



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

Nisan 2024



Genel Bilgi.....	3
Yatırım Stratejimiz.....	4
31.12.2023 / Rakamlarla Avrupakent GYO.....	5
31.12.2023 / Yatırımlar.....	8
Kar Dağıtım Teklifi.....	9
Portföy Bilgileri.....	10
Özet Finansal Bilgiler.....	30
Finansal Sonuç Değerlendirmesi (01.01 - 31.12.2023).....	34
Nakit Akış Projeksiyonu.....	44

- Avrupakent GYO, Artaş 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 ve 30 Ekim 2023'te Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.
- Şirket, paylarının halka arzı Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından 13- 14-15 Aralık 2023 tarihinde tamamlanmıştır. Halka arz büyüklüğü 5.508.000.000 TL ve halka açıklık oranı %25 olarak gerçekleşmiştir. 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.

Ortağın Adı-Soyadı / Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.*	202.811.472	50,70	50,70
Süleyman Çetinsaya	111.770.357	27,94	27,94
Diğer	85.418.171	21,36	21,36
Toplam	400.000.000	100	100



Alışveriş merkezlerinin kârlı ve verimli çalışabilmesi amacıyla doğru yönetim sistemlerini oluşturmak

Kira getirisi yüksek ve geliştirilebilir gayrimenkul fırsatlarını değerlendirmek

Sektördeki riskleri öngörerek krizlerden fırsat yaratmak

Prestijli projeler geliştirerek gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe öncü olmak

Gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri yakından takip ederek gelişen teknolojiyle portföyü daha verimli kullanmak

Mevcut portföye kira getirili gayrimenkuller ekleyerek temettü verimliliğini artırmak

Riski dağıtarak dengeli ve nitelikli portföy oluşturmak

Dönen Varlıklar 5.094.490.110 TL	Hasılat 3.082.896.216 TL	
Duran Varlıklar 15.882.521.446 TL	Hasılat Kompozisyonu Konut ve Ofis Satış Gelirleri : 1.836.178.782 TL	Özkaynaklar/Aktif Toplamı %98
Kısa Vadeli Yükümlülükler 464.041.215 TL	Kira Gelirleri : 943.746.170 TL	Finansal Kaldıraç Oranı %2
Uzun Vadeli Yükümlülükler 5.940.051 TL	Ortak Alan Gelirleri : 230.031.284 TL	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Toplam Aktiflere Oranı %74
Özkaynaklar 20.507.030.290 TL	Otel Gelirleri : 64.065.754 TL	FAVÖK Marjı %55
Aktif/Pasif Toplamı 20.977.011.556 TL	Diğer Gelirler : 8.874.226 TL	Aktif Kârlılığı %16
Net Nakit 3.735.928.600 TL	Satışların Maliyeti 1.220.496.607 TL	Özkaynak Kârlılığı %16
	Brüt Kar 1.862.399.609 TL	
	Net Dönem Karı 3.261.183.494 TL	
	FAVÖK 1.698.704.878 TL	

Finansal Göstergeler (milyon TL)	2023	2022
Toplam Varlıklar	20.977.011.556	20.055.740.338
Toplam Kaynaklar	469.981.266	3.562.206.391
Özkaynaklar	20.507.030.290	16.493.533.947
Net Borç/Aktifler (%)	-	0,02
Ortalama Faiz Oranı (TL Krediler)	-	%23
Piyasa Değeri/Defter Değeri*	%75	-
Kaldıraç (Finansal Kredilerin Toplam Aktiflere Oranı) %	-	0,37
FAVÖK	1.698.704.878	1.889.193.682
Net Borç/FAVÖK	-	0,26
Net Borç/Portföy Değeri (LTV)**	-	0,04
Faaliyet Nakit Akışı/Net Aktif Değer	%9,3	%6
Net İşletme Sermayesi	4.630.448.895	2.757.842.860

Operasyonel Göstergeler	2023	2022
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları	373.726.525	2.192.478.000
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

