinde, emisyonların arttığı ve fiziksel iklim risklerinin arttığı senaryoları anlatmaktadır.

NGFS'in (Finansal Sistemi Yeşilleştirme Ağı) senaryoları;

- Current Policies (Mevcut Politikalar), sadece güncel olarak yürürlükte olan politikaların etkisini öngören, yeni politika gelişmelerini öngörülmediği senaryodur.
- Below 2°C senaryosu, Paris İklim Anlaşması doğrultusunda sıcaklık artışının 2 °C'nin altında tutmayı hedefleyen, iklim politikalarının küresel anlamda yüksek başarıya ulaştığını öngören senaryodur.

IEA'nın (Uluslararası Enerji Ajansı) senaryoları;

- STEPS senaryosu kapsamında halihazırda devam eden politikaların devam ettiği, yenilenebilir enerji yerine fosil bazlı yakıtlara yönelimin devam ettiği kabul edilmektedir.
- NZE senaryosu ise daha iyimser bir senaryo olarak kabul edilerek, enerji bazlı emisyonların 2050 yılına kadar sıfırlandığını ve bu kapsamda 1,5 °C sıcaklık artış hedefinin gerçekleştiği varsayılmaktadır.

Yukarıda belirtilen tüm senaryolar ayrı ayrı değerlendirilmiş olup, yapılan analizler sonucunda Avrupakent GYO fiziksel iklim ve geçiş risklerini RCP 2.6 ve RCP 8.5 senaryoları kapsamında olarak analiz etmiştir. RCP 2.6 ve RCP 8.5 senaryoları, sırasıyla düşük ve yüksek emisyon senaryolarını temsil ederek küresel sıcaklık artışının farklı seviyelerde gerçekleştiği iki uç durumu yansıtmaları nedeniyle tercih edilmiştir. Bu senaryolar özellikle fiziksel iklim farklı sıcaklık artışı seviyeleri altında

nasıl değişebileceğini değerlendirmeye imkân sağlamaktadır. Aynı zamanda düşük emisyon patikası altında düzenleyici sıkılaşıma ve piyasa dönüşümü gibi geçiş risklerinin; yüksek emisyon patikası altında ise artan fiziksel risklerin şirket faaliyetleri üzerindeki potansiyel etkilerinin karşılaştırmalı olarak analiz edilmesine olanak tanımaktadır. Ayrıca senaryolar Şirket'in iklim değişikliğine bağlı farklı gelişim patikaları ve belirsizlikler karşısındaki finansal ve operasyonel dirençliliğini değerlendirmek amacıyla seçilmiş ve analiz edilmiştir.

Değişen Enerji ve Emtia Piyasası Dinamikleri

Değişen enerji dinamikleri nezdinde, Avrupakent GYO AVM operasyonlarında enerji birim fiyatındaki artışa bağlı finansal etkiyi analiz etmiştir. Portföydeki varlıklar için birim enerji tüketimi başına bağlı fiyat artışı değerlendirilmiştir.

Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları

Avrupakent GYO tarafından iklimle bağlantılı olarak tanımlanan risk ve fırsatlar, ilgili faaliyet dönemine ait finansal raporlamada yer alan kalemler üzerinde değerlendirilmiş olup, söz konusu unsurların izleyen raporlama döneminde finansal tablolar üzerinde önemli bir düzeltme gerektirecek düzeyde bir etkisi öngörülmemektedir. Şirket tarafından gerçekleştirilen nitel ve nicel analizler kapsamında, iklimle ilgili risklerin finansal durum, finansal performans ve nakit akışları üzerindeki kısa, orta ve uzun vadeli olası etkileri bütüncül bir yaklaşımla ele alınmış; yapılan etki analizleri sonucunda söz konusu risk ve fırsatların finansal açıdan belirlenen önemlilik eşliğinin altında kaldığı değerlendirilmiştir.

Gerçekleştirilen senaryo analizleri kapsamında, iklimle ilgili risk ve fırsatların finansal açıdan belirlenen önemlilik eşliğinin altında kalması nedeniyle,

raporlama dönemi itibarıyla mevcut finansal kaynakların bulunabilirliği ve esnekliğine ilişkin ilave bir değerlendirme yapılmasını gerektirecek bir durum öngörülmemiştir.

Her bir risk için belirlenen olası nitel ve nicel etki **“Riskler ve Fırsatlar Tablosu”nda** detaylı olarak açıklanmıştır. Belirlenmiş risklerin finansal tablolarda raporlanan varlık ve yükümlülüklerin defter değerleri üzerinde, bir sonraki yıllık raporlama döneminde önemli bir etkiye sebep olması beklenmemektedir.

Strateji ve Karar Alma

Avrupakent GYO raporlama dönemindeki iş modeli kapsamında, iklimle ilgili riskleri ve fırsatları değerlendirmek amacıyla hali hazırda hayata geçirilmiş yapısal bir değişikliğe sahip değildir.

Raporlama dönemi itibarıyla iklim gerekçesiyle planlanmış bir yatırım veya varlık elden çıkarma kararı bulunmamaktadır. Bu kapsamda belirlenmiş bir finansman ihtiyacı veya finansman kaynağı da bulunmamakta olup, ihtiyaç duyulması halinde uygun finansman alternatiflerinin değerlendirilmesi öngörülmektedir.

Şirketin portföy yapısı aktif varlık yönetimi yaklaşımı çerçevesinde düzenli olarak değerlendirilmektedir. İklimle bağlantılı risklerin yönetiminde, enerji verimliliğini artırmaya yönelik uygulamalar ve teknik iyileştirmeler öncelikli yaklaşım olarak dikkate alınmaktadır. TSRS'ye ilk uyum yılı olması nedeniyle varlıkların farklı iklim senaryoları altında yeniden konumlandırılmasına ilişkin ileri düzey modelleme çalışmaları bulunmamaktadır.

