



***Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2023 Faaliyet Raporu***



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Avrupakent Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Avrupakent Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 11 Mart 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket’in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket’in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı’nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket’in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.



Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Mart 2024

İçindekiler

Stratejik Değerlendirme

Genel Bilgiler
Rakamlarla Avrupakent GYO
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
Vizyon, Misyon ve Yatırım Stratejimiz
Portföy
Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler
Riskler ve Risk Yönetimine İlişkin Değerlendirme

Şirket Bilgileri

Kilometre Taşları
Ortaklık Yapısı
İmtiyazlı Paylar ve İmtiyazlara İlişkin Açıklamalar
Organizasyon Yapısı
Yönetim Kurulu Kompozisyonu ve Yönetim Kuruluna İlişkin Esas Sözleşme'de Yer Alan Hükümler
Bağımsızlık Beyanları
Üst Yönetim

2023 Faaliyetleri

2023 Yılı Sektör Gelişmeleri ve Şirket'in Sektördeki Yeri
2023 Yılı Gelişmeleri ve Yatırımlar
 Halka Arz Süreci
 Yatırımlar
Portföy Bilgileri
2023 Yıl Sonu Değerleme Raporları Hakkında Bilgi
Hizmet Alınan Şirketler
İş Ortaklıkları
Ar-Ge Faaliyetleri

Kurumsal Yönetim

2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi
Kâr Payı Dağıtımı
 Kâr Dağıtım Politikası
 2023 Yılı Kâr Payı Dağıtım Önerisi
 2023 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu
Yönetim Kurulu
Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri, Çalışma Esasları, Şirket Dışında Alınan Görevler, Komiteler
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
Yatırımcı İlişkileri
Diğer Hususlar
 İç Denetim ve İç Kontrol Faaliyetleri
 Politikalar
 Şirket Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Bağılılık Raporu
Bağış ve Yardımlar
Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Bilgi Formu

Finansal Bilgiler

Dönem Sonu ile Raporun Hazırlanması Arasında Meydana Gelen Değişiklikler
2023 Yılında Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Bilgiler
Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler
Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler

İletişim

Stratejik Değerlendirme

Genel Bilgiler

Ticaret Ünvanı: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuruluş Tarihi: 06.07.2010
GYO Dönüşüm Tarihi: 26.10.2023
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 1.675.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 400.000.000 TL
Ticaret Sicil Memurluğu ve Numarası: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü-740979-0
Vergi Dairesi ve Numarası: İstanbul Bakırköy Vergi Dairesi-1050571029
Merkez Adres: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy/İstanbul
Faaliyet Gösterilen Konumlar: İstanbul Avrupa, İstanbul Anadolu, Trabzon, Muğla
Elektronik Posta Adresi: info@avrupakentgyo.com
İnternet Adresi: www.avrupakentgyo.com
Telefon: 0850 833 6426
Faks: 0850 393 84 63
Halka Arz Tarihi ve Fiyatı: 13-15 Aralık 2023 -55,08 TL
İşlem Görme Tarihi: 21 Aralık 2023
İşlem Gördüğü Pazar: Yıldız Pazar
BİST Kodu: AVPGY.E
KEP: avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr
Mersis: 0105-0571-0290-0011

Kısaca Artas Grubu

Temelleri 1977 yılında Süleyman Çetinsaya tarafından atılan Artas Grubu 45 yılı aşkın süredir gayrimenkul, perakende ve turizm sektörlerinde faaliyet göstermektedir. Son 30 yılda, 25’den fazla şirket ile Türkiye vergi rekortmenleri arasında yer alan Grup, son yıllarda sanayi ve enerji sektörlerine de adım atmıştır.

Artas İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş., Grubun ilk konut ve ticari alan üretimi yapan inşaat müteahhitlik şirketidir. “Avrupa Konutları” markası ile konut piyasasında markalaşmanın öncülerindendir. Sektörde peyzajı ve sosyal donatıları ile nitelikli bir yaşam biçimi sunan konut projeleri ile örnek olmuştur. Erken teslim, kazançlı yatırım, teslim sonrası destek ve başarılı site yönetimi özellikleri ile müşteri memnuniyetini her daim üst düzeyde tutmuştur.

“Konutun Markası” olarak bilinen Avrupa Konutları, Tema İstanbul ve Vadistanbul markalarıyla toplam 40.000 konut, 1 milyon m² ticari yaşam alanı üretilmiştir.

Grup, yönetimini ve inşasını üstlendiği alışveriş merkezleri ve işletmeciliğini yaptığı oteller ile perakende ve turizm sektörlerinde de faaliyet göstermektedir. Radisson ve Mövenpick gibi uluslararası konaklama markaları ile iş birliği yaparak Türk turizmine uzun yıllardır katkı sağlamaktadır.

2022 yılı sonunda; Borsa İstanbul’da işlem gören Türkiye’nin ilk çelik halat ve tel fabrikası Çelik Halat ve Tel Sanayii A.Ş. satın alınarak sanayi sektörüne adım atılmış, 2023 yılında ise tamamen öz kaynaklar ile temiz enerji yatırımlarına başlanmıştır. Enerji yatırımları ile öncelikle Grubun tüm ticari varlıklarının öz tüketim enerji giderinin karşılanması hedeflenmektedir.

Şirket Profili

Avrupakent GYO, Artas Grubu’nun amiral gemisi olarak gördüğü gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermek üzere 2010 yılında Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ünvanıyla kurulmuştur.

26 Ekim 2023 tarihinde Şirket’in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na dönüşüm işlemi tamamlanmıştır. Halka arz işlemlerinin ardından 21 Aralık 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, 2023 yılı itibarıyla Forum Trabzon AVM, ArmoniPark AVM ve ArenaPark AVM alışveriş merkezleri, Movenpick Living Çamlıvadi Radisson Residences Avrupa TEM ve diğer ticari gayrimenkulleri, tamamlanmış Demirlife ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projeleri ile devam eden Şişli Residence ve Feza Park Villaları projeleri ile ülkemizin en değerli portföylerinden birine sahip bulunmaktadır. Şirket sahibi olduğu değerli ve prestijli mülklerde %100’e yakın doluluk oranıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Gelirleri temel olarak konut ve ofis satış gelirleri, AVM kira gelirleri, ortak alan gelirleri ve otel gelirlerinden oluşan Avrupakent GYO, güçlü mali yapısı ile esas sözleşmesinde, net dağıtılabilir kârının en az %50’sini temettü olarak dağıtma taahhüdü vermektedir.

Şirket, her geçen gün büyümekte olduğu portföyü ile yatırımcılarına ödeyeceği temettü miktarını da artırmayı hedeflemektedir.

Rakamlarla Avrupakent GYO

Toplam Hasılat

3.082.896.216 TL

Hasılat Kompozisyonu

Konut ve Ofis Satış Gelirleri: 1.836.178.782 TL

Kira Gelirleri: 943.746.170 TL

Ortak Alan Gelirleri: 230.031.284 TL

Otel Gelirleri: 64.065.754 TL

Diğer Gelirler: 8.874.226 TL

Toplam Aktif Büyüklük

20.977.011.556 TL

Özkaynaklar

20.507.030.290 TL

Özkaynak Kârlılığı

%16

Yatırım Harcamaları

188.683.234 TL

Net Borç

4.975.441 TL

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Toplam Aktiflere Oranı

%74

FAVÖK

1.698.704.878 TL

FAVÖK Marjı

%55,10

Net Kâr

3.261.183.494 TL

Rakamlarla Avrupakent GYO (Devamı)

BİLANÇO KALEMLERİ

Dönen Varlıklar
5.094.490.110 TL

Duran Varlıklar
15.882.521.446 TL

Aktif Toplamı
20.977.011.556 TL

Kısa Vadeli Yükümlülükler
464.041.215 TL

Uzun Vadeli Yükümlülükler
5.940.051 TL

Özkaynaklar
20.507.030.290 TL

Pasif Toplamı
20.977.011.556 TL

FİNANSAL GÖSTERGELER

Hasılat
3.082.896.216 TL

Satışların Maliyeti
1.220.496.607 TL

Brüt Kar
1.862.399.609 TL

Net Dönem Karı
3.261.183.494 TL

Aktif Kârlılığı
%15,5

Özkaynak Kârlılığı
%16

Rakamlarla Avrupakent GYO (Devamı)

MALİ YAPI

Toplam Yükümlülükler

469.981.266 TL

Özkaynaklar

20.507.030.290 TL

Özkaynaklar/Aktif Toplamı

%98

Finansal Kaldıraç Oranı

%2

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

2023 yılı hem dünya hem Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl oldu, zorluk gayrimenkul sektöründe de yaşandı.

Dünya pandemiye henüz atlatmışken Rusya-Ukrayna Savaşı'nın ardından İsrail-Filistin çatışmasının başlaması hem bölgesel hem de küresel jeopolitik gerilimlere neden oldu. Söz konusu jeopolitik gerilimler, küresel düzeyde ayrışan para politikaları ve iklim değişiklikleri ile doğal afetler, ekonomik faaliyetlerin ülkeler düzeyinde farklılaşmasına yol açmıştır. Küresel ölçekteki bu zorlukların ülkemize yansımaları ve Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli deprem felaketinin olumsuz etkileri ile birlikte zor bir yılı geride bıraktık. İnşaat sektörü olarak baktığımızda ise inşaat maliyetlerindeki artışın yüksek seyrediyor olması ve finansmana erişim sorunları sebebiyle sektörün reel büyüme hızının düşük kaldığını görüyoruz.

Artaş Holding;

Avrupakent GYO'nun da çatısı altında olduğu Artaş Holding olarak yarım asra yakındır gayrimenkul ve inşaat sektöründeyiz. Gayrimenkul sektörünün 2024 yılında ılımlı bir toparlanma göstereceğini 2025 yılında da beklenen ivmeyi yakalayacağını öngörmekteyim.

1977 yılından bugüne dek gayrimenkul, perakende ve turizm sektörlerinde faaliyet gösteriyoruz. İnşaatını gerçekleştirdiğimiz Konut, AVM ve otellerin işletme ve yönetimlerini üstleniyoruz. İşletilmesi ile kârlılık sağlayacağını düşündüğümüz varlıkların satın almalarını gerçekleştiriyoruz.

Artaş Holding olarak 2006 yılında hayata geçirdiğimiz ilk Avrupa Konutları markalı projemizden bugüne kadar yaklaşık 40.000 konut teslim ettik. İnşaat sektöründe konut, ofis, dükkan, otel, alışveriş merkezi projelerimiz ile yaklaşık 10 milyon metrekarelik inşaatı tamamladık.

Ekonomik anlamda zorlu dönemlerden geçsek de Artaş Holding olarak bu dönemde İstanbul'da 6 projede inşaatlarımızı hız kesmeden sürdürdük. Hepsini 2024 yılı içinde tamamlayıp sahiplerine teslim edeceğiz. Sektörde öncü olmamızı ve farklılaşmamızı başladığımız işi dönemsel zorluklara rağmen sabırla en doğru çözümlerle, nihayetlendirmemize bağlıyorum.

Önümüzdeki dönemde gayrimenkul sektörünün uygun maliyetli arsa temini, alternatif finansman modelleri vb. atılacak adımlarla toparlanacağını, 2025 yılında ise sektörün ivme kazanacağını düşünüyorum.

Avrupakent GYO;

Avrupakent GYO'nun halka arz süreci geçtiğimiz Aralık ayında yüksek talep toplanarak 5.508.000.000 TL büyüklüğüyle 2023'ün en büyük ikinci halka arzı oldu. GYO'lar arasında ise en büyük halka arz olarak sonlandı. Bireysel ve kurumsal bütün yatırımcılarımıza teşekkür ediyorum.

Elde edilen gelir ile Şişli'de konut ve ticari alanlardan oluşan projemizin inşaatına başladık,

Bodrum’da Swissotel Resort Bodrum Beach’i satın aldık ve portföyümüze İstanbul’un çeşitli lokasyonlarında ticari üniteler ekledik.

Tamamen yatırıma ve temettü dağıtımına odaklı Avrupakent GYO ülkemiz borsasında örnek GYO olacaktır.

Konut, AVM, Ofis ve Dükkanlar, Konaklama Tesisleri içeren, çeşitlendirilmiş bir portföye sahip Avrupakent GYO’nun temel stratejisi, bu portföyü doğru ve verimli yöneterek kârlılığını artırmak ve ortaklarına dağıtılabilir kârının minimum %50’sini ortaklarına temettü olarak sunmaktır.

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde varlıklar; markalı konutlardan, %100 doluluğa sahip bulunduğu bölgenin cazibe noktası alışveriş merkezlerine, farklı lokasyonlarda bulunan ofis ve dükkanlardan, turizmde dünya markası olan konaklama tesislerine çeşitlendirilmiştir.

Avrupakent GYO olarak ilk temettü dağıtımımızı bu yıl gerçekleştireceğiz.

Şirketimizin temel stratejisi, bu portföyü doğru ve verimli yöneterek, gerek satış gerekse de kira gelirlerini artırmak, dağıtılabilir kârının da en az %50’sini ortaklarına temettü olarak sunmak, ve portföyü istikrarlı olarak büyüme çalışmalarını sürdürmektir.

Şirketimiz 21 Aralık 2023’te BİST Yıldız Pazar’da işlem görmeye başladı. Halka arza hazırlık uzun ve yorucu bir süreç. Biz bu süreci Şirket içinde ve dışında doğru takım arkadaşları ile yürüttük. Köklü firmamızın güçlü finansal yapısı ve kârlılığı dikkate alındığında Borsa’da orta ve uzun vadede yüksek performans göstereceğine inancım tam.

Avrupakent GYO ortakları ile birlikte sürekli yeni yatırım yapma, portföyünü sürekli büyütmeye ve elde temettü dağıtımını ile kârı paylaşma vizyonuna sahip. Bir GYO’nun sahip olması gereken vizyon da budur. Avrupakent GYO Borsamızda bu vizyona sahip örnek ve öncü bir GYO olacaktır.

Bize güvenip yatırım yapan paydaşlarımıza bu vizyona sahip olduğumuzu her zaman hatırlatır ve her zaman birlikte kazanmayı temenni ederim.

Saygılarımla,

Süleyman Çetinsaya
Avrupakent GYO Yönetim Kurulu Başkanı

Vizyon, Misyon ve Yatırım Stratejimiz

VİZYON

Türkiye'nin paydaş memnuniyeti daima en yüksek halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı olmak.

MİSYON

Düzenli gelir üreten çeşitlendirilmiş bir portföyü, paydaşları için en yüksek değeri üretecek şekilde yönetmek ve büyütmek.

YATIRIM STRATEJİMİZ

- Alışveriş merkezlerinin kârlı ve verimli çalışabilmesini temin edebilmek amacıyla doğru ve sistemli yönetmek
- Kira getirisi yüksek ve geliştirilebilir gayrimenkul fırsatlarını değerlendirmek
- Sektördeki riskleri öngörerek krizlerden fırsat yaratmak
- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında prestijli projeler geliştirerek sektörde öncü olmak
- Gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri yakından takip ederek gelişen teknolojiyle portföyü daha verimli kullanmak
- Mevcut portföye kira getirili gayrimenkuller ekleyerek temettü verimliliğini artırmak,
- Sürdürebilir nakit akışı sayesinde portföyü sürekli büyütmek ve düzenli temettü dağıtımını sağlamak
- Dengeli ve nitelikli portföy ile risk yönetimlerine minimum maruziyet

Portföy

Gayrimenkul	Şehir	Gayrimenkul Türü	Büyüklik	31.12.2023 Ekspertiz Değeri (KDV hariç)*	Portföydeki Payı (%)
TİCARİ GAYRİMENKULLER				₺16.063.285.000	%64,73
AVM				₺10.045.600.000	%40,48
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	72.281,38 m² Arsa	₺5.570.000.000	%22,44
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	49.114,10 m² Arsa	₺2.411.600.000	%9,72
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	17.973,92 m² Arsa	₺2.064.000.000	%8,32
TURİZM				₺3.034.400.000	%12,23
Movenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.829,97 m² Arsa	₺1.400.000.000	%5,64
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	133 adet bağımsız bölüm ve 3 adet işyeri	7.968 m² Arsa	₺969.400.000	%3,91
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel*	11.805,69 m² Arsa	₺665.000.000	%2,68
DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER				₺2.983.285.000	%12,02
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 adet dükkan, 8 adet ofis	5.311 m² Kiralanabilir Alan	₺616.010.000	%2,48
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 adet dükkan	1.944 m² Kiralanabilir Alan	₺178.650.000	%0,72
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 adet dükkan	1.847 m² Kiralanabilir Alan	₺102.305.000	%0,41
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Anaokul	1.760 m² Kiralanabilir Alan	₺70.695.000	%0,28
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 adet dükkan	630 m² Kiralanabilir Alan	₺40.815.000	%0,16
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 adet dükkan*, 6 adet büro*, 2 adet ofis	9.507 m² Kiralanabilir Alan	₺753.125.000	%3,03
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 adet dükkan	445 m² Kiralanabilir Alan	₺26.920.000	%0,11
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 adet dükkan	400 m² Kiralanabilir Alan	₺24.115.000	%0,10
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 adet dükkan* 7 adet ofis*	7.196 m² Kiralanabilir Alan	₺389.670.000	%1,57
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	2 adet ofis*, 14 adet dükkan*	3.162 m² Kiralanabilir Alan	₺254.825.000	%1,03
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 adet dükkan*	1.462 m² Kiralanabilir Alan	₺132.490.000	%0,53
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite (8 bağımsız bölüm)*	4.112 m² Arsa	₺346.000.000	%1,39
Kemberburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 adet dükkan*	650 m² Kiralanabilir Alan	₺47.665.000	%0,19
TAMAMLANAN PROJELER				₺6.008.035.000	%24,21
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	176 adet konut	55.193,69 m² Arsa	₺3.190.175.000	%12,86
Demir Life	Büyüçekmece/İstanbul	287 adet konut ve 19 adet dükkan	49.467,87 m² Arsa	₺2.817.860.000	%11,35
DEVAM EDEN PROJELER				₺2.713.095.000	%10,93
Şişli Projesi	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	6.058,34 m² Toplam Satılabilir Alan	₺2.351.600.000	%9,48
Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	Büyüçekmece/İstanbul	9 adet villa	29.847,58 m² Arsa	₺361.495.000	%1,46
ARSA				₺32.130.000	%0,13
İstanbul Büyüçekmece (Demir Life Projesi yanı)	Büyüçekmece/İstanbul	Arsa	2.500 m² Arsa	₺32.130.000	%0,13
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV hariç)				₺24.816.545.000	%100

*31.12.2023 tarihinden sonra edinilen varlıkların satın alımına ilişkin değerlendirme raporunda takdir edilen değer verilmiştir.