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



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;

- TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 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 kayıtlar esas alındığında, 1.049.151.452,94 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Kârı" oluştuğu,

anlaşıldığından;

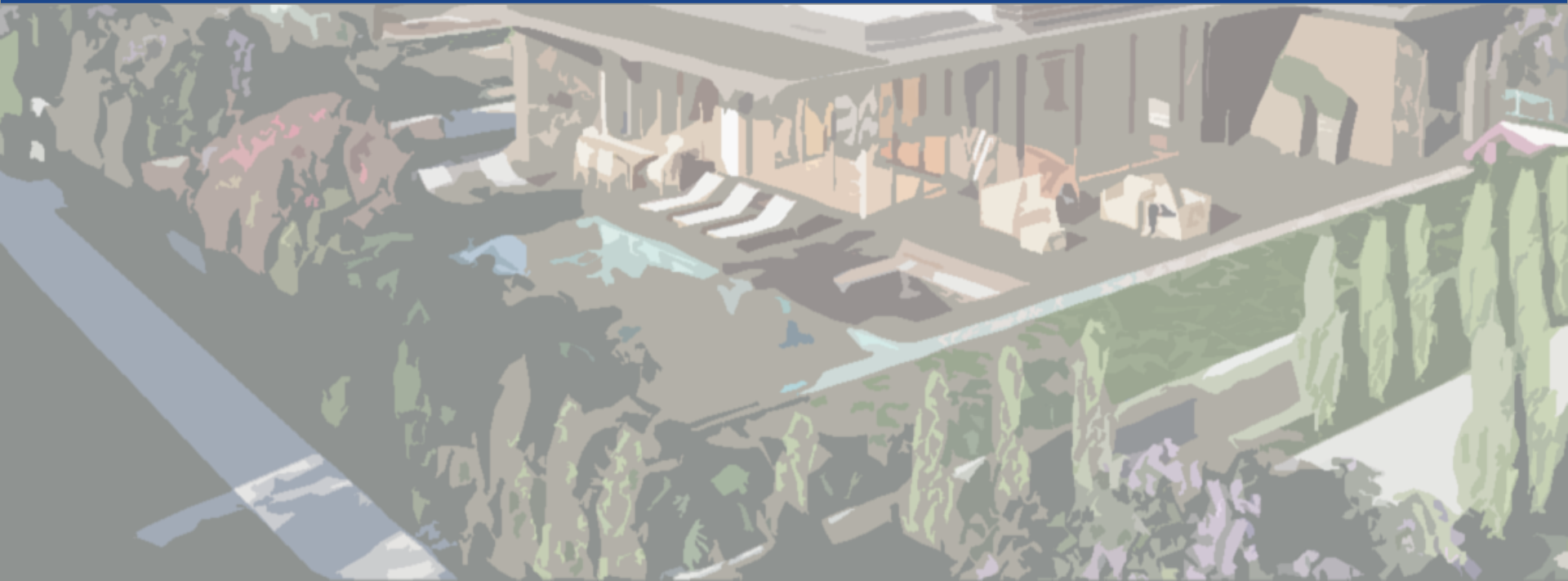
- Kâr dağıtımında 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait Yasal Kayıtların esas alınması, 840.000.000 TL kâr payı dağıtılması,
- Kâr payının üç taksitte nakit olarak ödenmesi,
- 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 17.04.2024 tarihinde nakden dağıtılması, kalan kâr payı taksitlerinin eşit tutarlarda 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

karar verilmiştir.