Şirket, belirlenmiş olan her bir risk kapsamında Strateji ve Karar Alma süreçleri ve planlanan aksiyonlarını **“Riskler ve Fırsatlar Tablosu”nda** detaylı olarak açıklamıştır.



04

Risk Yönetimi

Risk Yönetimi

Avrupakent GYO, TSRS kapsamında ilk kez iklimle ilgili risk ve fırsatları sistematik olarak değerlendirmek amacıyla bir risk metodolojisi oluşturmuştur. Şirket bünyesinde halihazırda kurumsal ölçekte tanımlanmış bütünleşik bir risk yönetim çerçevesi bulunmamakla birlikte, bu yıl geliştirilen sürdürülebilirlik odaklı metodoloji, gelecekte oluşturulacak genel risk yönetim sistemine temel oluşturmak üzere tasarlanmıştır.

Bu kapsamda, iklim değişikliğiyle ilgili geçiş risk ve fırsatları ilk kez tanımlanmış, değerlendirilmiş ve niteliksel, niceliksel yaklaşımlarla analiz edilmiştir.

Şirket, iklimle ilgili riskleri belirlerken ulusal ve uluslararası iklim veri kaynaklarından yararlanmaktadır. Hava Kirliliği riski için NGFS Current Policies ve Below 2°C senaryoları, IPCC’nin RCP 2.6 ve RCP 8.5 senaryoları ve WRI Aqueduct haritaları dikkate alınmıştır. Bu kaynaklar üzerinden yüzey partikül konsantrasyonu, yüzey ozon konsantrasyonu ve rüzgâr hızları gibi parametreler analiz edilmiştir. İklim değişikliği kapsamında ise seller, heyelan, aşırı hava olayları, su stresi, karbon fiyatlama politikaları, emtia ve enerji piyasalarındaki dönüşüm, kritik mineraller ve raporlama yükümlülükleri değerlendirilmiştir. Bu konular ele alınırken global duyarlılık haritaları, bölgesel yağış-sıcaklık değişimleri, NGFS ve IPCC senaryoları, AB ETS/CBAM politika projeksiyonları ve Ulusal Katkı Beyanı gibi teknik girdiler kullanılmıştır.

Risklerin değerlendirilmesinde **etki ve olasılık temelli 5x5 risk matrisi** kullanılmıştır. Her bir risk, gerçekleşme olasılığı ve potansiyel etki düzeyi açısından 1 ile 5 arasında puanlanmış, toplam risk skoru bu iki puanın çarpımı ile hesaplanmıştır. Etki değerlendirmesinde finansal, operasyonel, stratejik ve yasal boyutlar birlikte ele alınmakta; olasılık değerlendirmesi ise iklim senaryolarındaki trendler, bölgesel iklim verileri ve Şirketin faaliyet gösterdiği

lokasyonlara ilişkin duyarlılık analizleri üzerinden yapılmaktadır. Hesaplanan skor, **5x5 matris** üzerinde **düşük–orta–yüksek şeklinde sınıflandırılmakta**; bu sınıflandırma risklerin önceliklendirilmesinde, aksiyon planlarının oluşturulmasında ve Yönetim Kurulu’na yapılan düzenli raporlamalarda kullanılmaktadır. Şirket, risk envanterini yılda en az bir kez gözden geçirmek üzere planlama yapmakta ve çalışmaları ekipler arası koordinasyon ile yürütmektedir.

Avrupakent GYO tarafından gerçekleştirilen analiz ve hesaplamalar sonucunda, iklimle ilgili risk ve fırsatların beklenen finansal etkilerinin Şirket bünyesinde belirlenen önemlilik/finansal etki eşiğinin altında kaldığı tespit edilmiş olup, her bir risk ve fırsata ilişkin belirlenen nitel ve nicel etkiler “Riskler ve Fırsatlar Tablosu” ile “Risk ve Fırsat Değerlendirmesi” ek dokümanında ayrıntılı olarak sunulmaktadır.

2025 yılında yürütülen çalıştayda Şirket tarafından “Enerji Verimliliği” fırsat alanı olarak belirlenmiştir. Bu fırsat, iklim senaryoları ve finansal etki çerçevesi kullanılarak analiz edilmiş ve Şirket’in stratejik planlama süreçlerine girdi sağlamaya başlayacak şekilde ele alınmıştır.

Kurumsal risk yönetimi kapsamında, Yönetim Kurulu bünyesinde faaliyet gösteren Riskin Erken Saptanması Komitesi (RESK), Şirketin genel risklerinin izlenmesi ve değerlendirilmesinden sorumludur. İklimle ilgili risk ve fırsatlara yönelik



olarak bu raporlama dönemi itibarıyla geliştirilen metodoloji, mevcut RESK çalışma esaslarıyla uyumlu şekilde ele alınmış; söz konusu risklerin izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik çıktılar Yönetim Kurulu’na raporlanmak üzere oluşturulmuştur.

Sürdürülebilirlik Komitesi’nin kurulmasıyla birlikte, ÇSY kapsamındaki risk ve fırsatların; Sürdürülebilirlik Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi nezdinde bütüncül şekilde değerlendirilmesi ve raporlanmasına yönelik yaklaşımın kademeli olarak geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Bu yapı sayesinde sürdürülebilirlik odaklı risk ve fırsatların, Şirketin kurumsal risk yönetimi süreçlerine girdi sağlaması amaçlanmaktadır.