Başlıca Finansal ve Operasyonel Göstergeler

Finansal Göstergeler (milyon TL)	2023	2022
Toplam Aktifler	20.977.011.556	20.055.740.338
Toplam Pasifler	469.981.266	3.562.206.391
Net Aktif Değer	20.507.030.290	16.493.533.947
Net Borç/Aktifler (%)	-	-
Ortalama Faiz Oranı (Yabancı Para Krediler)	-	-
Ortalama Faiz Oranı (TL Krediler)	-	%23
Piyasa Değeri/Defter Değeri*	%25	-
Net Borç/Piyasa Değeri (%)	-	-
Kaldıraç (Finansal Kredilerin Toplam Aktiflere Oranı)	-	-
FAVÖK	1.698.704.878	1.889.193.682
Net Borç/FAVÖK	-	-
Net Borç/Portföy Değeri (LTV)**	-	-
Faaliyet Nakit Akışı/Net Aktif Değer	%9,3	%6
Net İşletme Sermayesi	400.000.000	335.000.000

Operasyonel Göstergeler	2023	2022
Yatırım Harcamaları	188.683.234	870.758.447
Mevcut Tekrarlayan Gelirler (kira)	1.173.777.454	889.193.979
Tekrarlayan Gelirler (Kira) Yıllık Artış Oranı (%)	% 57	% 65
Kiralanabilir Toplam Alan (AVM)	120.676	120.676
Doluluk Oranı (%) (AVM)*	%99	%96
Çalışan Sayısı***	15	338

*31.12.2023 kapanış fiyatı dikkate alınmıştır.

**Ortalama değerdir.

***2023 yılında GYO dönüşümüne paralel olarak çalışanlar hakları ile birlikte Mallsystem'e devredilmiştir.

Riskler ve Risk Yönetimine İlişkin Değerlendirme

Risk Yönetimi

Şirket'in varlığını, stratejik hedeflerine ulaşmasına yönelik riskleri, devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken saptanması ile rekabet avantajı elde etme fırsatlarını temsil eden potansiyel olayları belirleme ve bunlara yanıt oluşturmak maksadıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Komite, "Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları" kapsamında çalışmalarını yürütmektedir.

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türleri ve yönetimine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Likidite Riski

Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Kredi Riski

İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda banka teminatları ve alacak senetleri Şirket için önem arz etmektedir.

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz Kuru Riski

Şirket tarafından para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Bankalardaki	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Alacaklar	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	238.061.788	101.343.280	15.304.152	1.702.157.862
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	101.343.280	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	238.061.788	101.343.280	15.304.152	1.702.157.862
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	57.043.302	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(57.043.302)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

Sermaye Yönetimi

Şirket sermayesini, portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Portföy Riski

Şirket'in portföyü; turizm (otel, residence), ticari gayrimenkul (AVM, Ticari Ünite) ve konut projelerinden oluşmaktadır. Çeşitlendirilmiş portföy sayesinde farklı gayrimenkul türlerinden gelir elde etme fırsatı sağlamakta ve segmentte meydana gelebilecek daralma riskini minimize etmektedir.

Kiracı Riski; Şirket, cirosunun önemli bir bölümünü oluşturan kira gelirlerini sürdürülebilir bir yapıda artırabilmek adına, kiracılarının finansal performanslarının takibinin yanında, doğru marka karması ile doluluk oranını dengeli bir biçimde korumaya çalışmaktadır. Bu kapsamda, sahip olunan ticari mülklerde %100'e yakın olan doluluk oranını ziyaretçilerine en uygun

markalarla sağlamaktadır. Kira tahsilatlarının sağlanması adına da titizlikle hazırlanan sözleşmeler sistematik bir düzende takip edilmektedir.

Sigorta Riski; Geniş bir portföy çeşitliliğine sahip olan Şirket, gayrimenkullerde oluşabilecek riskleri minimize etmek amacıyla Şirket portföyündeki gayrimenkulleri her türlü hasara karşı sigortalatmıştır. Endüstriyel paket sigorta poliçesi kapsamında AVM'ler; Bina/Makine/Demirbaş/Kasa Yangın Yıldırım İnfilak, Sel ve Su Baskını, Terör, Hırsızlık gibi sigorta konuları ile teminat altına alınmıştır.

Şirket Bilgileri

Kilometre Taşları

2010

Şirket, Süleyman Çetinsaya tarafından Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ünvanı altında 06.07.2010 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in kuruluş sermayesi 4 milyon TL olup, 07.10.2010 tarihinde 46 milyon TL artırılarak 50 milyon TL'ye çıkartılmıştır.

Artaş İnşaat, Radisson Residence Avrupa Tem İstanbul'u Şirket'in sermaye artışında aynı sermaye olarak koymuş ve Şirket'in %84'lük bir oran ile pay sahibi durumuna geçmiştir.

2013

ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

2014

ArmoniPark AVM Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

2019

Ocak 2012 tarihinde İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan arsalar üzerinde proje (Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi) geliştirmek için kurulan Artaş, Aksoylar, Epp Adi ortaklığı 2019 yılında Şirket'in %60 oranında pilot ortağı olmasıyla adi ortaklığın ünvanı "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" hâline gelmiştir.

2020

Şirket'in sahibi olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsalarında proje (Demir Life Projesi) geliştirmek için Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

2021

Şirket, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsalarında proje (Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi) geliştirmek için Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

2022

Forum Trabzon AVM ve Mövenpick Living Çamlıvadi Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

Mövenpick Living Çamlıvadi ve Radisson Residence Avrupa Tem İstanbul'un otel olarak işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile işletme ve kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Temmuz 2022 tarihinde İstanbul ili, Şişli ilçesinde bulunan, mülkiyeti Profilo İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan arsalar satın alınarak Şirket'in portföyüne eklenmiştir. Mayıs 2023 tarihinde mülkiyeti kendisine ait olan bu arsalar için Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.

2023

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü kapsamında yeni ve mevcut payların halka arz edilmesi işlemine yönelik yaptığı başvuru 16.10.2023 tarihinde SPK tarafından, 17.10.2023 tarihinde ise Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Dönüşüm sonrası Şirket'in ünvanı da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

21.12.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da "AVPGY.E" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır.

Ortaklık Yapısı

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. *	186.276.472	46,57	46,57
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	111.760.357	27,94	27,94
DİĞER	101.963.171	25,49	25,49
Toplam	400.000.000	100,00	100,00

*Artaş İnşaat'ın paylarının %93,075'ine Süleyman Çetinsaya sahiptir.

Şirket, 1.675.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL itibari değerinde 1.675.000.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 400.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip tamamı nakden ödenmiş 400.000.000 TL'dir.

Yönetim Kurulu, 2023-2027 yılları arasında sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

İmtiyazlı Paylar ve İmtiyazlara İlişkin Açıklamalar

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A, B ve C Grubu paylar olmak üzere üçe ayrılmıştır.

A ve B Grubu paylar nama yazılı olup, Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Sermayenin 22.570.369 TL'lik kısmı A, 1.422.014 TL'lik kısmı B Grubu imtiyazlı paylardan, kalan 376.007.617 TL'lik kısmı ise C Grubu paylardan oluşmaktadır.

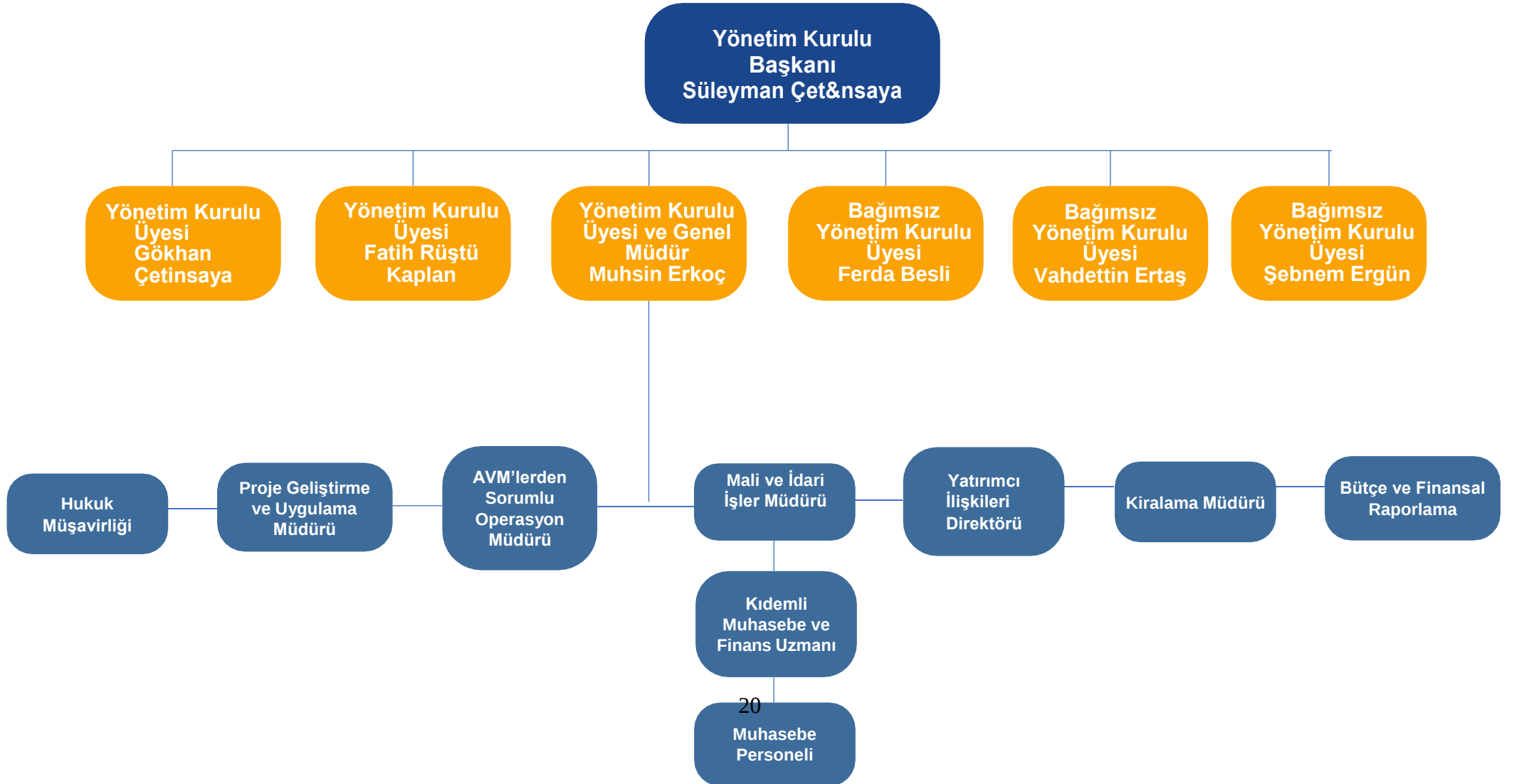
Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca; A ve B grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulunun beş üyeden oluşması durumunda iki Yönetim Kurulu Üyesi, altı üyeden oluşması halinde üç Yönetim Kurulu Üyesi, yedi üyeden oluşması durumunda üç Yönetim Kurulu Üyesi, sekiz üyeden oluşması durumunda dört Yönetim Kurulu Üyesi, dokuz üyeden oluşması durumunda beş Yönetim Kurulu Üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda bir Yönetim Kurulu Üyesi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü* (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Süleyman Çetinsaya sahiptir.	1	22.570.369	6,737
B	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu paylara Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya sahiptir.	1	1.422.014	0,424

Organizasyon Yapısı

Şirket faaliyetleri, 7 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 15 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

Şirket'in organizasyon şeması aşağıdaki gibidir.



Yönetim Kurulu Kompozisyonu ve Yönetim Kurulu'na İlişkin Esas Sözleşme'de Yer Alan Hükümler

Adı-Soyadı	Görevi	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum itibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermayedeki Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	20.10.2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Başkanı	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı	27,94	A VE C GRUBU	
GÖKHAN ÇETİNSAYA	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Üyesi	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi	0,23	B VE C GRUBU	
MUHSİN ERKOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	İcrada Görevli	Genel Müdür				
FATİH RÜŞTÜ KAPLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	İcrada Görevli Değil		Grup Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi			Kurumsal Yönetim Komitesi (üye) Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye)
FERDA BESLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	Bağımsız Üye		Yönetim Kurulu Üyesi			Riskin Erken Saptanması Komitesi (Başkan) Denetimden Sorumlu Komite (üye)
VAHDETTİN ERTAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	Bağımsız Üye		Yönetim Kurulu Üyesi			Denetimden Sorumlu Komite (başkan) Kurumsal Yönetim Komitesi (başkan) Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye)
ŞEBNEM ERGÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	20.10.2023	Bağımsız Üye		Yönetim Kurulu Üyesi			Kurumsal Yönetim Komitesi (Üye)

Bağımsızlık Beyanları

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6 kapsamında Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu ve

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Ferda Besli

Vahdettin Ertaş

Şebnem Ergün

Üst Yönetim

ADI SOYADI	UNVANI
Muhsin ERKOÇ	Genel Müdür
Emre ERDEM	Mali ve İdari İşler Müdürü
Samet KARAALIOĞLU	Proje Geliştirme ve Uygulama Müdürü
Serdar SOYLUOĞLU	Alışveriş Merkezlerinden Sorumlu Operasyon Müdürü
Zeynep BAŞAK	Kiralama Müdürü
Dr. Hale ORUÇ	Yatırımcı İlişkileri Direktörü

2023 Faaliyetleri

2023 Yılı Sektör Gelişmeleri ve Şirket'in Sektördeki Yeri

Uluslararası Ekonomik Gelişmeler

Yüksek enflasyon, maliyet artışları ve tedarik zinciri sorunları başta olmak üzere birçok olumsuz gelişme nedeniyle küresel ekonomi 2023'ü bir önceki yıla göre büyüme ile tamamlasa da yılın son çeyreğinde büyüme hızı yavaşlamıştır. Büyümede en büyük payı ekonomik karar alıcıların müdahaleleriyle ABD almıştır.

Hizmet sektöründeki ivme kaybı, ekonomik büyümeyi olumsuz yönde etkilerken özellikle gelişmiş ülkelerde imalat sektöründe yavaşlama devam etmiştir. Türkiye'nin ticaret ortaklarındaki ekonomik büyüme yıl sonunda beklenenin altında kalmıştır. Euro Bölgesi'nde ise ekonomi tıpkı küresel ekonomide olduğu gibi hız kesmeye devam etmiştir. Çin ekonomisi için ise iyileşme işaretleri olsa da düşük büyüme beklentisi sürmektedir.

Kaynak: Şubat 2024 TCMB Ekonomik Görünüm Raporu

Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

	2022	2023 Tahmini		2024 Tahmini	
		ER	ER	ER	ER
		2023-IV	2024-I	2023-IV	2024-I
Euro Bölgesi	3,5	0,5	0,5	0,6	0,5
Almanya	1,8	-0,4	-0,3	0,5	0,3
ABD	2,1	2,2	2,4	0,9	1,4
İngiltere	4	0,4	0,4	0,3	0,2
İtalya	3,8	0,7	0,7	0,6	0,5
Irak	8,8	1,1	-0,5	3,8	3,7
İspanya	5,5	2,3	2,3	1,3	1,3
Fransa	2,6	0,8	0,8	0,8	0,7
Hollanda	4,5	0,5	0,2	0,8	0,5
İsrail	6,4	3,0	1,9	3,2	1,6
Rusya	-2,1	1,7	3,0	1,4	1,7
BAE	7,2	3,0	2,9	4,2	4,2
Romanya	4,8	2,3	2,0	3,4	3,3
Belçika	3,1	0,9	1,4	0,9	1,0
Polonya	4,9	0,2	0,5	2,7	2,9
Mısır	6,6	4,1	3,9	3,9	3,5
Bulgaristan	3,4	1,7	1,8	2,3	2,1
Çin	3,0	5,0	5,2	4,4	4,6

Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

* Tablodaki ülkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatlarının belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır. Enerji fiyatlarında yaşanan düşüşe rağmen, emtia endeksi hâlâ yüksek seviyelerde seyretmektedir. OPEC+'ın üretim kısıntısı kararı, petrol fiyatlarını desteklemekte; ancak küresel büyüme görünümü ve finansal koşullar, fiyatları aşağı çekmektedir. Petrol ve doğal gaz fiyatlarının gerilemesine rağmen, endüstriyel emtia fiyatlarında yukarı yönlü hareket gözlenmektedir.

Küresel enflasyonda düşüş eğilimi devam ederken, enflasyon hedeflerin üzerinde gerçekleşmektedir. Gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon az da olsa bir gerileme gösterirken, hizmet enflasyonundaki direnç nedeniyle manşet enflasyon yüksek seyretmektedir. Gelişmekte olan ülkelere enflasyonun hedeflere yaklaşması beklenmektedir ancak Rusya gibi bazı ülkelere olumsuz bir ayrışma gözlenmektedir. Merkez bankalarının sıkı politikalarını

sürdürmesiyle birlikte, önümüzdeki dönemde faiz indirimlerinin gündeme gelmesi muhtemeldir. Ancak, enflasyonun hedeflerin üzerinde kalması tedirginlik yaratmakta ve bu durum, risk iştahının artmasını ve gelişmekte olan ülkelere portföy girişlerini teşvik etmektedir.

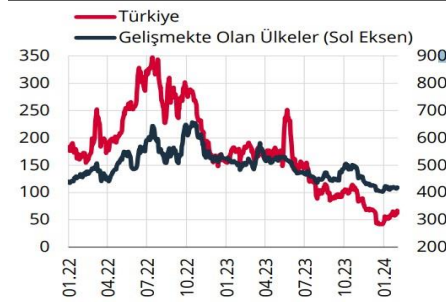
Kaynak: Şubat TCMB Ekonomik Görünüm Raporu

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

FED'in Aralık ve Ocak toplantılarında politika faizi kararlarına ilişkin belirsizlikler ve 2024'e yönelik faiz indirim öngörülere, küresel piyasalarda hareketliliğe neden olmuştur. Aralık 2023 ile Ocak 2024 döneminde, gelişmekte olan ülkelere risk iştahındaki toparlanma, küresel finansal koşullardaki iyileşmenin bir işareti olarak görülmüştür. Türkiye'nin CDS primindeki dalgalanma ise, bölgesel jeopolitik gelişmelerin yanı sıra iç ve dış etmenlere bağlı olarak değişkenlik göstermiştir. Ayrıca, para politikasındaki sıkılaşma ve makro ihtiyati tedbirlerin etkileri, yerel tahvil piyasalarında belirginleşmeye başlamıştır.

Kaynak: Şubat 2024 TCMB Ekonomik Görünüm Raporu

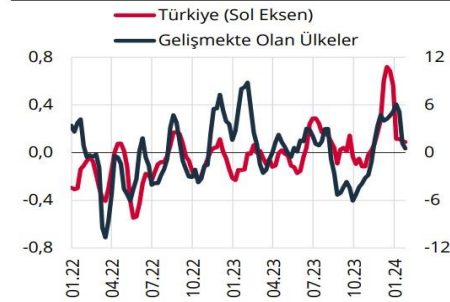
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB, IIF.