PORTFÖY BİLGİLERİ

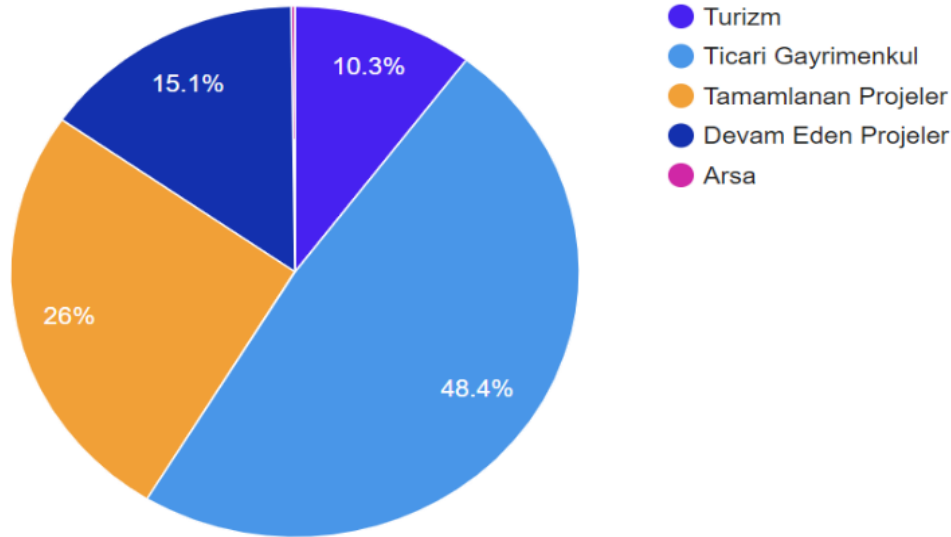


Avrupakent GYO, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yaklaşık 23 Milyar TL'lik portföy değeri ile Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biridir.

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.



Portföy Tablosu (Sunum tarihi itibarıyla)

Gayrimenkul	Şehir	Gayrimenkul Türü	Büyüklik	31.12.2023 Ekspertiz Değeri (KDV hariç)*	Portföydeki Payı (%)
TİCARİ GAYRİMENKULLER				₺16.668.915.000	63,6
AVM				₺10.045.600.000	38,3
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	72.281,38 m² Arsa	₺5.570.000.000	21,3
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	49.114,10 m² Arsa	₺2.411.600.000	9,2
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	17.973,92 m² Arsa	₺2.064.000.000	7,9
TURİZM				₺3.069.600.000	11,7
Movenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.829,97 m² Arsa	₺1.400.000.000	5,3
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	133 adet bağımsız bölüm ve 3 adet işyeri	7.968 m² Arsa	₺969.400.000	3,7
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	4 adet bağımsız bölüm*	7.968 m² Arsa	₺35.200.000	0,1
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel*	11.805,69 m² Arsa	₺665.000.000	2,5
DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER				₺3.553.715.000	13,6
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 adet dükkan, 8 adet ofis	5.311 m² Kiralanabilir Alan	₺616.010.000	2,4
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 adet dükkan	1.944 m² Kiralanabilir Alan	₺178.650.000	0,7
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 adet dükkan	1.847 m² Kiralanabilir Alan	₺102.350.000	0,4
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Anaokul	1.760 m² Kiralanabilir Alan	₺70.695.000	0,3
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 adet dükkan	630 m² Kiralanabilir Alan	₺40.815.000	0,2
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 adet dükkan*, 6 adet büro*, 2 adet ofis	9.507 m² Kiralanabilir Alan	₺753.125.000	2,9
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 adet dükkan	445 m² Kiralanabilir Alan	₺26.920.000	0,1
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 adet dükkan	400 m² Kiralanabilir Alan	₺24.115.000	0,1
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 adet dükkan* 7 adet ofis*	7.196 m² Kiralanabilir Alan	₺519.635.000	2,0
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	2 adet ofis*, 14 adet dükkan*	3.162 m² Kiralanabilir Alan	₺330.000.000	1,3
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 adet dükkan*	1.462 m² Kiralanabilir Alan	₺132.490.000	0,5
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite (8 bağımsız bölüm)*	4.112 m² Arsa	₺346.000.000	1,3
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	İmlathane (17 bağımsız bölüm)*	2.269 m² Kiralanabilir Alan	₺287.175.000	1,1
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	İmlathane (4 bağımsız bölüm)*	934 m² Kiralanabilir Alan	₺78.070.000	0,3
Kemberburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 adet dükkan*	650 m² Kiralanabilir Alan	₺47.665.000	0,2
TAMAMLANAN PROJELER				₺6.008.035.000	22,9
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	176 adet konut	55.193,69 m² Arsa	₺3.190.175.000	12,2
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	287 adet konut ve 19 adet dükkan	49.467,87 m² Arsa	₺2.817.860.000	10,8
DEVAM EDEN PROJELER				₺3.501.495.000	13,4
Şişli Projesi	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	6.058,34 m² Toplam Satılabilir Alan	₺3.140.000.000	12,0
Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	Büyükkçekmece/İstanbul	9 adet villa	29.847,58 m² Arsa	₺361.495.000	1,4
ARSA				₺32.130.000	0,1
İstanbul Büyükkçekmece (Demir Life Projesi yanı)	Büyükkçekmece/İstanbul	Arsa	2.500 m² Arsa	₺32.130.000	0,1
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV hariç)				₺26.210.575.000	100%