İklimle ilgili risklerin Şirketin genel risk yönetimi sürecine entegrasyonu konusunda, Avrupakent GYO henüz kurumsal bir risk çerçevesine sahip değildir ancak bu kapsamda geliştirilen metodoloji, ilerleyen dönemlerde oluşturulması planlanan kurumsal risk yönetim çerçevesinde, özellikle çevresel ve iklim kaynaklı risklerin entegrasyonu açısından referans bir çalışma olarak değerlendirilmesi öngörülen bir yapı sunmaktadır. Sürdürülebilirlik Komitesi’nin 2025 yılında kuruluşuyla sürdürülebilirlik odağındaki tüm bileşenlerin bütüncül bir şekilde değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İklim değişikliği kaynaklı riskler ve fırsatlar Şirket içinde belirlenen sorumlu kişiler tarafından izlenmekte, belirlenen dönemlerde Yönetim Kurulu’na raporlanmaktadır. Şirket, bu doğrultuda oluşturduğu analiz çıktılarının operasyonel ve stratejik kararlara girdi sağlaması için veri toplamayı ve izleme süreçlerini düzenli olarak güçlendirmeyi hedeflemektedir.



05

Metrikler ve Hedefler



Metrikler ve Hedefler

Avrupakent GYO, TSRS 1 ve TSRS 2 kapsamında iklimle ilişkili metriklerini belirlerken, TSRS 1'in 55(a) paragrafı doğrultusunda SASB Standartlarını değerlendirmiştir. Şirket faaliyetleri açısından uygulanabilir görülen sektör metrikleri, TSRS 2 Sektör Bazlı Uygulama Rehberi Ek Cilt 36: Gayrimenkul

Rehberi doğrultusunda rapora dâhil edilmiştir. Şirket, sera gazı emisyon hesaplama ve raporlama çalışmalarını Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı'na uygun olarak gerçekleştirmektedir. Belirtilen metrikler dışında, Şirket tarafından ayrıca tanımlanmış bir iklim metriği

ve iklim değişikliği ile doğrudan ilişkili sermaye harcaması bulunmamaktadır.

Raporda açıklanan metrikler, Şirket'in iklimle bağlantılı fiziksel ve geçiş risklerinin değerlendirilmesinde dikkate alınmaktadır. Enerji tüketimi ve sera gazı

emisyonlarına ilişkin göstergeler geçiş riskleri; su tüketimine ilişkin göstergeler ise fiziksel riskler bağlamında ele alınmaktadır. Metrikler, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların performans üzerindeki etkilerinin izlenmesine yönelik bilgi sunmaktadır.

Tablo 1. Sürdürülebilirlik Açıklama Konuları ve Metrikler

Konu	Kod	Metrik		Kategori	Yanıt
ENERJİ YÖNETİMİ	IF-RE-130a.1	Gayrimenkul sektörüne göre toplam taban alanının yüzdesi olarak enerji tüketimi veri kapsamı		Nicel - Taban alanına göre yüzde (%)	100%
	IF-RE-130a.2	(2) şebeke elektriği yüzdesi ve		Nicel - Yüzde (%)	100%
		(3) yenilenebilir enerji yüzdesi		Nicel - Yüzde (%)	0%
	IF-RE-130a.4	Gayrimenkul sektörüne göre; (1) enerji derecelendirmesine sahip ve		Nicel- Taban alanına göre yüzde (%)	0%
		(2) ENERGY STAR sertifikasına sahip uygun portföyün yüzdesi		Nicel- Taban alanına göre yüzde (%)	0%
	IF-RE-130a.5	Bina enerji yönetimi hususlarının gayrimenkul yatırım analizine ve operasyonel stratejiye nasıl entegre edildiğinin açıklaması		Tartışma ve Analiz- Yok	İlgili kısımlar "Strateji" bölümünde açıklanmıştır.

Tablo 2. Faaliyet Metrikleri

Kod	Metrik		Kategori	Yanıt
IF-RE-000.A	Gayrimenkul sektörüne göre varlık sayısı		Nicel - Sayı	Ticari Ünite: 230 Rezidans: 2 AVM: 3 Otel: 1 Konut: 288*
IF-RE-000.B	Gayrimenkul sektörüne göre kiralanabilir taban alanı		Nicel - Metrekare (m ²)	270.444
IF-RE-000.C	Gayrimenkul sektörüne göre dolaylı olarak yönetilen varlıkların yüzdesi		Nicel - Taban alanına göre (%)	100%
IF-RE-000.D	Emlak sektörüne göre ortalama doluluk oranı		Nicel - (%)	95,8%

*Bir adet konut %60 hisselidir.

Metrikler ve Hedefler

Sera Gazı Emisyonları

Avrupakent GYO, sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında Sera Gazı Protokolü Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard) başta olmak üzere IPCC 2006 Kılavuzları, IPCC 2019 Refinement, IPCC Altıncı Değerlendirme Raporu (AR6), TEİAŞ Ulusal Elektrik Üretimi Emisyon Faktörü ile TÜİK Sera Gazı Envanteri ve TÜBİTAK gibi ulusal ve uluslararası kuruluşlar tarafından yayımlanan metodoloji ve ölçüm yaklaşımlarını esas almaktadır. Sera Gazı Protokolü'nün tercih edilmesinin temel nedeni, uluslararası kabul görmüş ve karşılaştırılabilir bir muhasebe çerçevesi sunması, düzenleyici gerekliliklerle uyum sağlaması ve yatırımcı beklentileri doğrultusunda şeffaf ve doğrulanabilir bir raporlama altyapısı oluşturmaktır. Kullanılan emisyon faktörleri ve varsayımlar; veri erişilebilirliği, güvenilirlik, ulusal bağlamla uyum ve sektörel uygunluk kriterleri dikkate alınarak seçilmiştir. Sera gazı emisyon hesaplamalarında veri girdisi olarak faturalar, jeneratör sayaç kayıtları, yakıt tedarikçi faturaları, saha logları, ERP sistem kayıtları, bakım dokümanları, ekipman kapasite etiketleri, elektrik tedarikçi faturaları ve sayaç okuma raporları kullanılmaktadır.