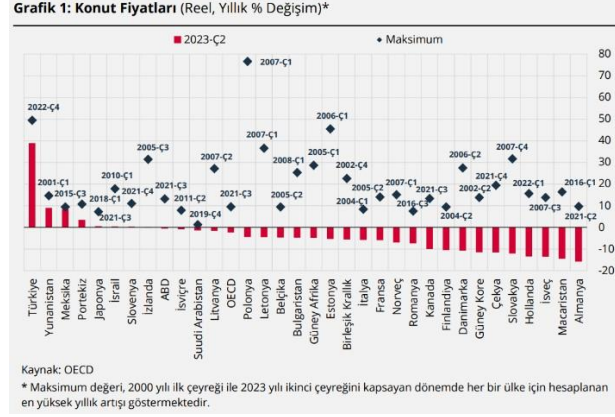
* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

Tüketici yıllık enflasyonu, 2023 yılı dördüncü çeyreğinde öngörülerle uyumlu bir biçimde artarak %64,77'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte yaşanan maliyet artışları nihai fiyatlara yansımış, dolar bazındaki emtia fiyatları gerilemiş ve üretici fiyatlarındaki baskılar zayıflamıştır. Enerji fiyatlarındaki artışlar ve parasal sıkılaştırmanın etkisiyle enflasyon eğilimi yavaşlamıştır.

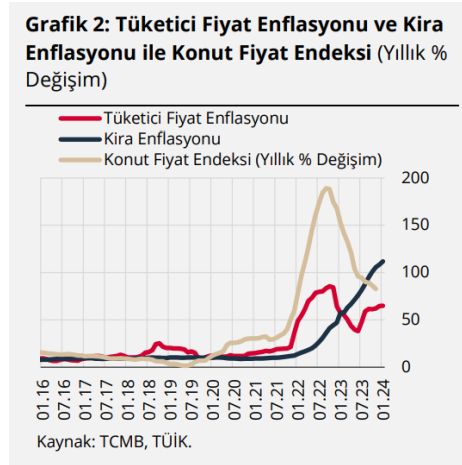
Kaynak: Şubat 2024 TCMB Ekonomik Görünüm Raporu

Gayrimenkul Sektör Gelişmeleri

2023 yılı gayrimenkul sektörü için oldukça dinamik bir yıl olmuştur. 2020 yılından itibaren başlayan konut fiyatlarındaki hızlı artış eğilimi 2023 yılında da devam etmiştir. Reel konut fiyatları, 2022'nin sonunda tarihi zirvelere ulaşarak 2023'te OECD ülkelerinden ayrışma göstermiştir.



Özellikle Kahramanmaraş bölgesindeki deprem sonrası konut piyasasının önemi artmış, fiyat artışları kira ve talep koşullarını etkileyerek, enflasyona dolaylı olarak yansımıştır. Aralık 2023 itibarıyla konut fiyat endeksi yıllık %75,5 artış göstermiştir. Bu artış, kiralara da yansımış ve kira yıllık enflasyonu Ocak 2024'te %111,8'e ulaşmıştır.



Önümüzdeki dönemde para politikası ve diğer ekonomi politikaları konut piyasası ve kiralara açısından önemli olacaktır. Kira enflasyonunun kontrol altına alınması için çeşitli politikalar ve düzenlemeler uygulanmaktadır. Vergi düzenlemeleri, konut kredisi modelleri ve arz yönlü destekler gibi talep ve arz yönlü düzenlemelerin de ele alınması gerekmektedir. Fiyat istikrarının sağlanması ve beklentilerdeki düzelme ile beraber konut yatırımlarının diğer yatırım araçlarına göre getirisinin azalacağı değerlendirilmektedir. Bu durumda konut fiyatlarında reel artış ve reel artış beklentisi azalacak, yatırım amacıyla alınan konut talebinde kademeli bir düzelme yaşanacaktır. Para politikası ve diğer ekonomi politikaları ile eşgüdüm içerisinde atılacak adımlar konut piyasasında orta-uzun vadeli istikrarın sağlanması için önem arz etmektedir.

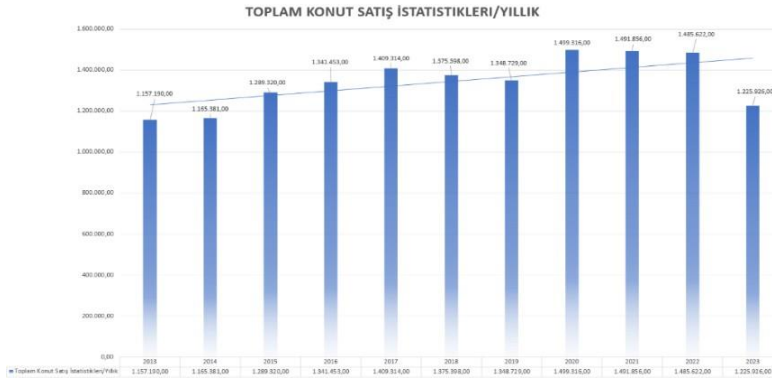
Kaynak: Şubat 2024 TCMB Ekonomik Görünüm Raporu

Konut Sektörü

Konut Satışları

2023 yılında toplam 1.225.926 adet konut satılmıştır. 2022 yılında satışlar 1.485.622 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu durum da bir önceki yıla göre satışlarda %17,48 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

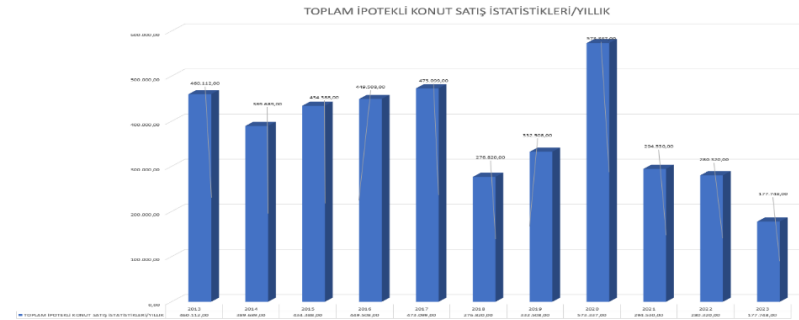
Konut satışlarında İstanbul 198.739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114.432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65.465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkâri ve 970 konut ile Tunceli olmuştur.



Kaynak: TÜİK

İpotekli Konut Satışları

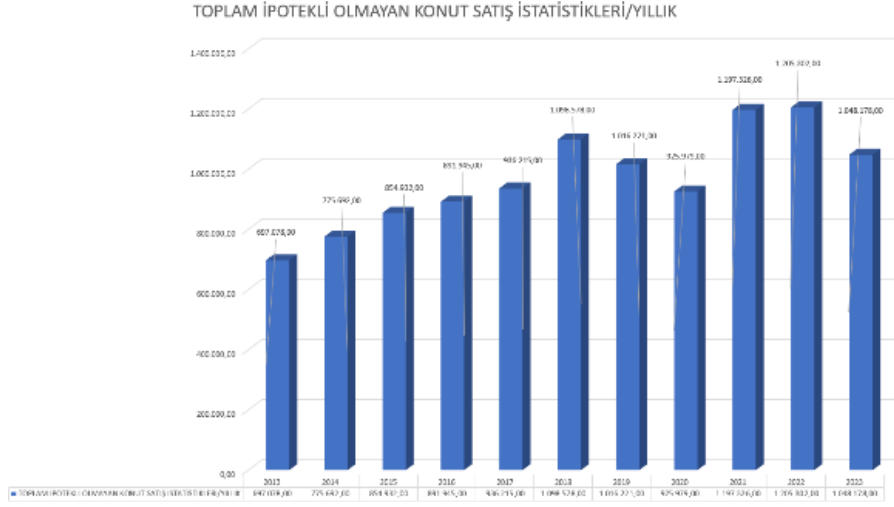
Satış türlerine göre farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280.320 adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise %36,59'luk bir düşüş ile 177.748 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Diğer Konut Satışları

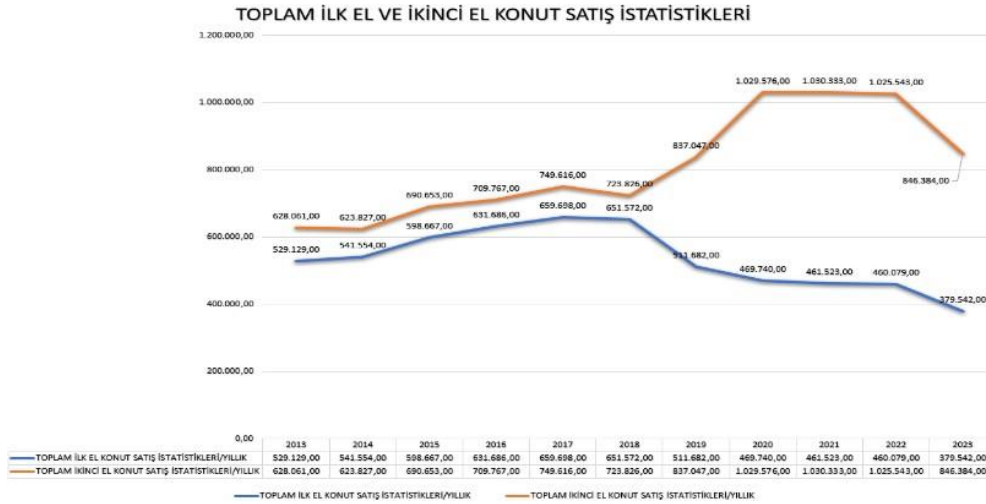
Türkiye genelinde 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları, bir önceki yıla göre %13 azalışla 1.048.178 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İlk El ve İkinci El Konut Satışları

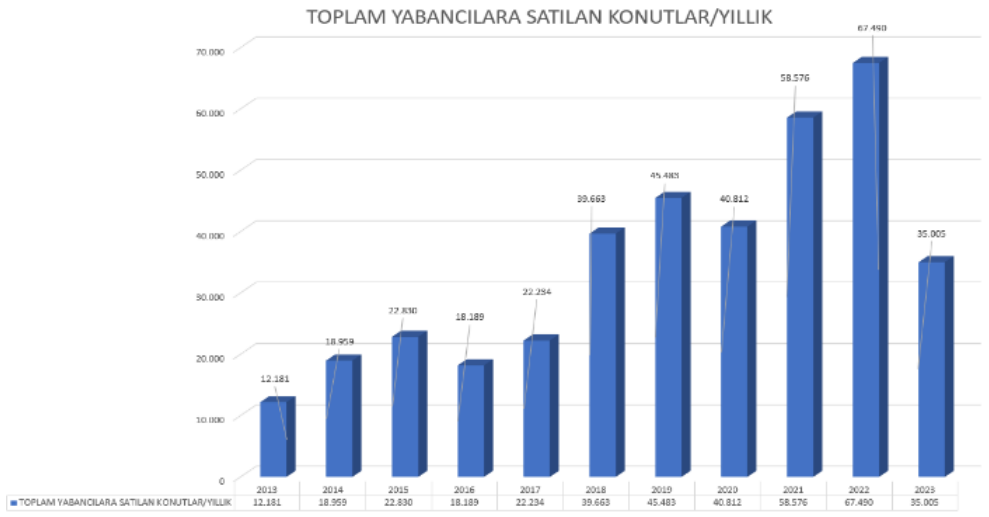
İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379.542 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı 2023 yılında %31 olmuştur. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 846.384 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı 2023 yılında %69 olmuştur.



Kaynak: TÜİK

Yabancılar Konut Satışları

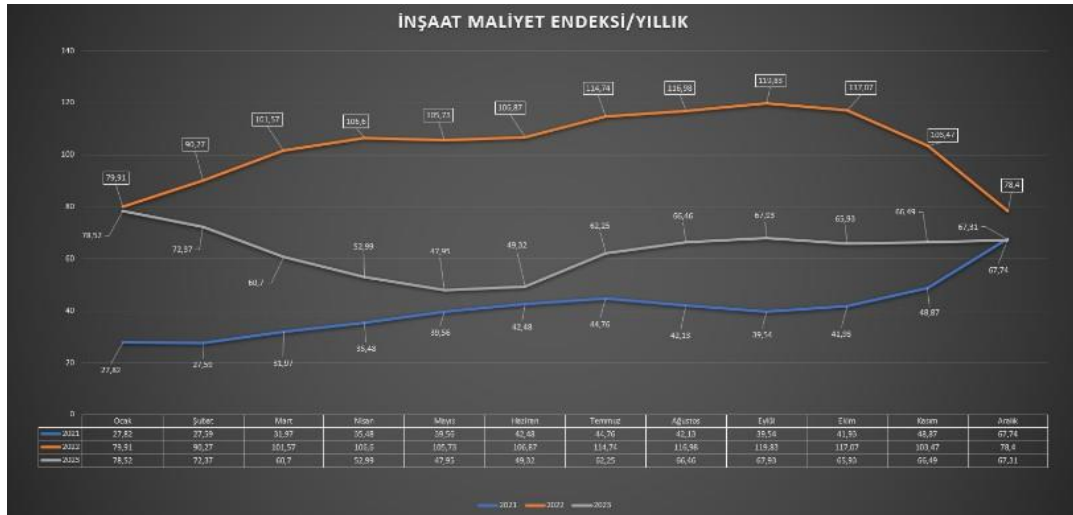
Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35.005 olmuştur. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12.702 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla 11.229 konut satışı ile İstanbul, 3.016 konut satışı ile Mersin izlemiştir.



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94 artış göstermiştir, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %67,31 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,05, işçilik endeksi %1,67 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,26 artmıştır, işçilik endeksi %111,83 artmıştır.



Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksi

2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %75,5, reel olarak ise %7,1 oranında artmıştır.



Kaynak: TÜİK

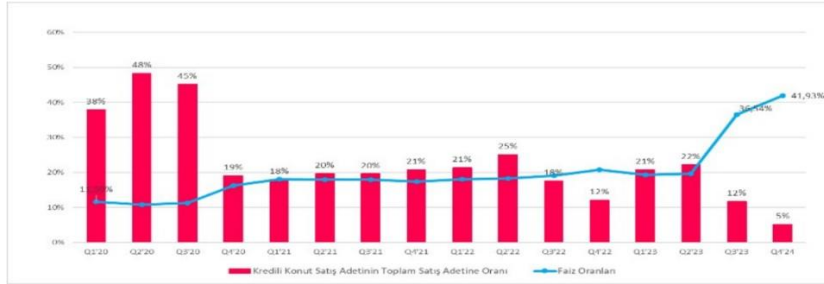
Konut Kredisi Değişimi

2022 yılsonunda 360,0 milyar TL olan konut kredileri 2023 yılında %22 artarak 438,3 milyar TL'ye yükselmiştir.

Kaynak: BDDK

2023 Yılı Sonunda Ortalama Konut Fiyatı

2023 yılı sonu itibarıyla Türkiye'de konut fiyatlarının bir yılda %84 oranında arttığı görülmektedir. Hâlihazırda ortalama konut m² satış fiyatı 23.790 TL, ortalama konut fiyatı 3.092.700 TL ve yatırım amortisman süresi 15 yıl, ortalama satılık konut pazarlama süresi ise 64 gündür.



Kaynak: Endeksa

Alınan Konut Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzin Belgeleri

DÖNEM	Yapı Ruhsatı Verilen Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Daire Sayısı
2011	650.127	556.769
2012	771.878	556.331
2013	839.63	726.339
2014	1.031.754	777.596
2015	897.23	732.948
2016	1.006.650	754.174
2017	1.405.447	833.517
2018	669.165	894.240
2019	319.72	738.816
2020	555.132	599.999
2021	723.201	626.967
2022	652.677	632.174
2023	843.077	533.375

Kaynak: TÜİK

Konut Sektörü Stok Durumu

DÖNEM	Yapı Kullanma İzin Belgesi	İlk El Konut Satışları	Stok	Stok/Yapı Kullanma İzin Belgesi
2013	726.339	529.129	197.210	27,2%
2014	777.596	541.554	236.042	30,4%
2015	732.948	598.667	134.281	18,3%
2016	754.174	631.686	122.488	16,2%
2017	833.517	659.698	173.819	20,9%
2018	894.240	651.572	242.668	27,1%
2019	738.816	511.682	227.134	30,7%
2020	599.999	469.740	130.259	21,7%
2021	626.967	461.523	165.444	26,4%
2022	632.174	460.079	172.095	27,2%
2023	533.375	379.542	153.833	28,8%

Kaynak: TÜİK

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2023 yılı üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı, küresel ve yerel gelişmelerden etkilenmeye devam etmiştir. Ukrayna-Rusya Savaşı ve İsrail-Filistin gerilimi gibi olaylar iç piyasada belirsizlik yaratmıştır. Enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları devam ederken, asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır.

Genel ofis arzı 7,14 milyon m²'e yükselirken bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri ise 98 bin 60 m²'e gerilemiştir. 2023 yılı toplam kiralama işlemleri 205.057 m²'e ulaşarak bir önceki yıla göre %41,5 oranında azalmıştır. Yeni kiralama anlaşmaları ise hem m² bazında hem de sayıca önemli ölçüde artmıştır. Merkezi İş Alanı'nda (MİA) m² bazında yapılan anlaşmaların %40'ı gerçekleşmiştir.

	Ç1'23			Ç2'23			Ç3'23		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	8,4	37	886	8,4	37	886	7,5	37
Maslak	927	18,9	22	927	18,9	22	927	18,8	22
Z. Kuru - Şişli Hattı	529	8,0	25	529	8,0	25	529	7,6	25
Taksim ve Çevresi	206	6,6	15	206	6,6	15	206	5,1	15
Kağıthane	309	25,2	13	309	25,2	13	309	25,0	13
Beşiktaş *	105	18,8	20	105	18,8	20	105	15,0	20
Batı İstanbul * *	674	4,0	10	674	4,0	10	674	3,7	10
Cendere-Seyrantepe	376	35,6	13	376	35,6	13	376	24,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	4,8	10	93	4,8	10	93	6,5	10
Ümraniye	745	9,9	12	745	9,9	12	745	9,8	12
Altunizade	86	36,2	15	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	768	14,0	22	768	14,0	22	806	15,9	22
Doğu İstanbul ***	511	28,0	10	511	28,0	10	511	26,1	10

2023 Yılı 3. çeyreğinde genel arz 7,14 milyon m² olarak artış gösterdi. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 98,06 bin m², bir önceki çeyreğe göre %35,4 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %6,5 artış gösterdi.

Kaynak: GYODER

Birincil kiralar Türk Lirası bazında artış gösterirken, ABD doları bazında sabit kalmıştır. MİA'da ise ABD doları bazında birincil kiralarda %37'lik bir artış gözlemlenmiştir. Boşluk oranı bir önceki çeyreğe göre hafif bir düşüş yaşayarak %15,2'den %14,3'e gerilemiştir.

Önümüzdeki dönemde ofis talebinin ve kiraların artması, boşluk oranlarının ise düşmesi beklenmektedir. MİA'da ABD doları bazında kiralarda yükselişin devam etmesi öngörülmektedir. İstanbul'un, bölgesel bir ofis merkezi haline gelme potansiyeli taşıdığı düşünülmektedir.