AVM : Forum Trabzon AVM



Konum	Ortahisar, Trabzon
Arsa Alanı	72.281 m ²
Kiralanabilir Alan*	60.000 m ²
31.12.2023 Ekspertiz Değeri	5.570 milyon TL
Proje Tamamlanma Tarihi	2008
Portföye Dahil Olma Tarihi	2022
Avrupakent Payı	%100
Doluluk Oranı	%100
Kira Geliri (01.01-31.12.2023)	368.532.115 TL

2008 yılında açılan ve Trabzon dışında Artvin, Rize, Gümüşhane, Bayburt, Giresun ve Ordu olmak üzere 6 ili ve Arap Coğrafyası, Gürcistan, İran, Azerbaycan 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.



AVM : ArenaPark AVM



Konum	Küçükçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	49.114 m ²
Kiralanabilir Alan	44.000 m ²
31.12.2023 Ekspertiz Değeri	2.412 milyon TL
Proje Tamamlanma Tarihi	2011
Portföye Dahil Olma Tarihi	2013
Avrupakent Payı	%100
Doluluk Oranı	%99
Kira Geliri (01.01-31.12.2023)	168.834.393 TL

Atakent/Küçükçekmece’de 2011’de açılan 104 bağımsız bölüme sahip ArenaPark AVM, 44 bin m²’lik kiralanabilir 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.



AVM : ArmoniPark AVM



Konum	Küçükçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	17.974 m ²
Kiralanabilir Alan	25.376 m ²
31.12.2023 Ekspertiz Değeri	2.064 milyon TL
Bağımsız Bölüm Sayısı	90
Portföye Dahil Olma Tarihi	2014
Avrupakent Payı	%100
Doluluk Oranı	%99
Kira Geliri (01.01-31.12.2023)	164.313.095 TL

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.



AVM Performans Analizi

2023	Forum Trabzon	ArenaPark	ArmoniPark	Toplam
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri	422.3	168.5	165.5	756.4
Kira Gelirleri + Ortak Alan Gelirleri Büyüme Oranı	102.9%	92.2%	103.4%	99.5%
Net Faaliyet Karı	336.3	122.5	117.5	576.4
Net Faaliyet Karı Büyüme Oranı	95.3%	100.8%	127.5%	107.9%
Ziyaretçi Sayısı (Milyon)	8.1	7.8	12.3	28.3
Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı (Milyon)	9.4%	6.2%	7.6%	7.7%
Ciro (Milyon TL)	4.421	1.707	1.712	7.840
Ciro Büyüme Oranı (Milyon TL)	194.4%	197.9%	202.8%	198.3%
Kira/Ciro Rasyosu	7.6%	7.2%	6.9%	7.2%



Önde Gelen Kiracılar

LC Waikiki

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%5.2'si

TAB



Brüt Kiralanabilir Alanın;
%3.4'ü

M

MİGROS
Alışverişin en keyiflisi

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%8.8'i

DeFacto

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%3.5'i

FLO

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%2.3'ü

TEKNO SA

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%2.0'ı

BOYNER

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%2.6'sı



Evimi çok seviyorum!