Avrupakent GYO'nun 2025 yılına ait sera gazı emisyonları aşağıdaki gibidir:



TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı'nın Geçici Madde 3'ü kapsamında, raporda Kapsam 3 emisyonlarına ilişkin herhangi bir açıklama sunulmamıştır.

Varlıkların İklim Değişikliğine Dayanıklılığı ve Uyumu

Avrupakent GYO, portföyünde yer alan varlıkların iklim değişikliğine karşı dayanıklılığını uzun vadeli varlık yönetimi yaklaşımının önemli bir unsuru olarak değerlendirmektedir. Bu kapsamda, iklim kaynaklı fiziksel ve geçiş risklerinin portföy üzerindeki olası etkileri değerlendirilerek, elde edilen bulgular, risk değerlendirme süreçlerine girdi sağlamaktadır.

Geçiş riskleri kapsamında, enerji maliyetlerinde yaşanabilecek artışlar ile enerji verimliliğine yönelik düzenlemelerin olası etkileri dikkate alınarak, elektrik tüketimi Şirket tarafından karşılanan varlıklar risk değerlendirmesine tabi tutulmuştur. Analizde, her bir varlığın 2025 yılı elektrik tüketiminin değerlendirmeye alınan varlıkların toplam elektrik tüketimi içerisindeki payı hesaplanmış ve bu oran ilgili varlığın portföy değeriyle ağırlıklandırılmıştır. Bu yöntemle belirlenen ağırlıklı riske maruz değer 2025 yıl sonu itibarıyla 48,4 milyar TL olan toplam gayrimenkul portföyünün yaklaşık %22,9'una karşılık gelmektedir.

Gerçekleştirilen değerlendirmeler doğrultusunda, mevcut portföy içerisinde iklimle ilişkili fiziksel riskler nedeniyle finansal açıdan önemli ölçüde etkilenmesi beklenen ya da iklim fırsatlarından doğrudan fayda sağlayacak şekilde ayrıştırılabilecek varlık veya faaliyetler tespit edilmemiştir. Bununla birlikte, iklim risklerinin varlık performansı ve operasyonel süreçler üzerindeki etkileri izlenmeye devam edilmekte; elde edilen bulguların yatırım, portföy yönetimi ve risk değerlendirme süreçlerine girdi sağlaması amaçlanmaktadır.

İklimle ilişkili fırsatlara ilişkin belirsizlik seviyesinin yüksek olması nedeniyle nicel bir hesaplama yapılamamış ve bu nedenle raporda açıklanamamıştır.

İklim değişikliğine bağlı fiziksel risklerin azaltılmasına yönelik olarak, yeni proje geliştirme süreçlerinde bölgesel iklim ve taşkın riskleri dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda, tüm yeni inşaat projelerinin başlangıcında Devlet Su İşleri (DSİ) ve İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) tarafından belirlenen dere taşkın kotları esas alınmakta ve bu kotların üzerine ilave bir güvenlik payı eklenerek inşaat süreçleri yürütülmektedir. Bununla birlikte, Türkiye'nin farklı bölgelerinde gerçekleştirilecek projeler için ilgili yerel otoritelerin rapor ve haritaları ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı başta olmak üzere ilgili bakanlıkların verileri dikkate alınmakta, bölgesel riskler bu kapsamda değerlendirilmektedir. Swisshotel Resort Bodrum Beach ve Forum Trabzon AVM gibi varlıklar için de bulundukları lokasyonların özellikleri doğrultusunda değerlendirmeler yapılmaktadır.

Şirket, iklim değişikliğine uyum ve iklim dayanıklılığını destekleyebilecek enerji verimliliği, sürdürülebilir yapı uygulamaları ve diğer teknolojik gelişmeleri faaliyetleri kapsamında takip ederek teknik ve ekonomik açıdan değerlendirmektedir.

İç Karbon Fiyatlandırması

Avrupakent GYO, 2025 raporlama döneminde herhangi bir iç karbon fiyatlandırması uygulamamaktadır. Aynı zamanda, mevcut raporlama döneminde herhangi bir karbon kredisi kullanımı bulunmamaktadır.

İklimle İlgili Hedefler

Avrupakent GYO, iklimle ilişkili etkilerin değerlendirilmesine yönelik çalışmaların geliştirilmesine devam edilmektedir. Bu kapsamda, 2025 raporlama döneminde sürdürülebilirlik veya iklimle alakalı olarak herhangi bir hedef tanımlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket ilerleyen dönemlerde sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili hedefler belirlemeyi değerlendirmektedir. Mevcut raporlama döneminde Şirket tarafından belirlenen hedeflere ilişkin herhangi bir üçüncü taraf doğrulaması bulunmamaktadır.

Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

Avrupakent GYO'da raporlama dönemi sonrasında, raporlanan bilgileri önemli ölçüde etkileyecek herhangi bir olay gerçekleşmemiştir.



06

Ekler



Ekler

Metriklerle ilişkin Hesaplama Esasları

Bu kılavuzda yer alan bilgiler 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren mali yılını ve “Temel Tanımlamalar ve Raporlama Kapsamı” bölümünde ayrıntılandırıldığı gibi Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sorumluluğunda olan operasyonları kapsamaktadır.