Kaynak: GYODER

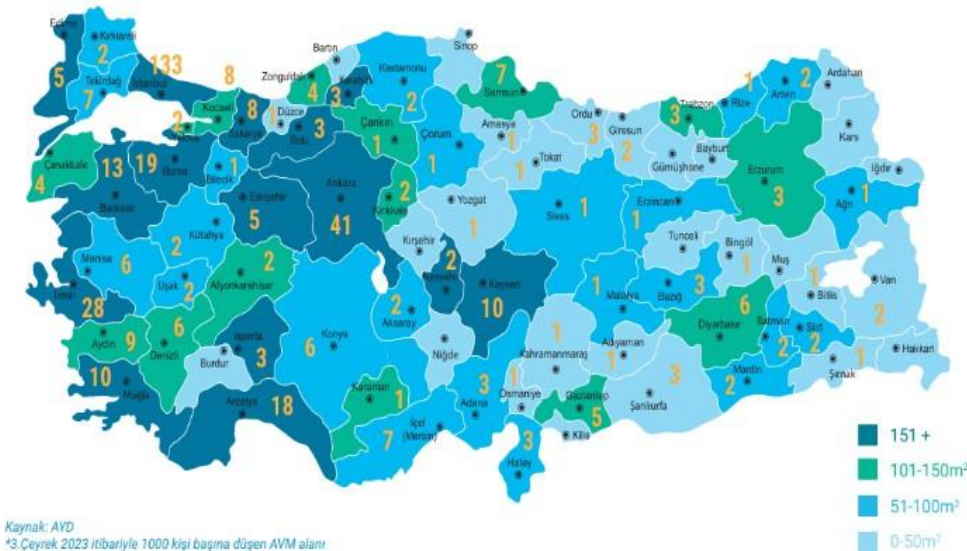
AVM Sektörü

2023 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla Türkiye'de 444 alışveriş merkezinde 14 milyon m²'e yakın kiralanabilir alan mevcuttur. Bu sayede Türkiye, Avrupa'da en fazla alışveriş merkezine sahip dördüncü ülke konumundadır. 2023 yılının ilk dokuz ayında 57 bin m² kiralanabilir alana sahip üç yeni alışveriş merkezi açılmıştır. Yeni açılışlarla birlikte Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan 14 milyon m²'ye yaklaşmıştır. Ayrıca, 758 bin m² kiralanabilir alana sahip 27 alışveriş merkezinin inşası devam etmektedir. Bu projelerin 2025 yılı sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır. Bu projelerin tamamlanmasıyla birlikte Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan 14,6 milyon m²'ye ulaşacaktır. Türkiye'de organize perakende yoğunluğu 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak hesaplanmaktadır. Bu yoğunluk İstanbul'da 328 m²'e yükselmektedir. Ankara ise 282 m² ile öne çıkan diğer bir şehir olmaktadır. 2025 yılı sonuna kadar Türkiye'deki perakende yoğunluğunun 172 m²'ye ulaşması beklenmektedir. Bu artış, Türkiye'nin Avrupa'daki perakende pazarında daha da önemli bir yere sahip olmasını sağlayacaktır.

Kaynak: GYODER

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*

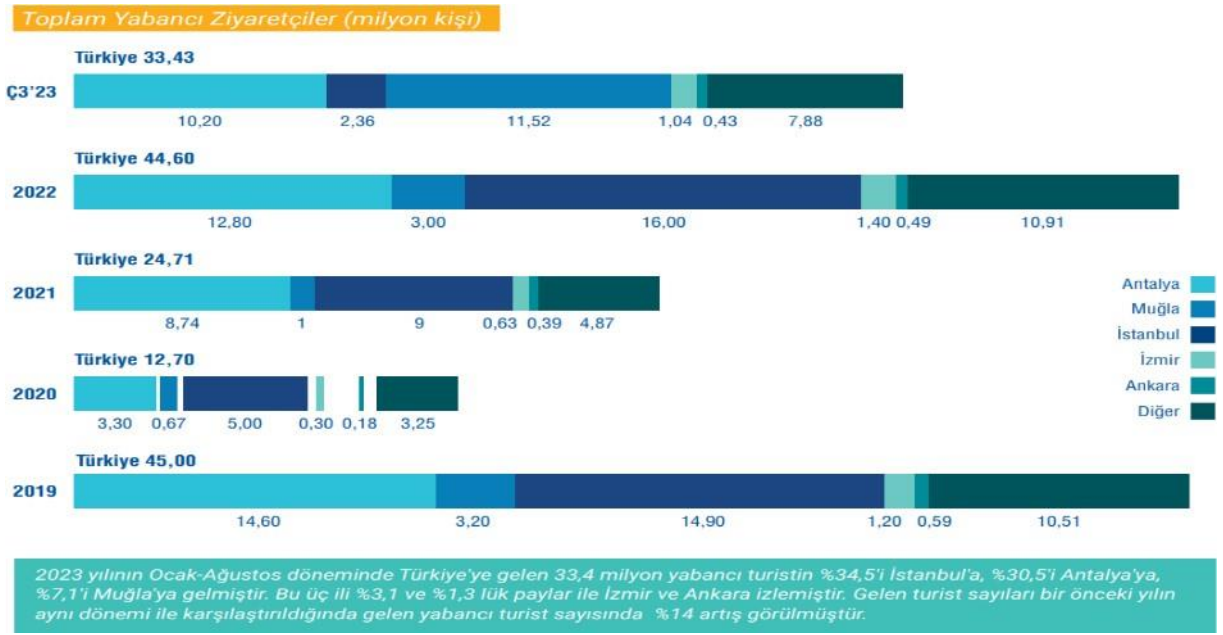


Kaynak: AYD, GYODER

Turizm ve Otel Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye toplam 29,3 milyon turist girmiş ve bu turistler ortalama 1.028 ABD doları harcama yapmıştır. 2022 yılında ise 51 milyon turist ortalama 905 dolar harcama yapmıştır. Bu turistlerin kişi başı harcamalarında önemli bir düşüşün olduğunu göstermektedir. 2023 yılında ise Türkiye turizm sektörü dalgalı bir seyir izlemiştir. Yılın ilk yarısında turist sayısı 2022 yılına göre artış gösterirken, kişi başı harcamalarda düşüş devam etmiştir. 2023'ün üçüncü çeyreğinde ise 33 milyon turist Türkiye'yi ziyaret etmiştir ve bu da bir önceki yıla göre %14'lük bir artışa işaret etmektedir.

İstanbul, Antalya ve Muğla, 2023'ün üçüncü çeyreğinde gelen turistlerin %65'ini ağırlayarak en popüler destinasyonlar olmaya devam etmiştir. COVID-19 salgınının etkisi hâlâ hissedilse de 2022'de ziyaretçi sayıları pandemi öncesi seviyeye ulaşmıştır. 2023'te turist sayısı artmaya devam ederken sektör için umut vadeden bir tablo çizmektedir.



Türkiye'de 864 bin odalı 20 binin üzerinde faal konaklama tesisi ve 76 bin odalı 718 yatırım belgeli tesis bulunmaktadır. İstanbul, 2 bin 866 tesis ve 119 bin oda ile zirvede iken İstanbul'u Muğla ve Antalya takip etmektedir. Yakın gelecekte 718 yeni tesis otel arzına dahil olacaktır. Bu yeni tesis yatırımlarının en büyüğü İstanbul'da olurken Antalya ve Muğla İstanbul'u takip etmektedir.

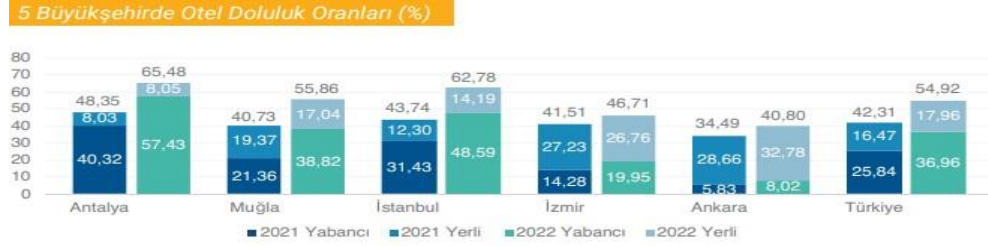
İstanbul, Muğla ve Antalya konaklamada öne çıkan şehirlerdir. Yatırımlar, sektörün önümüzdeki yıllarda daha da büyümesini sağlayacağı beklenmektedir.

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	286.878	86	16 274
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.866	119.454	101	9.856
İzmir	1.682	40.982	65	5.604
Ankara	361	21.361	18	1.845
Diğer	10.180	289.848	369	33.408
Türkiye	20 204	863 685	718	76.157

Pandemi sonrası otel doluluk oranlarında düşüş yaşanmıştır. 2022'de Türkiye ortalaması %54,9'a gerilemiştir. Antalya %65,48 ile zirvede, İstanbul ve Muğla onu takip etmektedir. 2023'te doluluk oranları 2022'ye göre daha da düşmüş, Ağustos ayında Türkiye genelinde %50,6, İstanbul'da ise %57,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Oda fiyatları ise 2022'de 2021'e göre artış göstermiştir. Türkiye genelinde ortalama oda fiyatı 117 euro, İstanbul'da ise 144 euro seviyesine ulaşmıştır. 2023'te fiyatlar 2019 yılındaki seviyeye yükselmiştir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı



2022 yılı itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dır. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %50,6'dır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,6 azalış olmuştur.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Ç3 2022 ve 2023 verileri Ocak-Ağustos verilerini kapsamaktadır.
**Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Rekabet Koşulları ve Avrupakent GYO'nun Sektördeki Konumu

Türkiye gayrimenkul sektörü çok sayıda firmanın faaliyet gösterdiği rekabetin yoğun olduğu bir alandır. Şirket bugüne kadar konut, AVM, ofis ve otel segmentinde çok sayıda gayrimenkul projesi geliştirmiş ve tamamlamıştır. Avrupakent GYO'nun sektördeki tecrübesi, bugüne kadar geliştirmiş olduğu çok sayıda ve farklı özelliklerde gayrimenkul projelerinde edinmiş olduğu bilgi birikimi ile Şirket'in ana ortağı olan Artaş İnşaat'ın sektördeki köklü geçmişinden kaynaklanmaktadır.

Şirket, ağırlıklı olarak İstanbul geneline yaygın ve çeşitliliği yüksek bir gayrimenkul portföyüne ve güçlü özkaynak yapısına sahip olup, portföyünde yer alan AVM'lerindeki yüksek doluluk oranları, Mövenpick, Swissotel ve Radisson markaları ile işletilen oteller ve yüksek kira getirili ticari yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile sektörde güçlü konumda bulunmaktadır. Buna ek olarak Avrupakent GYO, önemli bir sektör tecrübesine ve pazar vizyonuna sahip güçlü bir yönetim ekibi tarafından yönetilmektedir.

Şirket, güçlü nakit akışı, istikrarlı kârlılığı, borçsuz finansal yapısı ve yeni yatırımlara ara vermeden devam etmesi ile sektördeki rakiplerinden öne çıkmaktadır.

Avrupakent GYO, portföyünü çeşitlendirmeyi ve yeni yatırımlara devam ederek kârlılığını ve sürdürülebilir büyümesini artırmayı hedeflemektedir.

2023 Yılı Gelişmeleri ve Yatırımlar

Halka Arz Süreci

şirket, paylarının halka arzı Ak Yatırım Menkul Değerler A.ř. liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından “Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yöntemi” kullanılarak ve “En İyi Gayret Aracılığı” ile 13-14-15 Aralık 2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Halka arz da pay başına fiyat 55,08 TL olarak belirlenmiş ve halka arz edilen 100.000.000 adet payın tamamı satılmıştır.

Halka arz boyutu 5.508.000.000 TL ve halka açıklık oranı %25 olarak gerçekleşmiştir.

Halka arza ilişkin planlanan tahsisat, yatırımcılardan toplanan talep ve gerçekleşen dağıtım bilgisi, aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Yatırımcılardan Toplanan Talep			Gerçekleşen Dağıtım		
	Pay Adedi	Oran	Başvuru Sayısı	Pay Adedi	Oran	Yatırımcı Sayısı	Pay Adedi	Oran
Yurtiçi Bireysel	78.500.000	%78,50	3.754.567	96.562.623	%65,56	3.653.597	78.630.631	%78,63
Grup Çalışanları	1.500.000	%1,50	808	1.369.369	%0,93	732	1.369.369	%1,37
Yurtiçi Kurumsal	20.000.000	%20,00	128	49.351.970	%33,51	119	20.000.000	%20,00
TOPLAM	100.000.000	%100	3.755.503	147.283.962	%100	3.654.448	100.000.000	%100

şirket sermayesini temsil eden 400.000.000 TL nominal değerli paylar Borsa Kotasyon Yönergesi'nin 12'nci maddesi çerçevesinde kota alınarak, halka arz edilen 100.000.000 TL nominal değerli payları 21.12.2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da "AVPGY.E" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır.

Halka Arz Gelirinin Kullanım Yeri

Fon Kullanım Yeri	Fon Kullanım Oranı
Yatırım Finansmanı	%80
şişli Plaza Projesi Finansmanı	%20

Yatırım Finansmanı: şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır. Halka arzdan elde edilen fon ile şişli Plaza Projesi finansmanı haricinde bütün fon İstanbul başta olmak üzere Türkiye genelinde konut inşaatına yönelik arsa alımı, ticari nitelikli kira getirisine sahip dükkân ve AVM yatırımı, kiraya verilebilecek nitelikte otel ve turizm binaları başta olmak üzere kiralanabilir ticari ünite ve turizm yatırımlarının finansmanında kullanılacaktır.

Yatırımlar

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Toplam Maliyet	31.12.2023 Tarihi İtibarıyla Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
Forum Trabzon AVM Tadilat Projesi	Şubat 2024	254.955.655,87 TL	%95	Şirket Özkaynakları
Demir Life Projesi – Konut ve Ticari Üniteler	Aralık 2023	04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.	%100	04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.
Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	Haziran 2024	18 Ağustos 2021 tarihinde Damga Konut Yapı İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır. Proje için maliyet Damga Yapı tarafından karşılanmakta olup Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %40'tır	%73	18 Ağustos 2021 tarihinde Damga Konut Yapı İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır. Proje için maliyet Damga Yapı tarafından karşılanmakta olup Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %40'tır

Forum Trabzon AVM Tadilat Projesi

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi 616 ada 17 parselde bulunan arsa üzerine AVM tadilat çalışmaları 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatı kapsamında yapılmış olup, çalışmalar sonucunda 10.191 m² ilave alan oluşacaktır.

Demir Life Projesi – Konut ve Ticari Ünite

İstanbul, Büyükçekmece'de, Hadımköy yolu ve İskender sokak arasında yer alan Demir Life Projesi, lüks villa siteleri ve nitelikli konut projeleri ile çevrili bir konumda yükselmektedir. Toplu taşıma araçlarına yakınlığıyla kolay ulaşım imkânı sunan proje, TEM Otoyolu, TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, D-100 Karayolu ve Beylikdüzü Migros AVM'ye de kısa mesafede yer almaktadır.

821 konut ve 52 dükkân içeren Demir Life Projesi'nin tamamlanma oranı %95 seviyesindedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, arsa sahibi olan Avrupakent GYO'nun projeden 287 daire ve 1 adet %50 hisseli 19 iş yeri olmak üzere toplam 306 bağımsız bölüm alacağı belirtilmiştir.

Proje maliyeti Demir Grup tarafından karşılanırken, tamamlanma aşamasına gelen proje, yatırımcılara cazip bir yatırım imkânı sunmaktadır.

Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi

Büyükçekmece'de Aksaray Caddesi üzerindeki taşınmazlar, villa siteleri ile çevrili bir konumdadır. Yiğit Aktürk Caddesi'ne 2 km, Kültür 200 Koleji'ne 2,7 km, Cerrahpaşa Yerleşkesi'ne 3 km ve Hadımköy İstanbul Caddesi'ne 4 km uzaklıktadır.

Yakınlarda Karaağaç Sun Flower, Toscana Vadi, Mesa Yeşil Yaka, Manzara Vadi, Park Village, Gün Işığı Konakları ve Alkent 2000 Villaları gibi siteler bulunmaktadır. 18 Ağustos 2021 tarihinde Damga Yapı ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, 22 adet lüks villadan oluşan bir proje hayata geçirilmektedir. Arsa sahibi olan Avrupakent GYO %40, yüklenici, Damga Yapı ise %60 pay oranına sahiptir. %63 tamamlanma oranına ulaşan projenin maliyeti Damga Yapı tarafından karşılanmaktadır. Proje tamamlandığında, Şirket hissesine dokuz adet lüks villa düşecektir.

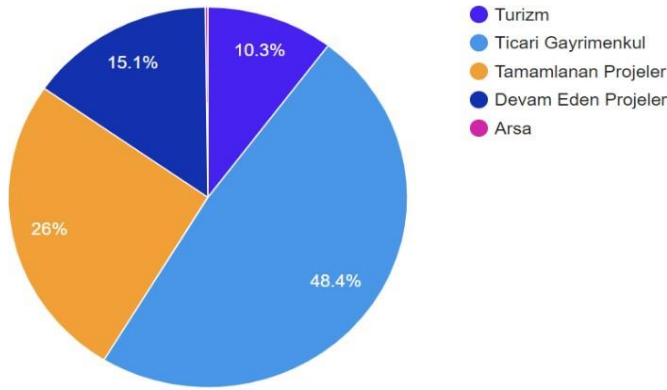
Portföy Bilgileri

Avrupakent GYO, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.066.170.000,00 TL'lik portföy değeri ile Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biridir.

Yatırımcılara istikrarlı getiri ve uzun vadeli değer sunmaya odaklanan Avrupakent GYO, farklı sektörlerle ve coğrafi bölgelere yayılmış, dengeli bir portföy stratejisi izlemektedir.

Ofis binaları, alışveriş merkezleri ve ticari gayrimenkul gibi gelir getiren varlıklar (%48,4) istikrarlı bir gelir akışı sağlarken, tamamlanan konut ve ticari projelerden oluşan %26'lık pay Şirket'e önemli bir nakit girişi sağlamıştır.

Devam eden konut ve ticari projeler (%15,1) tamamlandığında Şirket'in gelir ve portföy değerini önemli ölçüde artıracaktır. Oteller ve tatil köyleri yatırımları (%10,3) ise yeni bir gelir kaynağı ve coğrafi çeşitlilik sunmaktadır. Gelecekteki projeler için ayrılan araziler (%0,2) de Şirket'in uzun vadeli büyüme planlarını desteklemektedir.



TURİZM

Swissotel Resort Bodrum Beach

Ege Denizi kıyısında denize sıfır konumlu, bahçelerle çevrili tesis, Çatalada'ya 5 km, Bodrum Havalimanı'na 57 km ve şehir merkezine 23 km uzaklıktadır. Her biri en az 40 m² genişliğinde bahçe veya deniz manzaralı balkonlara sahip ferah ve şık 74 oda ve süit bulunmaktadır. Tesis ayrıca D-Marin Turgutreis Marina'ya yaklaşık 2 km, Turgutreis çarşı merkezine ise 2,75 km mesafededir.

Konum	Turgutreis, Bodrum, Muğla
Arsa Alanı	11.806 m ²
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
12.01.2024 Ekspertiz Değeri (KDV hariç) ¹	665 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Yatak Sayısı	148
Oda Sayısı	74

Mövenpick Living Çamlıvadi

İstanbul Havalimanı'na 29 km mesafede, Avrupa Konutları Çamlıvadi'de yer alan Mövenpick Living, ev konforunda otelcilik anlayışının hayata geçirildiği bir proje olarak ön plana çıkmaktadır. Bir odalı, iki odalı ve penthouse olmak üzere, 65 rezidans daire ve 208 yatak kapasitesi ile hizmet veren Mövenpick Living Çamlıvadi'de spa, kapalı havuz, fitness salonu, sauna, çocuk oyun alanı, açık alanda çocuk oyun parkı, restoran, kış bahçesi, açık ve kapalı otopark bulunmaktadır.