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%3.7'si



Carrefour **SA**

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%3.9'u

mavi

Brüt Kiralanabilir Alanın;
%1.3'ü

Turizm : Mövenpick Living Çamlıvadi



Konum	Kağıthane, İstanbul
Daire Sayısı	65
Yatak Kapasitesi	208
31.12.2023 Ekspertiz Değeri	1.400 milyon TL
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ekim 2022
Avrupakent Payı	%100
Arsa Alanı	2.830 m ²

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	Gaziosmanpaşa, İstanbul
Bağımsız Bölüm Sayısı	140*
Yatak Kapasitesi	430
31.12.2023 Ekspertiz Değeri	969,4 milyon TL (136 bağımsız bölüme ilişkindir)
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ekim 2010
Avrupakent Payı	%100
Arsa Alanı	7.968 m ²

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.

**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.*

Turizm : Swisotel Resort Bodrum Beach



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

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.



Diğer Ticari Gayrimenkuller

Eclipse Maslak'ta Ticari Üniteler

Konum	Maslak, Sarıyer, İstanbul
Kiralanabilir Alan	9.507 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	6 Dükkan, 6 Büro ve 2 Ofis
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	753,1 milyon TL
Avrupakent Payı	100%
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024 (6 Dükkan, 6 Ofis Alımına İlişkin)

Avrupa Konutları Tem 2'de Ticari Ünite

Konum	Küçükköy, G.O.P., İstanbul
Kiralanabilir Alan	445 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	1 Dükkan
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 Dükkan
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	178,7 milyon TL
Avrupakent Payı	100%



Diğer Ticari Gayrimenkuller

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%

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%



Diğer Ticari Gayrimenkuller

Avrupa Konutları Ispartakule’de Ticari Üniteler

Konum	Ispartakule, Avcılar, İstanbul
Kiralanabilir Alan	630 m ²
Bağımsız Bölüm Sayısı	5 Dükkân
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 Dükkân
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 Dükkân
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	132,5 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	100%



Diğer Ticari Gayrimenkuller

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)	346 milyon TL
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	100%

Kemberburgaz Arium'da Ticari Ünite

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



Diğer Ticari Gayrimenkuller

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)	389,7 milyon TL
Tamamlanma Oranı (%)	27%
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	100%

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)	10 milyon TL/ 244,8 milyon TL
Tamamlanma Oranı (%)	53%
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ocak 2024
Avrupakent Payı	100%