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:

Türü	Gösterge	Kapsam
ÇEVRESEL	Sera Gazı Emisyonları	
	Kapsam 1 Emisyonları (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin ilgili lokasyonlarında meydana gelen doğrudan sera gazı emisyonları; sabit yanma kaynaklarından kaynaklanan ve faturalar aracılığıyla izlenen doğalgaz tüketimi, fatura ve dolum fişleri ile takip edilen jeneratörlerde kullanılan motorin tüketimi, faturalar üzerinden takip edilen kiralık ve şirket mülkiyetindeki araçlara ait motorin ve benzin tüketimi, bakım firması servis formlarına dayanarak belirlenen yangın söndürme sistemleri ile soğutucu ekipmanlara yapılan gaz doluları tüketiminden doğan emisyonları kapsamaktadır. Bu emisyonlar ton karbondioksit eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden hesaplanmakta olup, hesaplama süreci GHG hükümlerine uygun şekilde yürütülmektedir. Biyojenik emisyonlar toplam Kapsam 1 emisyon hesaplamalarına dahil edilmemektedir.
	Kapsam 2 Emisyonları- Piyasa Bazlı (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin belirtilen lokasyonlarındaki dolaylı enerji tüketimini temsil eden ve faturalar aracılığıyla izlenen elektrik tüketimlerinden kaynaklanan dolaylı sera gazı emisyonları hesaplanmaktadır. Bu kapsamda, toplam elektrik tüketimine bağlı olarak oluşan emisyonlardan satın alınan yenilenebilir enerji sertifikalarına (I-REC) karşılık gelen miktar düşülerek net ton karbondioksit eşdeğeri (tCO₂e) değeri belirlenmektedir. Şirket, sera gazı emisyon hesaplamalarını GHG metodolojisine uygun şekilde gerçekleştirmektedir.
	Kapsam 2 Emisyonları- Lokasyon Bazlı (tCO ₂ e)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin belirtilen lokasyonlarında faturalar aracılığıyla izlenen elektrik tüketiminden kaynaklanan dolaylı sera gazı emisyonları hesaplanmaktadır. Bu kapsamda, toplam elektrik tüketimi, tüketimin gerçekleştiği elektrik şebekesinin ortalama emisyon faktörü kullanılarak ton karbondioksit eşdeğeri (tCO₂e) cinsinden hesaplanmaktadır. Toplam elektrik tüketiminin şebeke emisyon faktörüne karşılık gelen emisyon değeri raporlanmaktadır. Şirket, sera gazı emisyon hesaplamalarını GHG metodolojisine uygun şekilde gerçekleştirmektedir.



Ekler

Türü	Gösterge	Kapsam
ÇEVRESEL	Enerji Yönetimi	
	Gayrimenkul Sektörüne Göre Toplam Taban Alanının Yüzdesi Olarak Enerji Tüketimi Veri Kapsamı (%)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerde enerji tüketimi verisine erişilebilen toplam taban alanı; gayrimenkul sektörleri bazında, ilgili sektöre ait toplam taban alanının yüzdesi olarak hesaplanmaktadır. Enerji tüketimi veri kapsamı; elektrik, doğalgaz ve diğer enerji kaynaklarına ilişkin fatura, sayaç kayıtları, tedarikçi bildirimleri ve ilgili işletme kayıtları üzerinden takip edilen tüketim verileri esas alınarak belirlenmektedir.
	Şebeke Elektriği Yüzdesi (%)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerde gerçekleştirilen toplam enerji tüketimi içerisinde şebekeden temin edilen elektrik enerjisinin payı; elektrik tedarikçileri tarafından düzenlenen faturalar, sayaç kayıtları, tedarikçi bildirimleri ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak belirlenmektedir. Söz konusu oran, raporlama döneminde tüketilen şebeke elektriği miktarının toplam enerji tüketimi miktarına bölünmesi ve sonucun yüzde (%) cinsinden ifade edilmesi şeklinde hesaplanmaktadır.
	Yenilenebilir Enerji Yüzdesi (%)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerde gerçekleştirilen toplam enerji tüketimi içerisinde yenilenebilir enerji kaynaklarından sağlanan enerjinin payı; yenilenebilir enerji tedarikine ilişkin faturalar, enerji tedarikçisi bildirimleri, menşe garantisi belgeleri, sayaç kayıtları ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak belirlenmektedir. Söz konusu oran, raporlama döneminde yenilenebilir kaynaklardan sağlanan enerji miktarının toplam enerji tüketimi miktarına bölünmesi ve sonucun yüzde (%) cinsinden ifade edilmesi suretiyle hesaplanmaktadır.
	Gayrimenkul sektörüne göre enerji derecelendirmesine sahip ve portföyün yüzdesi (%)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkul portföyü içerisinde enerji derecelendirmesine sahip olan gayrimenkullerin oranı; ilgili gayrimenkullere ilişkin enerji performans sertifikaları, enerji kimlik belgeleri, yetkili kuruluşlarca düzenlenen enerji verimliliği değerlendirmeleri ve diğer ilgili dokümantasyon esas alınarak belirlenmektedir. Söz konusu oran, enerji derecelendirmesine sahip gayrimenkullerin toplam portföy içerisindeki payının hesaplanması ve sonucun yüzde (%) cinsinden ifade edilmesi şeklinde belirlenmektedir.
	Gayrimenkul sektörüne göre ENERGY STAR sertifikasına sahip uygun portföyün yüzdesi (%)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği, ENERGY STAR sertifikası almaya uygun gayrimenkul portföyü içerisinde ENERGY STAR sertifikasına sahip olan gayrimenkullerin oranı; ilgili sertifikalar, başvuru ve değerlendirme kayıtları ile yetkili kuruluşlar tarafından sağlanan doğrulama ve belgelendirme dokümanları esas alınarak belirlenmektedir. Söz konusu oran, ENERGY STAR sertifikasına sahip gayrimenkullerin, sertifika almaya uygun toplam gayrimenkul portföyü içerisindeki payının hesaplanması ve sonucun yüzde (%) cinsinden ifade edilmesi şeklinde belirlenmektedir.