Konum	Kağıthane, İstanbul
Arsa Alanı	2.830 m ²
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	1.400 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ekim 2022
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Yatak Sayısı	208
Oda Sayısı	65

¹ 18.01.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul ve Ticari Üniteler

131 oda ve 430 yatak kapasitesi ile 2010 yılından bu yana hizmet veren Radisson Residences Avrupa TEM, ev konforu yaşanılabilir bir otel deneyimi sunmaktadır. İstanbul'un merkezinde yer alan konumu ile rahat bir ulaşım imkânı bulunan Radisson Residences Avrupa TEM'de, sağlık kulübü, fitness salonu ve kapalı yüzme havuzu da yer almaktadır.

Konum	Küçükköy, G.O.P., İstanbul
Arsa Alanı	7.968 m ²
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Bağımsız Bölüm Sayısı	140 ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	969,4 milyon TL (136 bağımsız bölüme ilişkindir)
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ekim 2010
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Yatak Sayısı	430
Oda Sayısı	131

² 31.12.2023 tarihinde toplam 136 olan bağımsız bölüm sayısı, 01.03.2024 tarihli satın almalar ile 140 olmuştur. 28.02.2024 tarihli Ekspertiz Raporuna göre satın alınan bağımsız bölümlerin Ekspertiz Değeri 35,2 milyon TL'dir.

AVM

Forum Trabzon AVM

2008 yılında açılan ve Trabzon dışında Artvin, Rize, Gümüşhane, Bayburt, Giresun ve Ordu olmak üzere 6 ili kapsayan geniş bir hinterlanda sahip Forum Trabzon AVM, Trabzon'un en merkezi ve prestijli konumunda yer almaktadır. AVM'de 31.12.2023 tarihi itibarıyla 152 adet mağaza, 24 adet stand (kiralananabilir), 3 adet baz istasyonu, 11 adet ATM olmak üzere toplam 190 adet işletme bulunmaktadır.

Konum	Ortahisar, Trabzon
Arsa Alanı	72.281 m ²
Kiralananabilir Alan	60.000 m ² ³
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	5.570 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Mart 2022
Avrupakent Payı	%100
Doluluk Oranı	%100

ArenaPark AVM

Atakent/Küçükçekmece'de 2011'de açılan 104 bağımsız bölüme sahip ArenaPark AVM, 44 bin m²'lik kiralananabilir alanıyla Türkiye'nin ve dünyanın en önde gelen markalarını bir araya getirmektedir. Alışveriş dışında, yaşam ve eğlence merkezi konseptiyle de öne çıkan ArenaPark'ta 2 bin 400 m²'lik, 10 salondan oluşan sinema alanı yer almaktadır.

Konum	Küçükçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	49.114 m ²
Kiralananabilir Alan	44.000 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	104
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	2.411,6 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Kasım 2013
Avrupakent Payı	%100
Doluluk Oranı	%99

ArmoniPark AVM

2008 yılında hizmet vermeye başlayan ArmoniPark AVM, yerli-yabancı tanınmış markaları en uygun fiyatlarla tüketicilerle buluşturmaktadır. Bakırköy, Küçükçekmece ve İkitelli bölgelerinin tam ortasında yer alan, ArmoniPark AVM zengin marka karması, yeme-içme mekanları, teras alanları, çocuk oyun alanları ve eğlence alternatifleriyle sadece alışveriş değil, aynı zamanda yaşam merkezidir.

Konum	Küçükçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	17.974 m ²
Kiralananabilir Alan	25.376 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	90
31.12.2023 Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	2.064 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Eylül 2014
Avrupakent Payı	%100
Doluluk Oranı	%99

³ 31.12.2023 tarihinde 51.300 m² olan kiralananabilir alan, 23.02.2024 tarih ve 2024/18 sayı numarası ile Yapı Kullanım İzin Belgesi ile 60.000 m²'ye ulaşmıştır.

DIĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

Eclipse Maslak'ta Ticari Üniteler

Konum	Maslak, Sarıyer, İstanbul
Kiralanabilir Alan	9.507 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	6 Dükkân, 6 Büro ve 2 Ofis
Ekspertiz Değeri (KDV hariç) ⁴	50 milyon TL (2 bağımsız bölüme ilişkindir.)
Avrupakent Payı	%100

Avrupa Konutları Tem 2'de Ticari Ünite

Konum	Küçükköy, G.O.P., İstanbul
Kiralanabilir Alan	445 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	1 Dükkân
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	26,9 milyon TL
Avrupakent Payı	%100

Avrupa Konutları Yamanevler'de Ticari Üniteler

Konum	Yamanevler, Ümraniye, İstanbul
Kiralanabilir Alan	2.177 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	4 Dükkân
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	178,7 milyon TL
Avrupakent Payı	%100

Avrupa Konutları Başakşehir'de Ticari Ünite

Konum	Başakşehir, İstanbul
Kiralanabilir Alan	400 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	1 Dükkân
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	24,1 milyon TL
Avrupakent Payı	%100

Avrupa Residence & Office Ataköy'de Ticari Üniteler

Konum	Ataköy, İstanbul
Kiralanabilir Alan	5.311 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	9 Dükkân, 8 Ofis
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	616 milyon TL
Avrupakent Payı	%100

⁴ 31.01.2024 tarihli satın alma ile Eclipse Maslak'ta şirket mülkiyetine 12 bağımsız bölüm daha eklenerek 14 bağımsız bölüme ulaşmıştır. 25.01.2024 tarihli Ekspertiz Raporuna göre satın alınan bağımsız bölümlerin Ekspertiz Değeri 703,1 milyon TL'dir. 31.01.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

Avrupa Konutları TEM’de Ticari Ünite

Konum	Küçükköy, G.O.P., İstanbul
Kiralanabilir Alan	1.760 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	Anaokulu
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	70,7 milyon TL
Avrupakent Payı	%100

Avrupa Konutları Ispartakule’de Ticari Üniteler

Konum	Ispartakule, Avcılar, İstanbul
Kiralanabilir Alan	630 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	5 Dükkan
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	40,8 milyon TL
Avrupakent Payı	%100

Avrupa Konutları Atakent 3’te Ticari Üniteler

Konum	Atakent, Küçükçekmece, İstanbul
Kiralanabilir Alan	1.847 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	3 Dükkan
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	102,4 milyon TL
Avrupakent Payı	%100

Tema İstanbul’da Ticari Üniteler

Konum	Atakent, Küçükçekmece, İstanbul
Kiralanabilir Alan	1.463 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	6 Dükkan
31.12.2023 Ekspertiz Değeri (KDV hariç) ⁵	132,5 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	%100

Tema Çarşı

Konum	Atakent, Küçükçekmece, İstanbul
Mağaza Alanı	1.982 m ²
Kiralanabilir Alan	4.112,16 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	Üç Katı İşyeri ve Arsası
12.01.2024 Ekspertiz Değeri (KDV hariç) ⁶	346 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	%100

⁵ 19.01.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

⁶ 19.01.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

Kemerburgaz Arium'da Ticari Ünite

Konum	Kemerburgaz, Eyüpsultan, İstanbul
Kiralanabilir Alan	650 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	1 Dükkân
19.01.2024 Ekspertiz Değeri (KDV hariç) ⁷	47,7 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	%100

Avrupa Residence Yamanevler'de Ticari Üniteler

Konum	Yamanevler, Ümraniye, İstanbul
Kiralanabilir Alan	7.196 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	16 Dükkân, 7 Ofis
05.01.2024 Ekspertiz Değeri* (KDV hariç) ⁸	389,7 milyon TL
Tamamlanma Oranı (%)	%27
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	%100

*Tamamlanma oranıyla verilmiştir.

Avrupa Konutları Esentepe'de Ticari Üniteler

Konum	Esentepe, Kartal, İstanbul
Kiralanabilir Alan	3.162 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	2 Ofis, 14 Dükkân
04.01.2024 Ekspertiz Değeri* (KDV hariç) ⁹	10 milyon TL/ 244,8 milyon TL
Tamamlanma Oranı (%)	%53
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	%100

*Tamamlanma oranıyla verilmiştir.

⁷ 26.01.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

⁸ 30.01.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

⁹ 22.01.2024 tarihinde tapu işlemleri tamamlanmıştır.

TAMAMLANAN PROJELER

Demir Life

İstanbul Havaalanına 20 dakika, E5 karayoluna 5 dakika, E6 karayoluna 1 dakika uzaklıkta Büyükçekmece'nin en değerli lokasyonunda yer alan deniz ve göl manzarası keyfi sunan Demir Life projesi, ayrıca bölgenin ilk golf sahasını da içerisinde barındırmaktadır. Avrupakent GYO, projede 306 bağımsız bölüme sahiptir.

Proje Detayları

Konum	Büyükçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	49.467,87 m ²
Arsa Sahibi	Avrupakent GYO
Bağımsız Bölüm Sayısı	287 Konut ve 1 Adet %50 Hisseli 19 İş Yeri
Ekspertiz Değeri* (KDV hariç)	2.817,9 milyon TL
Proje Tipi	Kat Karşılığı
Proje Tamamlanma Tarihi	05.01.2024
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma	Demir Grup Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

*Avrupakent GYO Payı Karşılığını göstermektedir.

Avrupa Konutları Çamlıvadi

İstanbul Kağıthane'de, Vadistanbul'a yakın bir noktada yer alan Avrupa Konutları Çamlıvadi, 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İnşaatı süren ve İstanbul Havalimanı'na ulaşacak M11 metro hattının Hasdal istasyonuna yakın konumda bulunan Avrupa Konutları Çamlıvadi, sakinlerine hem şehir hem de ormanı bir arada sunmaktadır.

Proje Detayları

Konum	Arıcılar, Kağıthane, İstanbul
Arsa Alanı	55.193,69 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	919
Ekspertiz Değeri* (KDV hariç)	3.190,2 milyon TL
Proje Tamamlanma Tarihi	Ekim 2022
Satışa Hazır Bölüm Sayısı**	176
Mülkiyet	%60 Avrupakent GYO

*Avrupakent GYO Payı Karşılığını göstermektedir.

** 31.12.2023 Tarihi İtibarıyla

DEVAM EDEN PROJELER

Şişli Residence

İstanbul'un tam merkezinde yer alan Şişli Residence, iş ve yaşam merkezi olarak tasarlanmıştır. Proje Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından inşa edilmektedir.

Proje Detayları

Konum	Şişli, İstanbul
Arsanın Yeri	İstanbul ili Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 Ada, 21
Parsel	Şişli, İstanbul
Arsa Alanı	6.058,34 m ²
Arsa Sahibi	Avrupakent GYO
Bağımsız Bölüm Sayısı	102 Konut ve 17 Ticari Ünite
Ekspertiz Değeri* (KDV hariç)	3.140 milyon TL
İnşaat İlerleme Seviyesi	İnşaat Ruhsatı Alındı
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

*Projenin tamamlanması halinde bugünkü değerini göstermektedir.

Feza Park Villaları

22 adet villanın yer aldığı Feza Park Villaları Projesinde arsa sahibi olan Avrupakent GYO'nun, dokuz adet villası bulunmaktadır.

Proje Detayları

Konum	Büyükdere, İstanbul
Arsa Alanı	29.848 m ²
Arsa Sahibi	Avrupakent GYO
Bağımsız Bölüm Sayısı	9 Villa
Ekspertiz Değeri* (KDV hariç)	361,5 milyon TL
Proje Tipi	Kat Karşılığı
Proje Başlama Tarihi	Ağustos 2022
İnşaat İlerleme Seviyesi	31.12.2023 İtibarıyla %73
Mülkiyet	%40 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma	Damga Konut Yapı A.Ş.

*Projenin tamamlanması halinde bugünkü değerini göstermektedir.

ARSA

Konum	Çakmaklı, Büyükçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	2.500
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	32,1 milyon TL
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO

2023 Yıl Sonu Değerleme Raporları Hakkında Bilgi

31.12.2023 Değerleme Raporları

Değerleme Konusu: **FORUM TRABZON AVM**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3745

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 116 ada, 16 parsel ve 116 ada, 17 parsel

Nihai değer KDV hariç 5.570.000.000 TL / KDV dâhil 6.684.000.000 TL

Değerleme Konusu: **ArenaPark AVM**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3744

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 640 ada 1 parselde, 104 adet bağımsız bölüm

Nihai değer KDV hariç 2.411.600.000 TL / KDV dâhil 2.893.920.000 TL

Değerleme Konusu: **ArmoniPark AVM**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3743

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 11446 parselde, 90 adet bağımsız bölüm

Nihai değer KDV hariç 2.064.000.000 TL / KDV dâhil 2.476.800.000 TL

Değerleme Konusu: **RADISSON RESIDENCES AVRUPA TEM ISTANBUL**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782- 2023/3746

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 4 parsel, 136 adet bağımsız bölümler

Nihai değer KDV hariç 969.400.000 TL / KDV dâhil 1.163.280.000 TL

Değerleme Konusu: **MÖVENPICK LIVING ÇAMLIVADI**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782- 2023/3748

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7756 ada, 1 parsel no'lu 12 katlı betonarme mesken, ofis, iş yeri ve arsa

Nihai değer KDV hariç 1.400.000.000 TL / KDV dâhil 1.680.000.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1/ 5 adet dükkân**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3754

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 643 ada, 1 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 40.815.000 TL / KDV dâhil 48.978.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA RESIDENCE & OFFICE ATAÖY/9 adet dükkân, 8 adet büro**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3742

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 48 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 616.010.000 TL / KDV dâhil 739.212.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR/ 1 adet dükkân**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3755

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 976 ada, 2 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 24.115.000 TL / KDV dâhil 28.938.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA KONUTLARI TEM/ Bahçeşehir Ana Okulu**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3750

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 Ada, 1 Parsel no'lu, 122.621,00 m² yüzölçümlü, "36 Bloklu Betonarme Apartman" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan, 33 Blok isimli 'Kreş'

Nihai değer KDV hariç 70.695.000 TL / KDV dâhil 84.834.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA KONUTLARI TEM 2/ 1 adet dükkân**
Talep Tarihi: 20.12.2023
Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3751
Değerleme Tarihi: 29.12.2023
Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 3525 ada, 5 no'lu parsel
Nihai değer KDV hariç 26.920.000 TL / KDV dâhil 32.304.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3/ 3 adet dükkân**
Talep Tarihi: 20.12.2023
Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3747
Değerleme Tarihi: 29.12.2023
Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 851 ada, 4 no'lu parsel
Nihai değer KDV hariç 102.350.000 TL / KDV dâhil 122.820.000 TL

Değerleme Konusu: **ECLIPSE MASLAK/2 adet ofis**
Talep Tarihi: 20.12.2023
Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3741
Değerleme Tarihi: 29.12.2023
Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 157 no'lu parsel
Nihai değer KDV hariç 50.000.000 TL / KDV dâhil 60.000.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA KONUTLARI YAMANEVLER 2. ETAP/ 4 adet dükkân**
Talep Tarihi: 20.12.2023
Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3752
Değerleme Tarihi: 29.12.2023
Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 217 parsel no'lu, 39.086,35 m² yüzölçümlü, "2 Adet 38 Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1 Adet 5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 4 adet bağımsız bölüm
Nihai değer KDV hariç 178.650.000 TL / KDV dâhil 214.380.000 TL

Değerleme Konusu: **DEMİRLİFE PROJESİ/ 287 adet daire ve 9 adet işyeri**
Talep Tarihi: 20.12.2023
Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782- 2023/3753
Değerleme Tarihi: 29.12.2023
Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 2 parsel, 287 adet daire ve 19 adet iş yeri
Demir Life Projesi 287 adet daire ve 18 adet iş yeri ile 1 adet ortak dükkânın Şirket hissesi için takdir edilen nihai değer KDV hariç 2.817.860.000 TL

Değerleme Konusu: **AVRUPA KONUTLARI ÇAMLIVADI/ 176 adet daire**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782 - 2023/3756

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7754 ada, 2, 3, 4 ve 5 no'lu parseller

Bağımsız bölümlerdeki Şirket'e ait hisselerin nihai değeri KDV hariç 3.190.175.000 TL/

KDV dâhil 3.828.210.000 TL

Değerleme Konusu: **ŞİŞLİ PROJESİ**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782- 2023/3749

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel no'lu arsa

Projenin mevcut durumu itibariyle takdir edilen net bugünkü değeri 2.351.600.000 TL

Değerleme Konusu: **DAMGA YAPI FEZA PARK VİLLALARI PROJESİ/ 9 adet villa**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782- 2023/3757

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mevkii, 195 ada, 2 no'lu parsel

Şirket hissesi olan 9 adet villanın hâlihazır durumundaki değeri için takdir edilen nihai değeri

KDV hariç 361.495.000 TL

Değerleme Konusu: **İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE (DEMİRLİFE PROJESİ YANI) / Arsa**

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2021/ 782- 2023/3758

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 3 parsel numaralı arsa

Nihai değer KDV hariç 32.130.000 TL

Hizmet Alınan Şirketler

Vergi Danışmanı: ETKİN DENETİM VE YMM A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu: PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hizmet Alınan İşletmeci Şirketler:

ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Şirket ile Artaş İnşaat arasında Şişli Projesi kapsamında yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.

PANTUR OTELCİLİK VE TURİZM HİZMETLERİ A.Ş.

Şirket bünyesinde bulunan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul, Swissotel ve Mövenpick Living Çamlıvadi için Şirket ile Pantur Otelcilik arasında işletme ve kira sözleşmesi imzalanmıştır.

MALLSYSTEM TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Şirket'in bünyesinde bulunan ArenaPark AVM, Forum Trabzon AVM ve ArmoniPark AVM için Mallsystem Tesis Yönetim ile Şirket arasında AVM yönetim hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

İş Ortaklıkları

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in iş ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2023 İştirak oranı %	31 Aralık 2022 İştirak oranı %
Artaş İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	64,32
Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	28,34
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	Gayrimenkul	-	13,91

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İnvest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, 18 Ocak 2012 tarihinde kurulmuştur. İkamet amaçlı bina inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç) yapmakta olup tek projesi Çamlıvadi Konutları'dır.

Artaş İnvest Adi Ortaklığı

Artaş İnvest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapmakta olup, en büyük projesi Maslak Ayazağa'da bulunan Vadistanbul'dur.