Diğer Ticari Gayrimenkuller

Gayrimenkul	Konum	Gayrimenkul Türü	Büyükölük	31.12.2023 Ekspertiz Değeri/Satın Alım Tarihi Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	Aylık Kira Geliri
DiğER TİCARİ GAYRİMENKULLER					
31.12.2023 tarihi itibarıyla sahip olunanlar					
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 adet dükkan, 8 adet ofis	5.311 m² Kiralanabilir Alan	616,010,000	2,468,500
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 adet dükkan	1.944 m² Kiralanabilir Alan	178,650,000	1,065,000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 adet dükkan	1.847 m² Kiralanabilir Alan	102,350,000	386,256
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Anaokul	1.760 m² Kiralanabilir Alan	70,695,000	293,048
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 adet dükkan	630 m² Kiralanabilir Alan	40,815,000	206,206
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	2 adet ofis	466 m² Kiralanabilir Alan	50,000,000	81,600
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 adet dükkan	445 m² Kiralanabilir Alan	26,920,000	60,000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 adet dükkan	400 m² Kiralanabilir Alan	24,115,000	110,000
Toplam				1,109,555,000	4,670,610
2024 yılı içinde edinilenler					
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 adet dükkan*, 6 adet büro*	9041 m² Kiralanabilir Alan	703,125,000	1,802,206
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 adet dükkan* 7 adet ofis*	7.196 m² Kiralanabilir Alan	519,635,000	4,000,000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	2 adet ofis*, 14 adet dükkan*	3.162 m² Kiralanabilir Alan	330,000,000	2,000,000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 adet dükkan*	1.462 m² Kiralanabilir Alan	132,490,000	843,960
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite (8 bağımsız bölüm)*	4.112 m² Arsa	346,000,000	1,336,173
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	İmlathane (17 bağımsız bölüm)*	2.269 m² Kiralanabilir Alan	287,175,000	1,431,500
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	İmlathane (4 bağımsız bölüm)*	934 m² Kiralanabilir Alan	78,070,000	400,000
Kemberburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 adet dükkan*	650 m² Kiralanabilir Alan	47,665,000	65,000
Toplam				2,444,160,000	11,878,839
Genel Toplam				3,553,715,000	16,549,449

İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi 154 ada 3 parsel (Demir Life Projesi Yanı)

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



Tamamlanan Konut Projeleri: 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.

(Mevcut Durum: 156 Daire)

Proje Detayları

Konum	Kağıthane, İstanbul
Bağımsız Bölüm Sayısı	919
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	176
31.12.2023 Ekspertiz Değeri	3.190,2 Milyon TL
Proje Tamamlanma Tarihi	Ekim 2022
Avrupakent Payı	%60
Arsa Alanı	55.193,69 m ²



Tamamlanan Konut Projeleri: 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	Büyükc�kmece, İstanbul
Arsa Alanı	49.467,87 m ²
Şirket'e Ait / Projedeki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	287 / 821 Konut 1 Adet %50 Hisseli Toplam 19 / 52 İş Yeri
Ekspertiz Değeri (KDV Hariç)*	2.817,9 Milyon TL
Mülkiyet	%35
Proje Tipi	Kat Karşılığı
Müteahhit Firma	Demir Grup Yapı İnşaat San. Ve Tic. A.�.

Feza Villaları Projesi



Konum	Büyükcçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	29.848 m ²
Şirket'e Ait / Projedeki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	9 / 22 Lüks Villa
31.12.2023 Ekspertiz Değeri*	361,5 Milyon TL
Mülkiyet	%40
Proje Tamamlanma Oranı	%73
Müteahhit Firma	Damga Konut Yapı İnş San. Ve Dış Tic. A.Ş.

Mecidiyeköy Şişli Plaza



Konum	Şişli, İstanbul
Arsa Alanı	6.058,34 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	102 Konut ve 17 Ticari Ünite
31.12.2023 Ekspertiz Değeri*	3.140 Milyon TL
Mülkiyet	%100
Proje Tamamlanma Oranı	%11
Müteahhit Firma	Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.

A photograph of a modern building with a curved, illuminated facade at night. The building has a prominent curved section on the left and a taller section on the right. The sky is dark, and the building's lights are on.

Özet Finansal Bilgiler

(01.01-31.12.2023)