Ekler

FAALİYET METRİKLERİ	Gayrimenkul Sektörü	
	Gayrimenkul Sektörüne Göre Kiralanabilir Taban Alanı (m²)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerin kiralanabilir taban alanı, ilgili gayrimenkul sektörleri bazında belirlenmektedir. Kiralanabilir taban alanı verileri; gayrimenkullere ilişkin tapu ve yapı kayıtları, onaylı mimari projeler, teknik dokümanlar, kira sözleşmeleri, bağımsız bölüm listeleri ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak takip edilmektedir. Bu kapsamda, her bir gayrimenkul sektörüne ilişkin kiralanabilir taban alanı metrekare (m²) cinsinden hesaplanmakta ve raporlanmaktadır.
	Gayrimenkul Sektörüne Göre Dolaylı Olarak Yönetilen Varlıkların Yüzdesi (%)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkul portföyü içerisinde, yönetim faaliyetleri üçüncü taraflar, hizmet sağlayıcılar veya dış kaynaklı işletme firmaları aracılığıyla yürütülen varlıkların oranı; ilgili gayrimenkul sektörleri bazında belirlenmektedir. Dolaylı olarak yönetilen varlıklara ilişkin bilgiler; yönetim ve işletme hizmet sözleşmeleri, portföy kayıtları, yetkilendirme dokümanları ve ilgili operasyonel kayıtlar esas alınarak takip edilmektedir. Söz konusu oran, her bir gayrimenkul sektöründe dolaylı olarak yönetilen varlıkların, ilgili sektörde yer alan toplam varlıklara oranlanması ve sonucun yüzde cinsinden ifade edilmesi şeklinde hesaplanmaktadır.
	Gayrimenkul Sektörüne Göre Ortalama Doluluk Oranı (%)	Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerin ortalama doluluk oranı, ilgili gayrimenkul sektörleri bazında belirlenmektedir. Doluluk oranına ilişkin veriler; kira sözleşmeleri, bağımsız bölüm ve kiracı listeleri, kira takip kayıtları, portföy raporları ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak takip edilmektedir. Söz konusu oran, her bir gayrimenkul sektöründe kiralanmış veya kullanımda olan taban alanının ilgili sektördeki toplam kiralanabilir taban alanına oranlanması şeklinde hesaplanmaktadır.

Verilerin Hazırlanması

1. Çevresel Göstergeler

Toplam Enerji Tüketimi (Gj)

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait doğrudan enerji tüketimi kapsamında doğalgaz, elektrik, araç yakıtları motorin ve benzin, jeneratör – motorin ve soğutucu gaz tüketimlerinden oluşan yakıt kaynakları raporlanmaktadır.

Kullanılan enerji dönüşümleri aşağıdaki hesaplamalar kullanılarak gerçekleştirilmiştir;

Hesaplama kullanılan referanslara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir;

Eneji Kaynağı	Net Kalorifik Değer	Birim	Referans
Doğal Gaz	8250,0	Kcal/sm³	IPCC (2006), Vol.2, Ch.1, Tablo 1.2
Dizel - Jeneratör	102	Kcal/Kg	IPCC (2006), Vol.2, Ch.1, Table 1.2
Benzin- Jeneratör	104,0	Kcal/Kg	IPCC (2006), Vol.2, Ch.1, Table 1.2
Benzin - Şirket Araçları	10.400	Kcal/Kg	IPCC (2006), Vol.2, Ch.1, Table 1.2
Dizel - Şirket Araçları	10.200	Kcal/Kg	IPCC (2006), Vol.2, Ch.1, Table 1.2

Emisyon Kaynağı -Kapsam 1 Soğutucu Gazlar	KIP(kgCO ₂ e/kg)	Referans
R-134A	1.530,0	IPCC 6th Assessment Report
R-410A	2.255,5	IPCC 6th Assessment Report

Kapsam 1 Sera Gazı Emisyonları (tCO₂e)

Avrupakent GYO'nun operasyonel kontrolü altındaki doğrudan emisyonları kapsar. Sabit yanma (ör. doğalgaz), hareketli/sabit yanma (şirket/kiralık araçlar ve jeneratörler; motorin/benzin) ile soğutucu kaynaklı kaçaklar (varsa proses emisyonları dahil) bu kapsamda değerlendirilir. Biyogenik CO2 Kapsam 1 toplamına dahil edilmez. Hesaplamalar GHG Protokolü Kurumsal Standard ve ISO 14064 1:2018'e uygun olarak, IPCC 2006 emisyon faktörleri ve IPCC AR6 (100 yıl) GWP değerleri kullanılarak yapılır. Faaliyet verileri tedarikçi faturaları, sayaç ve servis/dolum kayıtlarından derlenir; grup bazında operasyonel kontrol yaklaşımıyla konsolide edilir.

Formül: Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Faaliyet verisi × Emisyon faktörü



Ekler

Emisyon Kaynağı – Kapsam 1	CO ₂ (kgCO ₂ /TJ)	CH ₄ (kgCH ₄ /TJ)	N ₂ O (kgN ₂ O/TJ)	Referans
Doğal Gaz	56.100	1	0,1	IPCC 2006, Volume2, Chapter 3
Dizel- Jeneratör	74.100	3	0,6	IPCC 2006, Volume2, Chapter 2
Dizel- Şirket Araçları- Off- Road	74.100	4,15	28,6	IPCC 2006, Volume2, Chapter 3 Tablo 3.3.1.
Dizel- Şirket Araçları- On- Road	74.100	3,9	3,9	IPCC (2006), Vol 2., Chapter 3, Tablo 3.2.1 & 3.2.2
Benzin- Şirket Araçları Off- Road	69.300	130	0,4	IPCC (2006), Vol 2., Chapter 3, Tablo 3.3.1
Benzin- Şirket Araçları On- Road	69.300	25	8	IPCC (2006), Vol 2., Chapter 3, Tablo 3.2.1 & 3.2.2

Emisyon Kaynağı- Kapsam 1	Küresel Isınma Potansiyeli (KIP)
CO ₂	1
HFE-227ea (FM200)	3.600
Novec	1
HFC-134 (R134)	1.260
HFC-134a (R134a)	1.530
HFC-32 (R32)	771
R-404A	4.728
HCFC-22 (R22)	1.960
R-600	3
R-410A	2.255,5

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 Bakanlığının paylaştığı 2025 yayımlı 2022 yılı elektrik emisyon faktörü baz alınmıştır.