Ar-Ge Faaliyetleri

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar-Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2023 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
3. 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu'nun okunması,
4. 2023 yılı Finansal Tabloları'nın okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Şirket'in 2023 faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ayrı ayrı ibra edilmeleri,
6. Yönetim Kurulu'nun, 2023 yılı kârının kullanım şekli, dağıtılacak kâr payı oranı ve kâr dağıtım tarihi konusundaki önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
7. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
8. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretlerinin belirlenmesi,
9. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenen ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulan ve Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen bağımsız denetim kuruluşu seçiminin onaylanması,
10. 2023 yılında yapılan bağışlar hakkında sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket'in Bağış politikası uyarınca Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2024 yılı için yıllık bağış üst sınırının belirlenmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi uyarınca 2023 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
13. Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu'nun, Şirket'le işlem yapma yasağına ilişkin 395 ve rekabet yasağına ilişkin 396'ncı maddelerinde belirtilen izinlerin verilmesi,
14. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sâhipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan (1.3.6) sayılı Kurumsal Yönetim İlkesi kapsamında yapılmış işlemlere ilişkin Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
15. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında Sermaye Piyasası Kurulu görüşü hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
16. Halen yürürlükte bulunan ve 03.04.2013 tarihinde tescil edilerek 09.04.2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan Şirket'in "Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümlerine uyumunun sağlanabilmesi amacıyla tadil edilmesi hususunun Genel Kurul'un onayına sunulması,
17. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında halka arz aşamasında fiyat istikrarı uygulanması uyarınca geri alınan şirket payları hakkında bilgi verilmesi,
18. Dilekler ve kapanış.

Kâr Payı Dağıtımı

Kâr Dağıtım Politikası

Şirket, esas sözleşmenin 32. maddesi, TTK, SPK'nın, Kâr Payı Tebliği (II-19.1) ve vergi düzenlemeleri uyarınca hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının, genel kurul tarafından onaylanması ve ilgili mevzuat gereğince kâr dağıtımının kısıtlanmaması şartıyla, her yıl yıllık net dağıtılabilir kârın en az %50'sini pay sahiplerine en fazla üç taksitte nakden dağıtacaktır. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin herhangi bir pay dağıtım kararı alma zorunluluğu bulunmamakla birlikte Şirket, süregelen kâr payı dağıtım geleneği oluşturma hedefindedir. Bu politikanın uygulaması ve dağıtılacak olan kâr payının oranı, Şirket'in yatırım ve finansman stratejileri ile ihtiyaçları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, piyasa beklentileri, Şirket'in orta ve uzun vadeli stratejileri, Şirket'in ve/veya iştirakler ile bağlı ortaklıkların sermaye ve yatırım gereksinimleri, kârlılık, finansal durum, borçluluk ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere bir takım unsurlara bağlıdır. Bu şartlar doğrultusunda ilgili yılda dağıtılabilir kâr oluşması durumunda, dağıtılabilir kârın oranı yıllık net dağıtılabilir kârın %50'sinden az olmamak kaydıyla, her yıl yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayıyla belirlenecektir.

Kâr payları, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tamamına, bunların ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içerisinde genel kurul onayını takiben genel kurulun tespit ettiği tarihte pay sahiplerine dağıtılacaktır.

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

- a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem

ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Bu esaslar çerçevesinde ve Şirket paylarının halka arz edilmesinden ve borsada işlem görmeye başlamasından sonra Şirket her yıl yıllık net dağıtılabilir kârın en az %50'sini pay sahiplerine en fazla üç taksitte nakden dağıtacaktır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Genel Kurul, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

2023 Yılı Kâr Payı Dağıtım Önerisi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından;

Sermaye piyasası mevzuatı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin 32'nci maddesi ve Kâr Dağıtım politikamız çerçevesinde;

Şirketimiz yönetimi tarafından hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi tarafından denetlenen, 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin, TMS/TFRS esasına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlara göre oluşan finansal tabloların incelenmesi sonucunda ekte yer alan kar dağıtım tablosundan da görüldüğü üzere;

- TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 2.913.291.058 TL tutarında "Net Dönem Kârı" olduğu; bu tutardan TTK'nın 519. maddesi uyarınca hesaplanan 13.000.000 TL tutarında "Genel Kanuni Yedek Akçe" ayrıldıktan ve 2023 yılında yapılan 614.000 TL tutarında "Bağışlar" ilave edildikten sonra, 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ilişkin olarak 2.900.905.058 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Kârı" hesaplandığı,
 - Yasal Kayıtlara göre tutulan 01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemine ait "Dönem Vergi Gideri" ayrıldıktan sonra 1.062.151.452,94 TL tutarında "Net Dönem Kârı" olduğu, bu tutardan TTK'nın 519. maddesi uyarınca hesaplanan 13.000.000 TL tutarında "Genel Kanuni Yedek Akçe" ayrıldıktan sonra, 1.049.151.452,94 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Kârı" olduğu,
- anlaşıldığından;

- Kâr dağıtımında 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait Yasal Kayıtların esas alınması, 840.000.000 TL kâr payı dağıtılması,
- Kâr payının üç taksitte nakit olarak ödenmesi,
- 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 17.04.2024 tarihinde nakden dağıtılması, kalan kâr payı taksitlerinin eşit tutarlarda belirlenmesi ve kâr payı dağıtım tarihlerinin kesinleştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesi ve nakit kâr dağıtımının yapılacağı tarihlerinin, asgari on beş gün öncesinde alınacak bir Yönetim Kurulu kararı ile belirlenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılacak özel durum açıklaması ile Şirketimizce kamuya duyurulması,

hususlarının 04.04.2024 tarihinde yapılacak Şirketimiz Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulmasına

oy birliği ile karar verilmiştir.

2023 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu

	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre	AÇIKLAMALAR
DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	400.000.000	400.000.000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	67.000.000	67.000.000	
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			Kar Dağıtım İmtiyazı yoktur.
3. Dönem Kârı	3.261.183.494	1.346.888.416	
4. Vergiler	(347.892.436)	(284.736.963)	
5. NET DÖNEM KÂRI	2.913.291.058	1.062.151.453	
6. Geçmiş Yıllar Zararları	(0)	(0)	
7. Genel Kanuni Yedek Akçe	(13.000.000)	(13.000.000)	
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	2.900.291.058	1.049.151.453	
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar	614.000		
10. BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	2.900.905.058		
11. Ortaklara Birinci Kâr payı	20.000.000		
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine			
13. Dağıtılan Diğer Kar Payı - Yönetim Kurulu Üyelerine - Çalışanlara - Pay Sahibi Dışındaki Kişilere			
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı			
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı	820.000.000		
16. Genel Kanuni Yedek Akçe	82.000.000		
17. Statü Yedekleri	0		
18. Özel Yedekler	0		
19. Olağanüstü Yedek	1.978.905.058		
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar			

Yönetim Kurulu

Esas sözleşmenin 15'inci maddesi uyarınca; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az beş, en fazla dokuz üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yine esas sözleşmenin 16'ncı maddesi uyarınca, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Süleyman ÇETİNSAYA

Yönetim Kurulu Başkanı

Süleyman Çetinsaya 1954 yılında Kayseri'de doğmuştur. 1971 yılında Kayseri Ticaret Lisesi'nden mezun olmuştur. İstanbul'da gayrimenkul sektörüne adım atarak ticaret hayatına başlayan Çetinsaya, 1977 yılında Artaş İnşaat'ı kurmuştur. 80'li yıllarda pek çok apartman ve iş merkezinin yanı sıra otel inşaatı da gerçekleştiren Çetinsaya, 90'lı yılların başında AVM inşaatlarına da başlamıştır. Ortağı olduğu 21 şirkette yönetim kurulu üyeliği devam etmektedir. Şirketlerin faaliyet alanları inşaat, gayrimenkul, perakende, turizm ve enerji sektörleridir. 2006 yılında Avrupa Konutları markalı konut projeleri üretmeye başlamasıyla Artaş'ı gayrimenkul sektörünün ve ülkenin önde gelen kurumlarından biri haline getiren Çetinsaya, ortakları ile beraber Vadistanbul ve Tema İstanbul gibi İstanbul'un sembol projelerine de imza atmıştır. Sosyal sorumluluk kapsamında eğitim, sağlık ve ibadet için pek çok yapı inşa eden Süleyman Çetinsaya, TBMM Üstün Hizmet Ödülü sahibidir.

Gökhan ÇETİNSAYA

Yönetim Kurulu Üyesi

Gökhan Çetinsaya, 1984 yılında İstanbul'da doğmuştur. Çetinsaya, Bahçeşehir Üniversitesi İletişim Fakültesi Görsel İletişim Bölümü'nden mezun olmuştur. Gökhan Çetinsaya, 10 yılı aşkın süredir aile şirketi Artaş Grubu'nun Avrupa Konutları markalı konut projelerinin hem inşaat hem de teslim sonrası yönetimlerinde yöneticilik yapmaktadır. İnşaat, gayrimenkul, turizm, perakende ve sanayi alanlarında faaliyet gösteren Artaş Grubu'nun yönetim kurulu başkan vekilliği görevini sürdüren Gökhan Çetinsaya, GYODER, KONUTDER, KENTSEV gibi ülkenin önde gelen gayrimenkul dernek ve vakıflarında yönetimde bulunmuştur. Platform Office markasıyla hazır ve sanal ofis kiralama alanında da yatırımları bulunmaktadır.

Muhsin ERKOÇ

Yönetim Kurulu Üyesi

Muhsin Erkoç, 2000 yılında Marmara Üniversitesi'nde Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Devamında 2003 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde Clemson Üniversitesi'nde hem Endüstri Mühendisliği hem de Elektronik Ticaret bölümlerinde yüksek lisans eğitimlerini tamamlamıştır. Muhsin Erkoç, gayrimenkul ve çeşitli sektörlerde yönetici olarak 21 yıllık tecrübeye sahip olup, bu tecrübeyi iki lisansüstü eğitim diploması ile desteklemektedir. Yüksek iş hacimli uluslararası ve ulusal firmalarda yöneticilik pozisyonlarında görev almıştır. Yüksek rekabet ortamları, iş geliştirme, yüksek performanslı takımlar oluşturma ve yönetme, tedarikçi yönetimi gibi konularda yüksek tecrübeye sahiptir. 2007 yılından beri Artaş Holding bünyesinde çeşitli görevlerde bulunan Muhsin Erkoç, 2017 yılından bu yana Şirket'te Genel Müdür olarak görev yapmaktadır.

Fatih Rüştü KAPLAN**Yönetim Kurulu Üyesi**

Fatih Rüştü Kaplan, ilk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamlamıştır. 2001 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. Takip eden yıllarda Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Mali İktisat - Makro Ekonomi ve Mali Hukuk - Vergi Hukuku bölümlerinden çift dal yaparak yüksek lisans derecelerine sahip olmuştur. Özel Tüketim Vergileri ve Türkiye Uygulamaları isimli yüksek lisans tezi (2004) ve Vergi Hukukunda İspat ve Yorum isimli projesi (2003) mevcuttur. 2002 yılında bankacılık kariyerine başladı ve sırasıyla QNB Finansbank A.Ş., Koçbank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş.'de çalışmıştır. Bankacılık ve finans sektöründe mali tahlil, şube ticari bankacılık, kredi tahsis ekiplerinde görev aldıktan sonra 2011 yılında Akbank'ta karma ticari şube müdürü olarak atanmıştır. Takip eden yıllarda önce bölge, ardından da genel müdürlük ticari bankacılık satış pazarlama müdürü görevinde bulunmuştur. Ağırlıklı olarak kurumsal, ticari, yatırım bankacılığı ve proje finansmanı konularında çalışmaları vardır. 2019 yılında Akbank Bahçekapı ticari şube müdürü olan Kaplan, 2022 yılında 20 yıllık bankacılık kariyerini sonlandırarak Artaş Grubu'na finans grubu başkanı olarak katılmıştır. Aynı zamanda Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görevini yürütmekte olup serbest muhasebeci mali müşavirdir.

Ferda BESLİ**Yönetim Kurulu Üyesi**

Ferda Besli, 1958 yılında Ordu'da doğmuştur. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden 1985 yılında mezun olmuştur. Besli, iş hayatına 1987 yılında Akbank T.A.Ş.'de başlamıştır. Akbank T.A.Ş.'de çeşitli tarihlerde müfettiş, şube müdürlüğü, kurumsal bankacılık departman müdürlüğü, ticari bankacılık ve KOBİ bankacılığında sorumlu bölüm başkanı görevlerinde bulunmuştur. 2006- 2011 yılları arasında genel müdür yardımcısı olarak çalışan Ferda Besli, ticari bankacılık, KOBİ, proje finansmanı ve nakit yönetiminden sorumlu olarak çalışmıştır. Bankacılık döneminde Deutsche Bank AG Frankfurt'ta staj yapmış ve London Business School'da pazarlama stratejisi eğitimleri almıştır. Yine, Avrupa Birliği'nin kuruluşlarından olan Avrupa Politika Araştırmaları Merkezi (CEPS) tarafından düzenlenen KOBİ'nin finansmana erişimini artırmak için çözümlerin üretildiği Barcelona ve Brüksel'deki toplantılara ülkemizi temsilen katılmıştır. 2011 yılında emekli olmuş ve aynı yıl Besfin Finansal Hizmetler A.Ş.'yi kurmuştur. Halen bu şirketin, yönetim ve icra kurulu başkanlığını yapmaktadır. Türkiye Sermaye Piyasaları Kurulu, sermaye piyasası faaliyetleri düzey 3 lisansı, kredi derecelendirme ve kurumsal yönetim derecelendirme lisanslarına sahiptir. TÜSİAD, Dünya Futuristler Derneği WFS, İngiltere'de Think Tank kuruluşu olan Chatham House'da üye olarak çalışmalar göstermiştir. İyi düzeyde İngilizce bilmektedir.

Şebnem ERGÜN**Yönetim Kurulu Üyesi**

Şebnem Ergün, 1986 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Avukatlık stajını tamamladıktan sonra mesleki yaşantısına SPK'da uzman hukukçu yardımcısı olarak 1988 yılında başlamış ve sırasıyla uzman hukukçu, başuzman hukukçu ünvanlarını almış, ayrıca bu süreçte Ortaklıklar Finansmanı Dairesinde, daire başkan yardımcısı olarak 3 yıl görev yapmıştır. 2008 yılında SPK'dan emekli olduktan sonra, uzmanlık alanı olan sermaye piyasası hukuku, şirketler hukuku, birleşme ve devralmalar, ortaklıklar finansmanı, şirketlerin kuruluş ve faaliyetleri bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olup olmadığı hususunda bağımsız hukuk raporu hazırlanması konularında halka açık şirketlere, holdinglere, halka açılma arzusunda olan şirketlere, sermaye piyasası kurum ve kuruluşlarına, bireysel ve kurumsal yatırımcılara hukuki danışmanlık hizmeti vermektedir. 2017 yılında T.C. Adalet Bakanlığı arabulucular siciline kayıt olmuştur. Sermaye piyasası faaliyetleri düzey 3 lisansı, kurumsal yönetim derecelendirme uzmanlığı lisansı, gayrimenkul değerlendirme lisansı, türev araçlar lisansı, kredi derecelendirme lisanslarına sahiptir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde iki dönem yönetim kurulu üyesi olarak, Yeni Gimat GYO A.Ş.'de 7 yıl süre ile bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak, İstanbul Tahkim Merkezi'nin kuruluş döneminde ise danışma kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Günümüzde halen Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'de yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır.

Vahdettin ERTAŞ**Yönetim Kurulu Üyesi**

Vahdettin Ertaş, 1987 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1991 yılında Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Master programını tamamlayan Ertaş, 1996 yılında İngiltere'de Lancaster Üniversitesi'nden MBA derecesi, 2012 yılında da Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden Doktora derecesi almıştır. Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezuniyetini takiben, aynı yıl SPK'nın açmış olduğu uzman yardımcılığı sınavını kazanmış olan Ertaş, 1991 yılında uzman, 1997 yılında yatırım fonları ve ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, girişim sermayesi fon ve ortaklıkları ve bireysel emeklilik fonları hakkında düzenleme yapan ve bu kurumların iş ve işlemlerini yürüten Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'na atanmıştır. Vahdettin Ertaş, 2002-2005 Nisan döneminde halka açılmalar, şirketlerin tahvil ve benzeri sermaye piyasası aracı ihraçları, birleşme, bölünme ve çağrı gibi halka açık şirketlerin faaliyetlerini ve işlemlerini düzenleyen ve yürüten Ortaklıklar Finansman Dairesi Başkanlığı'nı yürütmüştür. 2005-2006 yıllarında Altın Borsası Başkanlığı yapmıştır 2006 Aralık ayında SPK'ya kurul üyesi olarak atanan Ertaş, altı yıllık kurul üyeliği görevini tamamlamasını müteakip 2012 Aralık ayında Kurul başkanlığına görevine gelmiştir. Beş yıllık başkanlık süresini Aralık 2017 yılında tamamlamış olan Ertaş, görev süresi içinde vergi konseyi üyeliği, DASK yönetim kurulu üyeliği, Yatırımcı Tazmin Fonu yönetim kurulu başkanlığı, İslam ülkeleri sermaye piyasası düzenleyici otoritelerini bünyesinde toplayan forumun beş yıl boyunca başkanlığını yürütmüştür. Üniversitede yüksek lisans dersleri vermiştir. Vahdettin Ertaş, Türkiye Ürün İhtisas Borsası'nda yönetim kurulu üyesi, Nuh Çimento A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi ve Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini halen yürütmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri, Çalışma Esasları, Şirket Dışında Alınan Görevler, Komiteler

Esas Sözleşme'nin "*Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamu*" başlıklı 19. maddesi uyarınca Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPK'nın ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla Murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Esas Sözleşme'nin "*Yöneticilere İlişkin Yasaklar*" başlıklı 21. maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev süresi 22.08.2026'ya kadardır.

Şirket yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler hakkında izahnamenin 15.4 bölümünden bilgi alınması mümkün bulunmaktadır.

Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi 30.10.2023 tarih ve 2023/32 sayılı Yönetim Kurulu kararı ve 10.11.2023 tarihli ve 2023/36 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Vahdettin ERTAŞ	Ferda BESLİ	
Kurumsal Yönetim Komitesi	Vahdettin ERTAŞ	Fatih Rüştü KAPLAN	Şebnem ERGÜN
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Ferda BESLİ	Fatih Rüştü KAPLAN	Vahdettin ERTAŞ

Anılan komitelerin bünyesinde yer alması gereken bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin olarak, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca, en az 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Bağımsız üyelerin SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerinde yer alan şartları taşıması şarttır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri ile ilgili olarak SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleriyle, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	1.461.812	1.235.797
İşten ayrılma sonrası faydalar	-	-
Diğer uzun vadeli faydalar	287.997	-
İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar	-	-
Hisse bazlı ödemeler	-	-
	1.749.809	1.235.797

Yatırımcı İlişkileri

Yatırımcı ilişkileri, Şirket'in mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile açık ve şeffaf bir iletişim kanalı kurarak Şirket'in değerini ve performansını aktarmayı sağlayan kritik bir iş alanıdır. Bu iletişim, yatırımcıların Şirket'i daha iyi anlamasına ve bilinçli yatırım kararları vermesine yardımcı olmaktadır.