Finansal Durum Tablosu

(TL)	31.12.2023	31.12.2022
Nakit Ve Nakit Benzerleri	1.702.177.642	69.361.752
Finansal Yatırımlar	2.033.750.958	-
Ticari Alacaklar	339.405.068	677.214.912
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	238.061.788	589.260.252
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	101.343.280	87.954.660
Diğer Alacaklar (K)	15.304.152	30.272.906
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	15.304.152	30.272.906
Stoklar	829.999.174	3.019.967.214
Peşin Ödenmiş Giderler (K)	32.408.380	87.407.380
Diğer Dönen Varlıklar	141.444.736	164.985.561
Toplam Dönen Varlıklar	5.094.490.110	4.049.209.725
Diğer Alacaklar	569.242	463.579
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	569.242	463.579
Stoklar (U)	138.082.392	36.509.014
Finansal Yatırımlar (UV)	-	206.552.484
Özkaynak Yöntemi İle Değerlenen Finansal Yatırımlar	-	2.594.530.491
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15.500.808.254	12.396.187.974
Maddi Duran Varlıklar	241.518.908	764.176.244
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.889	2.182.367
Peşin Ödenmiş Giderler (U)	1.539.761	405.778
Ertelenmiş Vergi Varlığı	-	5.522.682
Toplam Duran Varlıklar	15.882.521.446	16.006.530.613
TOPLAM VARLIKLAR	20.977.011.556	20.055.740.338



Finansal Durum Tablosu

(TL)	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	74.337.193
Ticari Borçlar	363.742.032	829.150.619
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	749.512	3.752.171
Diğer Borçlar (K)	322.601	1.171.895
Ertelenmiş Gelirler	56.143.173	209.431.656
Kısa Vadeli Karşılıklar	20.414.812	26.295.716
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	75.612.613
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22.669.085	71.615.002
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	464.041.215	1.291.366.865
Diğer Borçlar (U)	5.586.843	10.088.728
Ertelenmiş Gelirler (U)	353.208	12.949.607
Uzun Vadeli Karşılıklar	-	8.540.208
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	2.239.260.983
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.940.051	2.270.839.526
Ödenmiş Sermaye	400.000.000	335.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.909.948.197	2.905.850.371,33
Hisse Senetleri İhraç Primleri	3.515.200.000	-
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	3.455.234	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-
Yeniden Değerleme Fonu	1.330.619.102	-
Yasal Yedekler	340.248.347	221.450.752
Geçmiş Yıllar Karları	11.691.492.283	2.486.885.638
Net Dönem Karı / (Zararı)	3.261.183.494	10.103.162.589
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	458.880.037
Toplam Özkaynaklar	20.507.030.290	16.493.533.947
TOPLAM KAYNAKLAR	20.977.011.556	20.055.740.338



Gelir Gider Tablosu

(TL)	31.12.2023	31.12.2022
Hasılat	3.082.896.216	5.893.908.897
Satışların Maliyeti (-)	- 1.220.496.607	- 3.912.652.070
Brüt Kar	1.862.399.609	1.981.256.827
Genel Yönetim Giderleri (-)	- 127.997.525	- 92.948.716
Pazarlama Giderleri (-)	- 48.474.789	- 14.321.393
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.110.601.264	5.554.148.013
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	- 202.990.605	- 1.253.502.364
Esas Faaliyet Karı/Zararı	2.593.537.954	6.174.632.367
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32.000.440	1.996.328.762
Özkaynak Yönetimi İle Değerlenen Yatırımlardan Sağlanan Gelirler	203.547.058	2.760.383.610
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	- 664.920.192	-
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı	2.164.165.260	10.931.344.739
Finansal Gelirler	95.449.263	17.625.542
Finansal Giderler	- 5.376.762	- 141.805.602
Parasal Kayıp/Kazanç	- 160.330.137	314.480.410
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı	2.093.907.624	11.121.645.089
Dönem Vergi Gideri/Geliri	- 347.892.436	- 302.144.862
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	1.515.168.306	- 716.337.635
Sürdürülen Faaliyetler <u>Dönem</u> Karı / Zararı	3.261.183.494	10.103.162.589
DÖNEM KARI	3.261.183.494	10.103.162.589