Formül: Emisyon Miktarı (tCO₂e) = Faaliyet Verisi × Emisyon faktörü

Elektrik;

Elektrik tüketimleri, tüketim yapılan lokasyonlarda servis sağlayıcı firmalardan sağlanan faturalarla kWh/MWh olarak takip edilmektedir. Kapsam 2 hesaplamalarına Şirket'in elektrik tüketimleri kaynaklı dolaylı sera gazı emisyonları dahil edilmiştir. Lokasyon bazlı brüt Kapsam 2 emisyonları ayrıca gösterilir.

Emisyon Kaynağı– Kapsam 2	Emisyon Faktörü (tCO ₂ e/MWh)	Referans
Türkiye Elektrik Enerjisi (Şebeke Kaynaklı)	0,434	ETKB-EVÇED-FRM-042 Rev.01
R-410A	2.255,5	IPCC 6th Assessment Report

Gayrimenkul Sektörüne Göre Toplam Taban Alanının Yüzdesi Olarak Enerji Tüketimi Veri Kapsamı (%)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerde enerji tüketimi verisi temin edilebilen toplam taban alanının, ilgili gayrimenkul sektöründeki toplam taban alanına oranı hesaplanmıştır. Enerji tüketimi verileri; elektrik tüketimine ilişkin faturalar, sayaç kayıtları, tedarikçi bildirimleri ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak takip edilmiştir.

Formül: Enerji tüketimi veri kapsamı (%) = (Enerji tüketimi verisi temin edilebilen toplam taban alanı (m²) / Toplam taban alanı (m²)) × 100

Şebeke Elektriği Yüzdesi (%)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerde tüketilen toplam enerji içerisindeki şebekeden temin edilen elektrik enerjisinin payı hesaplanmıştır. Şebeke elektriği tüketimine ilişkin veriler; elektrik faturaları, sayaç kayıtları, tedarikçi bildirimleri ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak takip edilmiştir.

Formül: Şebeke elektriği yüzdesi (%) = (Şebekeden temin edilen elektrik enerjisi tüketimi / Toplam enerji tüketimi) × 100

Yenilenebilir Enerji Yüzdesi (%)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerde tüketilen toplam enerji içerisindeki yenilenebilir enerji kaynaklarından temin edilen enerjinin payı hesaplanmıştır. Yenilenebilir enerji tüketimine ilişkin veriler; enerji tedarik faturaları, menşe garantisi belgeleri, tedarikçi bildirimleri, sayaç kayıtları ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak takip edilmiştir.

Formül: Yenilenebilir enerji yüzdesi (%) = (Yenilenebilir enerji kaynaklarından temin edilen enerji tüketimi / Toplam enerji tüketimi) × 100

Gayrimenkul Sektörüne Göre Enerji Derecelendirmesine Sahip Portföyün Yüzdesi (%)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu ve/veya yönettiği

Ekler

gayrimenkul portföyü içerisinde enerji derecelendirmesine sahip gayrimenkullerin payı hesaplanmıştır. Enerji derecelendirmesine ilişkin veriler; enerji kimlik belgeleri, enerji performans sertifikaları, yetkili kuruluşlarca düzenlenen enerji verimliliği değerlendirmeleri ve ilgili teknik dokümanlar esas alınarak takip edilmiştir.

Formül: Enerji derecelendirmesine sahip portföyün yüzdesi (%) = (Enerji derecelendirmesine sahip gayrimenkullerin toplam taban alanı (m²) / Toplam gayrimenkul portföyünün taban alanı (m²)) × 100

Gayrimenkul Sektörüne Göre ENERGY STAR Sertifikasına Sahip Uygun Portföyün Yüzdesi (%)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sahip olduğu ve/veya yönettiği, ENERGY STAR sertifikası almaya uygun gayrimenkul portföyü içerisinde ENERGY STAR sertifikasına sahip gayrimenkullerin payı hesaplanmıştır. ENERGY STAR sertifikasyonuna ilişkin veriler; sertifika belgeleri, başvuru ve değerlendirme kayıtları, yetkili kuruluşlar tarafından sağlanan doğrulama dokümanları ve ilgili portföy kayıtları esas alınarak takip edilmiştir.

Formül: ENERGY STAR sertifikasına sahip uygun portföyün yüzdesi (%) = (ENERGY STAR sertifikasına sahip gayrimenkullerin toplam taban alanı (m²) / ENERGY STAR sertifikasına uygun toplam gayrimenkul portföyünün taban alanı (m²)) × 100

Gayrimenkul Sektörüne Göre Kiralanabilir Taban Alanı (m²)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerin kiralanabilir taban alanı; gayrimenkul sektörleri bazında belirlenmiştir. Kiralanabilir alan verileri; tapu ve yapı kayıtları, onaylı mimari projeler, teknik dokümanlar, kira sözleşmeleri, bağımsız bölüm listeleri ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak takip edilmiştir. İlgili gayrimenkul sektörlerinde yer alan kiralanabilir alanlar bir araya getirilerek raporlama değeri hesaplanmıştır.