Avrupakent GYO, yatırımcı ilişkilerine büyük önem vermektedir. Şirket, yatırımcılar ile iletişim kurmak için Yatırımcı İlişkileri birimini oluşturmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Direktörü: Dr. Hale Oruç
Muhasebe Şefi: Hasan Ali Yaktı

Telefon: 0850 833 64 26
E-posta: yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

Diğer Hususlar

İç Denetim ve İç Kontrol Faaliyetleri

Yönetim Kurulu, iç kontrol sistemlerini, ilgili Yönetim Kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Bu kapsamda sistematik ve disiplinli bir yaklaşımla kurumsal yönetim, risk yönetimi ve iç kontrol süreçlerinin değerlendirilmesi ve gerekli durumlarda iyileştirme yapılabilmesini teminen Şirket tarafından 30.10.2023 tarih ve 2023/32 sayılı; 10.11.2023 tarih ve 2023/36 sayılı Yönetim Kurulu Kararları ile Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Komitelerin çalışma esasları ve komite üyeleri hakkında bilgiye www.avrupakentgyo.com adresinden ulaşılması mümkündür.

Politikalar

Şirket tarafından ücretlendirme politikası, kâr dağıtım politikası, bağış ve yardım politikası ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin esasların belirlenmesine ilişkin 19.10.2023 tarih ve 2023/29 sayılı Yönetim Kurulu kararı, Bilgilendirme Politikası'na ilişkin olarak ise 29.11.2023 tarih ve 2023/41 sayılı Yönetim Kurulu kararı alınmış olup, politikaların içerikleri aşağıda belirtilmiştir:

Ücretlendirme Politikası

1. Kapsam

Bu politikada belirtilen esaslar, SPK ve SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği ve diğer sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde idari sorumluluğu bulunanlar kapsamındaki yönetim kurulu üyelerimiz ve üst düzey yöneticilerimizin ücretlendirme sistem ve uygulamalarını kapsamaktadır.

2. Politika

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz. Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine borç veremez, kredi kullandıramaz. Yönetim Kurulu üyelerinin alacakları ücretler genel kurulu kararı ile belirlenir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'e sağladığı katkılar dolayısıyla katlandığı giderler (ulaşım, konaklama, telefon, sigorta vb. giderleri) Şirket tarafından karşılanabilir.

Politikamız; ücret ve yan hakların yönetimi; adil, objektif, yüksek performansı takdir eden, rekabetçi, ödüllendirici ve motive edici kriterler ve ana hedefler doğrultusunda düzenlenmekte ve uygulanmaktadır.

Politikamızın ana hedefleri; iş büyüklüğü, performans, işe katkı, bilgi/beceri ve yetkinlikler kavramlarının öne çıkartılarak ücretlendirmenin yapılması, Şirket içi ve şirketler arası ücret dengesinin ve piyasada rekabet edilebilirliğin sağlanarak çalışanların motive edilmesi ve bağlılıklarının artırılması ve Şirket'imiz hedeflerine ulaşılmasını sağlayacak uygun yetkinlikteki işgücünün Şirket'imize kazandırılmasıdır.

Üst düzey yönetici ücretleri sabit (baz) ücret sistemine dayanmaktadır:

Sabit ücretler, performansa bağlı olmaksızın, düzenli ve sürekli olarak aylık bazda ve sabit miktarlarda yapılan nakdi ödemelerdir. Bu tür ücretler, Şirket'in mali durumu göz önünde

bulundurulacak belirlenir ve çalışma süresi, ünvan ve yapılan işin özelliğine göre esas olarak bütün çalışanlara ödenir. Şirket; özellikle üst düzey yöneticilerin ücretlerini belirlerken bu kişiler için Şirket'te üstlenmiş oldukları görev ve sorumlulukları göz önünde bulundurarak, piyasa koşullarına uygun ve Şirket'in strateji ve politikalarına, performansına göre yıllık bazda bir ücret belirler. Şirket ayrıca istisnai olarak çalışanların bir bölümüne, tamamına ya da yalnızca Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilerine yönelik olarak sözleşmesel bir taahhüdün gereği olmaksızın teşvik amacıyla nakdi ya da ayni ödemeler yapabilir. Teşvik ödemeleri performansa dayalı düzenli olarak ödenen başarı primlerinden olmayıp Şirket çalışanlarının yürüttükleri işlerde ortaya koyduğu ekstra başarıyı ödüllendirmek ve başarıyı teşvik etmek amacıyla verilen bir takdir ödemesidir.

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç ve Kapsam

Şirket yönetimi, hissedarlarıyla şeffaf ve yakın bir iletişim içinde bulunmaktadır. Ana hedef, hissedarlar ve potansiyel yatırımcılar için Şirket'in değerini artırmaktır. Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in ticari sır niteliğini taşımayan yatırım kararlarını etkileyebilecek, stratejisi ve hedefleri ile ilgili bilgi ve gelişmelerin ilgili mevzuat çerçevesinde başta yatırımcılar olmak üzere menfaat sahiplerinin bilgisine adil, eksiksiz, doğru, zamanında ve kolay anlaşılır bir şekilde sunulmasını sağlamaktır. Şirket kamuyu aydınlatma konusunda SPK'na sermaye piyasası mevzuatına, TTK ile Borsa İstanbul düzenlemelerine uyar; SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan bilgilendirme prensiplerinin hayata geçirilmesine azami özen gösterir. Bu politika, Şirket'in tüm çalışanları ile danışmanlarını kapsamakta; Şirket'in sermaye piyasası katılımcıları ile yazılı ve sözlü iletişimini düzenlemektedir. Bu politika, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği'nin 17'nci maddesi uyarınca hazırlanmış olup; tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.avrupakentgyo.com aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

Bu politika, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu'nca oluşturularak onaylanmıştır. Yönetim Kurulu bu politikada değişiklik yapma yetkisini saklı tutar. Bu politikada yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben Şirket'in internet sitesinde yayımlanır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi ve geliştirilmesi Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Şirket'in yatırımcı ilişkileri bölümü başkanı kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir.

3. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

Bilgilendirmeler; özel durum açıklamaları, mali tablo ve raporlar, yıllık faaliyet raporları, internet sayfası, sunumlar, yatırımcı toplantıları ve telekonferanslar, bilgilendirme yazıları, basın bültenleri, Ticaret Sicil Gazetesi gibi bilgilendirme araçları ile yapılır. Sermaye piyasası mevzuatı ve TTK hükümleri saklı kalmak üzere, Şirket tarafından kullanılan temel kamuyu aydınlatma yöntem ve araçları aşağıda belirtilmiştir;

- KAP aracılığıyla iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak KAP'a iletilen mali tablo ve dipnotları, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporu,
- Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,

- Sermaye piyasası katılımcıları ile yüz yüze veya telekonferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme görüşme ve toplantıları,
- Kurumsal internet sitesi, (www.avrupakentgyo.com) bilgilendirmeleri,
- Telefon, cep telefonu üzerinden iletişim (wap ve benzeri teknolojiler), elektronik posta telefaks vb. iletişim yöntem ve araçları üzerinden yapılan açıklamalar.

4. Mali Tabloların Kamuya Açıklanması

Şirket'in yıllık ve ara dönem mali tabloları ve dipnotları TTK ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/IFRS) uygun olarak hazırlanır. Mali tablolar mevzuatın öngördüğü dönemler için bağımsız denetimden geçirilir ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Denetimden Sorumlu Komite'nin uygun görüşüyle Yönetim Kurulu onayını takiben yetkili kişilerce doğruluğunu belirten sorumluluk beyanı ile birlikte KAP aracılığıyla kamuya açıklanır ve Şirket internet sitesinde yayınlanır.

5. Yıllık ve Ara Dönem Faaliyet Raporlarının Kamuya Açıklanması

Yıllık ve ara dönem faaliyet raporları Sermaye piyasası mevzuatına ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine ve bu kapsamda yürürlükte olan diğer düzenlemelere uygun olarak hazırlanır. Faaliyet raporları Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilerek mali tablolar ile birlikte KAP aracılığıyla kamuya açıklanır ve Şirket internet sitesinde (www.avrupakentgyo.com) yayımlanır. Yıllık hazırlanan faaliyet raporu aynı zamanda ilgililere verilmek üzere matbu olarak da bastırılır.

6. İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanması ve Yetkili Kişiler

Şirket'in içsel bilgilerine ilişkin özel durum açıklamaları, Şirket'in yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından hazırlanır ve elektronik ortamda imzalanıp KAP'a iletilerek kamuya açıklanır. Özel durum açıklamaları açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olmak amacıyla, zamanında, doğru, anlaşılabilir, yeterli ve yanıltıcı ifadelerden uzak olacak şekilde düzenlenir. Herhangi bir Şirket çalışanı daha önce kamuya açıklanmamış önemli ve özel bir bilginin istem dışı olarak kamuya açıklandığını belirlerse, durumu derhal yatırımcı ilişkileri bölümüne bildirir. Bu durumda, yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda, uygun özel durum açıklaması derhal hazırlanarak KAP'a iletilir. Şirket özel durum açıklamalarını, en geç kamuya açıklama yapıldıktan sonraki iş günü içinde internet sitesinde (www.avrupakentgyo.com) Türkçe olarak ilan eder ve söz konusu açıklamaları beş yıl süreyle internet sitesinde bulundurur.

7. Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Yukarıda belirtilen bildirimlerin dışında, Sermaye Piyasası Katılımcıları tarafından veya herhangi bir kuruluş/kişi tarafından iletilen yazılı ve sözlü bilgi talepleri yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından değerlendirilir. Yapılan değerlendirmede; talebin içeriğine göre, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı dikkate alınır. Yazılı ve sözlü bilgi talepleri genel olarak yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından cevaplanır. Yazılı ve görsel medyaya yapılan basın açıklamaları, sadece yönetim kurulu üyeleri genel müdür ile bu kişilerin yetkilendireceği Şirket çalışanları, tarafından yapılabilir.

Bunun haricinde özellikle görevlendirilmedikçe, Şirket çalışanları sermaye piyasası katılımcılarından gelen soruları cevaplandıramazlar. Gelen bilgi talepleri yatırımcı ilişkileri bölümüne yönlendirilir.

8. İdari Sorumluluğu Bulunan Kişiler ve İçsel Bilgilere Erişimi Olanların Listesi

İdari sorumluluğu bulunan kişiler, doğrudan ya da dolaylı olarak Şirket'in içsel bilgilerine düzenli erişen ve Şirket'in gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen idari kararları verme yetkisi olan kişilerdir. Bundan dolayı, idari karar vermeye yetkili olmayan kişiler idari sorumluluğu bulunan ve içsel bilgilere sürekli ulaşan kişi kapsamında değerlendirilmemektedir.

Yönetim Kurulu üyelerine ilave olarak bilgiye düzenli olarak erişen ve aynı zamanda idari kararlar verme yetkisi olan kişiler belirlenerek içsel bilgilere erişimi olanların listesi oluşturulur. İdari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler ile sermayeyi temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak gerçekleştirdikleri tüm işlemler, işlemi yapanlar tarafından Özel Durumlar Tebliği'nde yazılı esaslar çerçevesinde kamuya açıklanır. İçsel bilgilere erişimi olanların listesi Özel Durumlar Tebliği'nin 7'nci maddesi uyarınca istenildiğinde SPK'ya ve/veya BİST'e iletmek üzere yazılı olarak muhafaza edilmektedir. Listede yer alan herkes görevleri sırasında, içsel bilginin korunması ve gizlilik kurallarına uymaları konusunda bilgilendirilirler. Bu liste, Şirkette mevcut olup, MKK'ya bildirilmiştir. Bu kişilerde değişiklik olduğunda en geç iki iş günü içinde gerekli güncelleme yapılır.

9. Sermaye Piyasası Katılımcıları ile İletişim

Şirket, Türk sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği ölçüde, ara dönem ve yıllık faaliyet sonuçları ile ilgili beklentiler konusunda yönlendirme yapabilir. Buna ilaveten Şirket, faaliyet sonuçlarını etkileyen kritik konuları, stratejik yaklaşımlarını ve sektör ile faaliyet gösterilen çevrenin daha iyi anlaşılmasını sağlayan önemli unsurları sermaye piyasası katılımcılarına aktarabilir. Sermaye piyasası katılımcıları ile iletişimi, bilgilendirme politikasında aksi belirtilmedikçe Şirket adına, sadece kamuya açıklama yapmaya yetkili kişiler kurabilir.

10. Piyasada Dolaşan Asılsız Haberler

Piyasada yazılı, görsel veya işitsel medya organlarında ve/veya internet ortamında yer alan haber ve söylentilerin takibi piyasanın güncel takip edilmesi suretiyle yapılmaktadır. Şirket prensip olarak piyasa söylentileri ve spekülasyonlar konusunda herhangi bir görüş bildirmez. Yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından Şirket hakkında basın-yayın organlarında ve internet sitelerinde yer alan haber ve söylentilerin takibi yapılır. Yönetim kurulu, bu haber ve bilgilerin sermaye piyasası araçları üzerinde etki yapıp yapmayacağının değerlendirilmesini yapar.

Gerekmesi halinde Şirket tarafından aynı zamanda Özel Durumlar Tebliği'nin 9'ncu maddesi çerçevesinde özel durum açıklamasının yapılıp yapılmamasına karar verilir.

Şirket, konuya ilişkin olarak almış olduğu bir açıklamanın ertelenmesi kararının bulunduğu hallerde erteleme sebepleri kalkana kadar herhangi bir açıklama yapmaktan kaçınabilir.

Buna karşılık, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde SPK ve/veya BİST' ten doğrulama talebi geldiğinde veya yönetim bir cevap verilmesinin gerekli ve daha uygun olduğuna karar verdiği takdirde, piyasada çıkan söylenti ve dedikodular hakkında açıklama yapılır.

11. İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanmasının Ertelenmesi

Şirket içsel bilgiye erişimleri olan listesinde yer alan kişiler görevlerini ifa etmeleri veya Şirket adına iş ve işlemlerin yürütülmesi sırasında sahip olabilecekleri, henüz kamuya açıklanmamış içsel bilgiyi gizli tutma, kendileri ve üçüncü şahıslara menfaat sağlamak amacıyla kullanmama veya yetkisiz olarak üçüncü şahıslara açıklamama yükümlülükleri konusunda bilgilendirilir.

Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi, yatırımcıların yanıltılmasına yol açılmaması için Özel Durumlar Tebliği'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını

erteleyebilir, bu halde ertelemeye ilişkin ilgili kişileri bilgilendirir ve gizliliği sağlayıcı tedbirler alır. Erteleme işlemi yönetim kurulu veya yönetim kurulu tarafından genel olarak yetkilendirilmiş üst düzey yöneticilerin yazılı onayına istinaden gerçekleştirilir.

İşsel bilgilerin kamuya açıklanmasının ertelenme sebepleri ortadan kalkar kalkmaz, mevzuata uygun şekilde kamuya açıklama yapılır. Yapılacak açıklamada erteleme kararı ve bunun temelindeki sebepler belirtilir.

12. İşsel Bilginin Kamuya Açıklanmasına Kadar Gizliliğinin Sağlanmasına Yönelik Tedbirler

Genel ilke olarak, Şirket nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Bu kişiler tarafından istenmeden işsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. Bilginin açıklanmasının ertelenmesi halinde ise erteleme kararı anında erteleme konusu bilgiye sahip olan kişilerin listesi çıkarılır ve bu kapsamda “İşsel Bilgilere Erişimi Olanların Listesi” güncellenir. Hem bu kişilerin hem de bu kişiler dışında bilgiye sahip olan tarafların bilgilendirilmesi için gerekli çalışmalar yerine getirilerek makul tedbirler alınır. Söz konusu işsel bilgilere erişimi olanlar listesinde yer alan kişiler, yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından özel durumların, finansal ve operasyonel sonuçların kamuya açıklanmasına kadar, işsel bilgilerin korunması ve gizlilik kurallarına uymalarının sağlanması amacıyla listede bulundukları hususunda bilgilendirilirler. Şirket, görevlerini yerine getirirken işsel bilgiye ihtiyaç duyan ya da bu bilgiyi Şirket nam ve hesabına kullanan, danışmanlık, çeviri hizmeti gibi hizmetler aldığı kurumlarla gizlilik sözleşmesi imzalamakta ve bu kurumları söz konusu bilgileri gizli tutma yükümlülüğü altına sokmaktadır. Şirket, ilgili mevzuat uyarınca işsel bilgilerin gizliliğini temin etmek amacıyla her türlü tedbiri alır.

13. Yatırımcı ve Analistlerle Yapılan Toplantı ve Görüşmeler

Şirket gerekli gördüğü durumlarda analistlere, yatırımcılara, kreditoörlere ve pay sahiplerine yönelik bilgilendirme toplantıları organize edebilir. Toplantıların önceden belirlenmiş bir takvim yılı olmayıp düzenleme sıklığı ihtiyaca göre belirlenir. Şirket’in uluslararası yatırım alanında tanınırlığını ve tercih edilebilirliğini artırmak, eşdeğer konumdaki kuruluşlar ile karşılaştırıldığında avantajlı yönlerini ön plana çıkarmak ve yatırım yapan kuruluşlar için Şirket’i diğer şirketlere göre tercih edilebilir konuma getirme hususunda gerekli roadshow, telekonferans, e-mail, faks, analist sunumları, direkt bilgilendirme için açıklama/duyuru gibi çeşitli enstrümanları kullanmaktadır.

Şirket, analist raporlarını, analist raporunu hazırlayan firmanın mülkiyeti olarak kabul eder ve Şirket internet sitesinde (www.avrupakentgyo.com) yayınlamaz. Şirket analist raporlarını veya gelir modellerini gözden geçirmez, doğrulamaz, onaylamaz, sorumluluğunu almaz ve yaymaz. Buna karşılık bazı belirli ve sınırlı durumlarda ve talep halinde, kamunun yanlış bilgilendirilmesini önlemek amacıyla, sadece kamuya açık ve geçmişe yönelik tarihsel bilgileri kullanmak ve spesifik bir konuyla sınırlı olmak kaydıyla, analist raporlarını gözden geçirebilir.

14. Geleceğe Yönelik Değerlendirmelerin Kamuya Açıklanması

Şirket, bilgilendirme politikasına uygun olarak, zaman zaman geleceğe yönelik beklentilerini kamuya açıklayabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, yönetim kurulu kararına veya yönetim kurulu tarafından yetki verilmiş kişinin yazılı onayına bağlı olarak açıklanabilir. Yılda en fazla dört defa açıklama yapılabilir. Özel durum açıklama formatında veya sunum

formatında KAP'ta açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmelerde önemli değişiklik varsa bu sayı sınırı aşılabılır ve gerekli açıklama yapılır. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslar, toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir. Kamuyla paylaşılan geleceğe yönelik değerlendirmelerin belli varsayımlara göre yapıldığı ve gerçekleşen sonuçlar ile farklılık gösterebileceği ilgililerin bilgisine sunulur. Geleceğe yönelik değerlendirmelerle ilgili önemli değişiklikler olması ya da değerlendirmelerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde zaman geçirilmeksizin aynı araçlarla periyodik olarak kamuoyu bilgilendirilir.

15. Sessiz Dönem

Şirket, asimetrik bilgi dağılımını ve finansal tablolar ile ilgili yetkisiz açıklamaları önlemek amacıyla finansal tablolarda raporlanacak olan Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu sermaye piyasası katılımcıları ile takvim yılının belirli dönemlerinde tartışmaktan kaçınır. Bu döneme "sessiz dönem" adı verilir. Şirket için sessiz dönem üçer aylık ara, altı aylık ve yıllık hesap döneminin bitimini izleyen günden başlar ve mali tablo ve dipnotlarının kamuya açıklandığı günden bir iş günü sonra sona erer.

Ayrıca, sessiz dönem içerisinde (sadece yıllık ve altı aylık hesap dönemleri için), içsel bilgi veya sürekli bilgilere sahip olan kişilerin veya söz konusu kişilerin eşleri, çocukları ya da aynı evde yaşadıkları kişilerin Şirket'in sermaye piyasası araçlarında işlem yapmaları yasaktır.

16. Piyasa Bozucu Eylemler

Yönetim kurulu, SPK'nın Piyasa Bozucu Eylemler Tebliği (VI-104.1)'nin ilgili hükümleri çerçevesinde, içsel bilgi listesinde yer alan kişilerin piyasa bozucu eylemler kapsamına giren Şirket hakkındaki gizli ve/veya ticari sır niteliğindeki ve kamuya açık olmayan bilgiyi kendilerine veya başkalarına çıkar sağlayacak şekilde kullanmamaları, Şirket hakkında yanlış, yanıltıcı bilgi vermemeleri, haber yaymamaları konusunda gerekli önlemleri alır ve uygular.

17. Şirket İnternet Sitesi (www.avrupakentgyo.com)

Kamunun aydınlatılmasında, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin tavsiye ettiği şekilde www.avrupakentgyo.com internet adresindeki Şirket internet sitesi aktif olarak kullanılır. Şirket'in internet sitesinde yer alan açıklamalar, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uyarınca yapılması gereken bildirim ve özel durum açıklamalarının yerine geçmez. Şirket tarafından kamuya yapılan tüm açıklamalara internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. İnternet sitesi buna uygun olarak yapılandırılır ve bölümlendirilir. İnternet sitesinin güvenliği ile ilgili her türlü önlem alınır. İnternet sitesi SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte ve şekilde yatırımcıları en üst düzeyde bilgilendirmeye yönelik olarak düzenlenir. Özellikle yapılacak genel kurul toplantılarına ilişkin ilana, gündem maddelerine ilişkin bilgilendirme dokümanına, gündem maddeleri ile ilgili diğer bilgi, belge ve raporlara ve genel kurula katılım yöntemleri hakkındaki bilgilere, internet sitesinde dikkat çekecek şekilde yer verilir. İnternet sitesinin geliştirilmesine yönelik çalışmalara sürekli olarak devam edilir.

18. Bağış ve Yardım Politikası

Politika belirtilen sınırlamalara tabi olmak üzere, Şirket, sayılanlarla sınırlı olmaksızın kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile eğitim, kültür, sanat, çevre ve spor alanlarında faaliyet gösteren kişilere, sivil toplum kuruluşlarına, dernek veya vakıflara, üniversitelere, kamu kurum ve kuruluşlarına 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda, SPK'nın Kâr Payı Tebliği'nde (II-19.1) ve diğer sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar dahilinde ve her yıl olağan genel kurul toplantısında belirlenen bağış ve yardım üst sınırı içerisinde kalmak kaydıyla yardım ve

bağış yapabilir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve diğer ilgili hükümleri ile ilgili diğer mevzuata uygun olarak hareket etmek kaydıyla gerekli özel durum açıklamalarını yapmak ve yıl içinde yapılan bağışları genel kurulda ortakların bilgisine sunmak şartıyla, Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde gerçek kişilere ve kamu veya özel hukuk tüzel kişilerine bağış ve yardımda bulunabilir.

Olağan genel kurulda belirlenen üst sınır kapsamında Şirket yönetiminin kararıyla yapılan tüm bağış ve yardımlar Şirket vizyon, misyon ve politikalarına uygun ve Şirket'e ait etik ilkeler ile değerler göz önünde bulundurularak yapılır. Bağış ve yardımlar, nakdi ve aynı olmak üzere iki şekilde yapılabilir.

Şirket, bu politikadaki ilkeler ve tabi olduğu mevzuat ile belirlenen esaslar doğrultusunda, her bir hesap dönemi içinde yapılmış tüm bağış ve yardımları ilgili yılın genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile pay sahiplerinin bilgisine sunar.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirket tarafından yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az %1'i ve üzerinde olması veya %1'in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az %1'ine ulaşması durumunda gerekli özel durum açıklamaları yapılır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Yoktur.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Bağlılık Raporu

Avrupakent GYO Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Şirketler Topluluğu ile ilgili Bağlılık Raporu'nda "Şirket'in hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı ortaklıkları ile 2023 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı" sonucuna ulaşılmıştır.

Bağış ve Yardımlar

01.01.2023 - 31.12.2023 döneminde 614.000,00 TL bağış ve yardım yapılmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlamaktadır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere uyuma azami özen gösterilmekte olup, henüz tam olarak uyum sağlanamayanlar ile ilgili olarak kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yayımlanmaktadır. İlgili raporlara KAP'tan ve Kurumsal İnternet Sitemizden ulaşılabilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Bilgi Formu

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Uyum Durumu					
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.					X	2023 GYO dönüşüm sonrası genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	2023 GYO dönüşüm sonrası genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.					X	2023 GYO dönüşüm sonrası genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.					X	2023 GYO dönüşüm sonrası genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.					X	2023 GYO dönüşüm sonrası genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirket'in imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirket'in beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşme'de azlık haklarının kapsamı genişletilmemiş olup ilgili mevzuat hükümleri uygulanmaktadır. Bu konuda Esas Sözleşme değişikliği planlanmamaktadır.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					

1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	2023 GYO dönüşüm sonrası genel kurul toplantısı yapılmamıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVİRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				Halka arz edilen ve Borsa İstanbul'da işlem gören paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. İmtiyazlı A ve B grubu payların devrinde ön alım hakkı Esas Sözleşme'nin 9'uncu maddesinde düzenlenmektedir.
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 – Şirket'in kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.					X	Özel Durumlar Tebliği'nin 12. maddesi çerçevesinde Borsa'daki işlemler sonucu gerçekleşen pay sahipliği değişiklikleri MKK tarafından takip edilmekte ve güncellenmektedir. Şirket'in kurumsal internet sitesinde KAP'ta yer alan ortaklık yapısına bağlantı verilmiştir.
2.1.4 – Şirket'in kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun Şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.					X	2023 yılı içinde bir faaliyet raporu hazırlanmamıştır.
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.					X	2023 yılı içinde bir faaliyet raporu hazırlanmamıştır.
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			İlgili mevzuat kapsamında gerekli düzenlemeler yapılarak 2024 yılı içerisinde yayımlanacaktır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya Şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Esas sözleşmede hüküm bulunmamakla birlikte, Şirket iç uygulamalarıyla çalışanların yönetime katılımı desteklenmektedir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Karar verme sürecinde anket/konsültasyon yöntemine başvurulmamaktadır. Ancak tüm menfaat sahipleri için iletişim kanalları açık tutulmaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket işe alım politikaları oluştururken ve kariyer planlamaları yaparken, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesini benimsemektedir. Kilit yöneticiler için bir halefiyet planlaması bulunmamaktadır.

3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.			X			
3.3.3 - Şirket'in bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.			X			
3.3.4 - Şirket'in finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.			X			
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar, karşılıklı görüşmeler yapılarak kendilerine bildirilmektedir. Sendikalı çalışan bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.			X			
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları Şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.		X				
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.		X				31 Aralık 2023 itibarıyla müşteri memnuniyetini ölçmeye dönük bir çalışma yapılmamıştır.
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.			X			
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin Şirket'in uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun Şirket'in stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.					X	2023 yılı içinde bir faaliyet raporu hazırlanmamıştır.

4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.					X	2023 yılı içinde bir faaliyet raporu hazırlanmamıştır.
4.2.3 - Yönetim kurulu, Şirket'in ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					Şirket'imizin çalışma prensipleri içerisinde iç kontrolü tesis eden uygulamalar bulunmaktadır. İlerleyen dönemlerde, ayrı bir iç kontrol birimi oluşturulması değerlendirilecektir.
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.					X	2023 yılı içinde bir faaliyet raporu hazırlanmamıştır.
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve Şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X			Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X					Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirlenmemiş, bu hedeflere ulaşmak için henüz bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı %14.2'dir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik katılım sağlamıştır.	X					Yönetim Kurulu Kararları çoğunlukla TTK'nın 390/4.maddesi uyarınca elden dolaştırma yöntemiyle alınsa da Yönetim Kurulu düzenli aralıklarla ve ihtiyaç halinde fiziksel toplantı yapmaktadır.
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					Asgari bir süre bulunmamakla beraber, yeterli sürede bilgi ve belgeler tüm üyelere gönderilmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Görüş bildirme imkanı bulunmakla birlikte toplantıya katılamayan yönetim kurulu üyelerinden bu yönde bir bildirim alınmamıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı Şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.			X			
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim kurulu üyelerinin iş deneyimlerinin yönetim kuruluna katkısı dikkate alınarak, Şirket dışında başka görev alması sınırlandırılmıştır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Şirket'imizde 3 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi mevcuttur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı tebliği gereği bağımsız yönetim kurulu üyelerinin her komitede bulunma zorunluluğu sebebiyle bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev alması durumu ortaya çıkmaktadır.

4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.			X			Bu yönde bir ihtiyaç oluşmamıştır.
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	2023 yılı içinde bir faaliyet raporu hazırlanmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.					X	2023 yılı içinde komite toplantısı yapılmamıştır.
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirilmemiş olup bu konudaki en iyi uygulamalar araştırılarak ilerleyen dönemlerde performans değerlendirilmesi yapılması planlanmaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.					X	2023 yılı içinde bir faaliyet raporu hazırlanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması		
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur.	
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı		
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.	
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.	
1.3. Genel Kurul		
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.	
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Yoktur.	
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.	
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.	
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.	
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar/	
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1233879	
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	23,24,25	
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yoktur.	

1.4. Oy Hakları		
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır (No)	
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Hayır	
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%46,57	
1.5. Azlık Hakları		
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)	
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur.	
1.6. Kar Payı Hakkı		
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/politikalar/	
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yoktur.	
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.	

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi		
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Yatırımcı İlişkileri/ Şirket Bilgileri/ Kurumsal Yönetim/ Raporlar ve Sunumlar/ Özel Durum Açıklamaları	
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	https://www.avrupakentgyo.com/tr/yatirimci-iliskileri/sirket-bilgileri/ortaklik-yapisi-ve-pay-gruplari-hakkinda-bilgi/	
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe, İngilizce	
2.2. Faaliyet Raporu		
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	Yoktur.	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı		
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı		
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı		
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı		
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı		
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı		
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı		

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı		
---	--	--

MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası		
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Tazminat Politikası Bulunmamaktadır.	
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	1	
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi	
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@avrupakentgyo.com yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com	
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi		
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.	
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.	
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası		
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yoktur.	
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.	
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.	
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.	

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Bulunmamaktadır.	
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk		
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.	
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yoktur.	
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Şirketin konuyla ilgili spesifik önlemler alınmasını gerektirecek bir faaliyeti bulunmamaktadır.	

YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları		
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yoktur.	
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Yoktur.	
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Yoktur.	
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	SÜLEYMAN ÇETİNSAYA Yönetim Kurulu Başkanı GÖKHAN ÇETİNSAYA Yönetim Kurulu Üyesi MUHSİN ERKOÇ Yönetim Kurulu Üyesi FATİH RÜŞTÜ KAPLAN Yönetim Kurulu Üyesi FERDA BESLİ Yönetim Kurulu Üyesi VAHDETTİN ERTAŞ Yönetim Kurulu Üyesi ŞEBNEM ERGÜN Yönetim Kurulu Üyesi	
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.	
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yoktur.	

Yönetim kurulu başkanının adı	Süleyman Çetinsaya	
İcra başkanı / genel müdürün adı	Muhsin Erkoç	
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değildir.	
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.	
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.	
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın Üye Sayısı 1, Kadın Üye Oranı %14	

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı-Soyadı	Tüzel Kişi Üye Adına Hareket Eden Kişi	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum itibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı	Sermayede ki Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA		Erkek	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı / İş Kadını	20/10/2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Başkanı	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı	Evet	27.94	A VE C GRUBU	Bağımsız Üye Değil				
GÖKHAN ÇETİNSAYA		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı / İş Kadını	20/10/2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Üyesi	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	0.23	B VE C GRUBU	Bağımsız Üye Değil				
MUHSİN ERKOÇ		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	20/10/2023	İcrada Görevli	Genel Müdür		Evet			Bağımsız Üye Değil				
FATİH RÜŞTÜ KAPLAN		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	20/10/2023	İcrada Görevli Değil		Grup Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi	Evet			Bağımsız Üye Değil				Kurumsal Yönetim Komitesi(üye) Riskin Erken Saptanması Komitesi(üye)
FERDA BESLİ		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Bankacı	20/10/2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi	Evet			Bağımsız Üye				Riskin Erken Saptanması Komitesi(Başkan) Denetimden Sorumlu Komite(üye)
VAHDETTİN ERTAŞ		Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Finans Sektörü Profesyonel	20/10/2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi	Evet			Bağımsız Üye				Denetimden Sorumlu Komite(başkan) Kurumsal Yönetim Komitesi(başkan) Riskin Erken Saptanması Komitesi(üye)
ŞEBNEM ERGÜN		Kadın	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	20/10/2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır			Bağımsız Üye				Kurumsal Yönetim Komitesi(Üye)

YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli		
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	18	
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100	
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır	
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Belli bir süre tanımlanmamıştır.	
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.	
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yoktur.	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler		
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yoktur.	
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.	

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi		Vahdettin Ertaş	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Denetim Komitesi		Ferda Besli	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi		Vahdettin Ertaş	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi		Fatih Rüştü Kaplan	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi		Şebnem Ergün	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi		Hale Oruç	Hayır	Yönetim kurulu üyesi değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Ferda Besli	Evet	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Fatih Rüştü Kaplan	Hayır	Yönetim kurulu üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Vahdettin Ertaş	Hayır	Yönetim kurulu üyesi

YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	Yoktur.	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	-	
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	Yoktur.	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı		

Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı		
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı		

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi		%100	%100	-	-
Riskin Erken Saptanması Komitesi		%100	%33,33	-	-
Kurumsal Yönetim Komitesi		%100	%50	-	-

Finansal Bilgiler

Dönem Sonu ile Raporun Hazırlanması Arasında Meydana Gelen Değişiklikler

Şirket, 5 Ocak 2024 tarihinde; Esentepe Adi Ortaklığı'nın inşaa ve satışını yapmakta olduğu 330.000.000 TL değerindeki 16 adet bağımsız bölümleri satın almıştır. İlgili tutar 5 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 8 Ocak 2024 tarihinde; Oryataş İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'nin arsa sahibi olduğu ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hasılat paylaşımli olarak inşaa ve satışını yapmakta olduğu 389.670.000 TL değerindeki 23 adet bağımsız bölümleri satın almıştır. İlgili tutar 8 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 15 Ocak 2024 tarihinde; Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 478.490.000 TL değerindeki 6 adet bağımsız bölümleri ve 1 adet betonarme işyeri ve arsasını, düzenli kira getirisi elde etmek satın almıştır. İlgili tutar 15 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 16 Ocak 2024 tarihinde; Çağdaş Bodrum İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde yer alan ve Değerleme Raporu'nda 665.000.000 TL olarak değerlenen Swissôtel Resort Bodrum Beach'i satın almıştır. İlgili tutar 16 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 22 Ocak 2024 tarihinde; Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş. mülkiyetinde bulunan 47.665.000 TL değerindeki bağımsız bölümü düzenli kira getirisi elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 22 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 26 Ocak 2024 tarihinde; Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 703.125.000 TL değerindeki 12 adet bağımsız bölümleri düzenli kira geliri elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 26 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 1 Mart 2024 tarihinde; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul rezidans binası içerisinde yer alan 35.200.000 TL değerindeki 4 adet bağımsız bölümlerin satın alımına, Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. tarafından mevcut işletme ve kira sözleşmesi şartları kapsamında işletilmesine karar vermiştir. 1 Mart 2024 itibarıyla otel gelirlerinde etkisi görülecektir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer alan, Şişli Plaza projesinde inşası devam eden 102 konut ve 17 ticari üniteden oluşan proje 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer almaktadır. 2024 yılı mart ayı içerisinde alınan yönetim kurulu kararı ile proje kapsamında bulunan 102 adet konutun satılmasına karar verilmiştir. Bu sebeple 1 Mart 2024 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.754.724.300 TL olan Şişli Plaza'daki konutlar yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilecektir.

2023 Yılında Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Bilgiler

2023 hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetim ve kamu denetimi bulunmamaktadır.

Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemleri ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akar Madencilik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.(1)	106.720.488	267.668.579
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic. Ltd. Şti.(1)	45.013.366	113.005.749
Aksoylar Maden Den. ve İnş. San. Tic. A.Ş.(1)	45.013.366	113.005.749
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş.(1)	35.576.993	89.259.484
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm. A.Ş.(4)	2.458.799	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	1.371.550	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı(2)	-	6.320.691
Diğer	1.907.226	-
	238.061.788	589.260.252

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Aksoylar Adi Ortaklığı(2)	231.063.617	298.053.086
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	37.497.068	107.965.445
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.(5)	3.950.376	-
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.858.901	5.831.838
Süleyman Çetinsaya	-	1.655.967
Diğer	695.484	-
	275.065.446	413.506.336

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal/bağlı ortaklık satışları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Artas Holding A.Ş.(6)	114.127.206	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş.(4)	80.556.707	-
Artas İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	15.989.027	1.130.685
Vadi İstanbul AVM Hizmetleri	-	7.379.963
Diğer	654.988	571.550
	211.327.928	9.082.198

İlişkili taraflardan yapılan alımları	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.(5)	82.421.576	-
Artas İnşaat San.ve Tic. A.Ş.(3)	34.490.217	96.287.301
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş.	8.667.706	-
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	1.395.838	50.081
Diğer	293.454	2.826
	127.268.791	96.340.208

- (1) Akar Madencilik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic. Ltd. Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş. San. Tic. A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri bir araya gelerek 18 Ocak 2012 tarihinde Aksoylar Adi Ortaklığını kurmuştur. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.
- (2) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artas Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.
- (3) Artas İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.
- (4) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.
- (5) AVM'lerin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.
- (6) Artas Holding A.Ş., Artas İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin bağlı olduğu ana şirkettir.

Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler

28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	3.735.928.600	69.361.752
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	16.468.889.820	15.452.664.202
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	2.594.530.491
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		772.193.136	1.939.183.893
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.977.011.556	20.055.740.338
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	74.337.193
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	20.507.030.290	16.493.533.947
Diğer kaynaklar		469.981.266	3.487.869.199
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	20.977.011.556	20.055.740.338
Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.702.177.642	69.361.752
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	110.074.398	5.868.296.161
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	1.518.089.342	6.516.149

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022 Azami Oran	Asgari /
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%78,51	%77,05	>%50
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%17,81	%13,28	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0,00	%0,00	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,54	%36,03	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%8,11	%0,35	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%7,24	%0,03	<%10

İletişim

Adres: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
Telefon: 0 850 833 6426

E-posta: info@avrupakentgyo.com
yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com