Formül: Gayrimenkul sektörüne göre kiralanabilir taban alanı (m²) = Toplam kiralanabilir taban alanlarının toplamı (m²)

Gayrimenkul Sektörüne Göre Dolaylı Olarak Yönetilen Varlıkların Yüzdesi (%)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkul portföyünde dolaylı olarak yönetilen varlıklar, yönetim ve işletme hizmetlerinin üçüncü taraflar, hizmet sağlayıcılar veya dış kaynaklı işletme firmaları aracılığıyla yürütüldüğü gayrimenkuller esas alınarak belirlenmiştir. İlgili gayrimenkul sektörlerinde dolaylı olarak yönetilen varlıkların toplamı, aynı sektörde yer alan toplam varlıklarla karşılaştırılarak raporlama değeri hesaplanmıştır. Veriler; yönetim ve işletme hizmet sözleşmeleri, portföy kayıtları, yetkilendirme dokümanları ve ilgili operasyonel kayıtlar esas alınarak takip edilmiştir.

Formül: Gayrimenkul sektörüne göre dolaylı olarak yönetilen varlıkların yüzdesi (%) = (Dolaylı olarak yönetilen varlıkların toplam değeri / Toplam portföy değeri) × 100

Gayrimenkul Sektörüne Göre Ortalama Doluluk Oranı (%)

Raporlama döneminde, Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin sahip olduğu ve/veya yönettiği gayrimenkullerin doluluk oranı, gayrimenkul sektörleri bazında belirlenmiştir. Doluluk verileri; kira sözleşmeleri, bağımsız bölüm ve kiracı listeleri, kira takip kayıtları, portföy raporları ve ilgili işletme kayıtları esas alınarak takip

edilmiştir. İlgili gayrimenkul sektörlerinde kiralanmış veya kullanımda olan alanlar, toplam kiralanabilir alanlarla karşılaştırılarak dönemsel doluluk oranları hesaplanmış ve raporlama dönemi için ortalama doluluk oranı belirlenmiştir.

Formül: Gayrimenkul sektörüne göre ortalama doluluk oranı (%) = (Kiralanmış veya kullanımda olan toplam alan (m²) / Toplam kiralanabilir alan (m²)) × 100

Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

Avrupakent GYO’nun iklim ile ilgili finansal olarak önemli risk ve fırsatların belirlenmesi ve raporlanacak önemli bilgilerin tespiti süreci, finansal önemlilik (Net Aktif Değer esaslı) kriteri kapsamında yürütülmektedir. Finansal önemlilik/eşik kriteri Net Aktif Değer’in %1’i olarak belirlenmekle birlikte, Net Aktif Değer’i ±%0,75 - %1 oynatma potansiyeli olan konular “çok yüksek etki” olarak kabul edilmektedir (etki derecelendirmesinde “yüksek” eşik göstergelerinden biri Net Aktif Değer >%0,50 - %0,75 düşüştür). Parasal (TL) eşik bu dokümanda paylaşılmamıştır. Değerlendirmeler, kısa (0–1 yıl), orta (1–5 yıl) ve uzun (5+ yıl) vadeye ilişkin beklentileri içeren tahmin ve geleceğe yönelik bilgilere dayanmaktadır ve doğrudan ölçülemeyen belirli tutarlar için makul varsayımların kullanılmasını gerektirebilmektedir.

Operasyonel sınırlar ve emisyon hesaplamalarına ilişkin varsayımlar, Raporlama Zamanı, Sınırları ve Ölçüm Yaklaşımı ile Metrikler ve Hedefler bölümlerinde açıklanmıştır. Sera gazı emisyonları Operasyonel Kontrol yaklaşımıyla, GHG Protocol’e uygun biçimde ve IPCC AR6 GWP100 katsayıları kullanılarak hesaplanmıştır. İlk uygulama yılında TSRS geçiş muafiyetleri kapsamında karşılaştırmalı veri sunulmamış ve Kapsam 3 emisyonları beyan edilmemiştir; fırsatlara ilişkin parasal detaylar ölçüm belirsizliklerinin yüksek olması nedeniyle niteliksel düzeyde tutulmuştur.

Şirket, finansal ve operasyonel sürdürülebilirlik risklerini ve fırsatlarını değerlendirmek için geçiş ve küresel iklim senaryolarını (RCP2.6, RCP8.5) kullanmaktadır. Bu senaryolar, sera gazı emisyonlarındaki değişimlerin ve iklim politikalarındaki dönüşümlerin şirketin maruz kalabileceği ekstrem hava olaylarının frekansı, şiddeti ve olası etkileri üzerindeki belirsizlikleri modellemektedir. Belirsizlikler, iklim projeksiyonlarındaki varyasyonlar, farklı iklim modellerinin sonuçları ve değişen meteorolojik koşullar nedeniyle ortaya çıkabilecek öngörülemeyen doğal veya olağan dışı hava olaylarından kaynaklanmaktadır. Bu yaklaşım, şirketin iklim risklerini daha bütüncül bir şekilde anlamasına ve stratejik planlamasını güçlendirmesine olanak sağlamaktadır.

Avrupakent GYO önemlilik seviyesinde tanımlanan ve finansal etkisi makul ölçüde önemli görülen risk ve fırsatın, finansal tablolarındaki tutarlar üzerinde etkide bulunabilecek belirsizlikleri mevcuttur. Bu kapsamda tüm riskler finansallaştırılmış, çok yüksek etki olmayan riskler niteliksel olarak sunulmuştur.

Avrupakent GYO sera gazı emisyonları sera gazı faaliyet verilerini, dağıtıcı şirketlerin faturalandırdığı sayaçlardan alınan veriler olarak belirtilebilmektedir. Veri kalitesini etkileyebilecek başlıca etmenler ölçüm cihazlarının doğruluğu, ölçüm cihazlarının kalibrasyonunun yapılmış olması ve bazı yakıtlarda sıcaklık ve basınçtaki sapmalardır. Bu unsurlar ölçüm belirsizliğine yol açabilir; belirsizliğin niteliği, olası hata aralığı ve belirsizliği azaltmaya yönelik önlemler gereken yerlerde dipnotlarla belirtilmektedir.

Yeniden Görüş Beyanı

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

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu