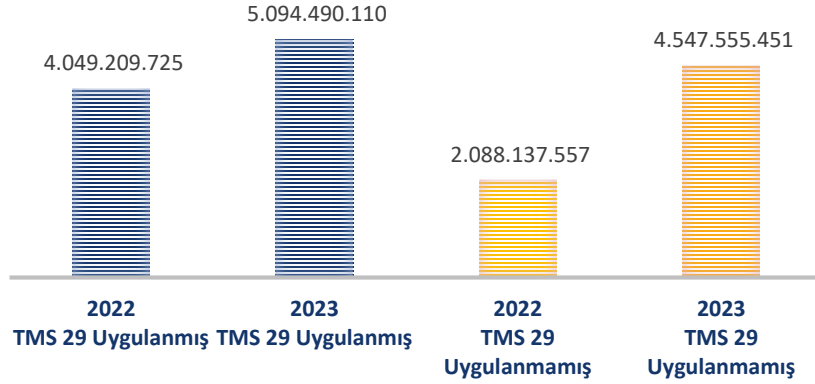


Finansal Sonuç Değerlendirmesi

(01.01 - 31.12.2023)



DÖNEN VARLIKLAR



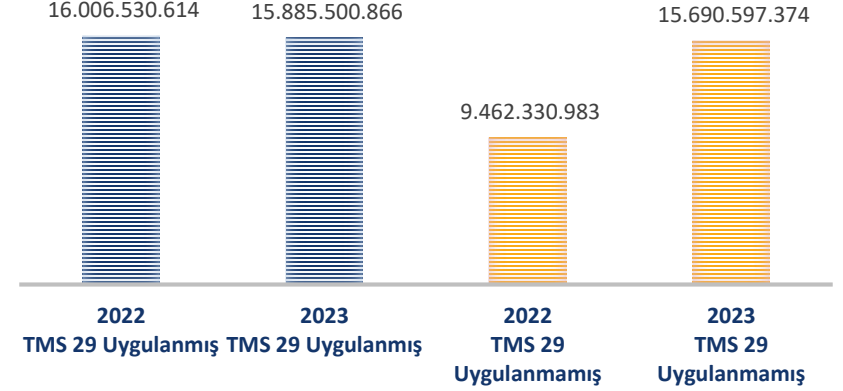
Dönen Varlıklarda Meydana Gelen Değişimin Nedenleri Özetle;

Halka arzdan elde edilen gelirle, süreli olarak elde tutmak amacıyla alınan yatırım fonları,

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı Çamlıvadi Projesi'nde satışa hazır konut sayısının 31.12.2022 itibariyle %78'inin satılması ile kalan %22 satışa hazır konut stoğu,

2022 yılı finansallarında iştirak oranı artışından dolayı bağlı ortaklık durumunda takip edilen iştirake ait arsanın, 24.04.2023 tarihinde sermaye bölünmesi suretiyle bilançodan çıkartılması

DURAN VARLIKLAR



Duran Varlıklarda Meydana Gelen Değişimin Nedenleri Özetle;

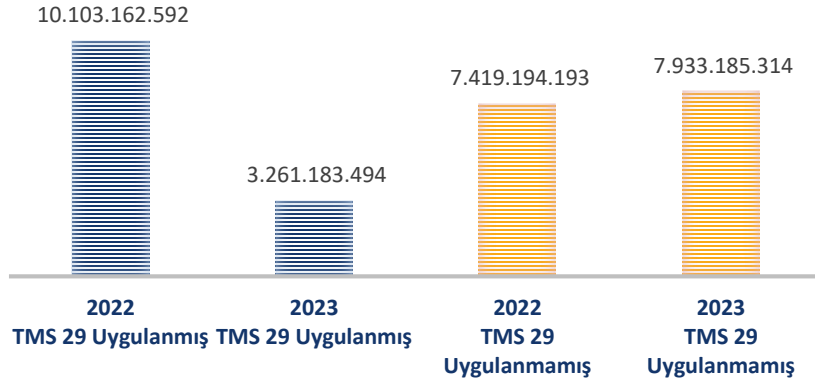
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen gerçeğe uygun değer artışı,

2022 yılında işletmesini kendi üstlendiği TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi Otel, 2023 yılı içerisinde Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralanmasıyla, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmesi,

2022 yılı finansallarında finansal yatırım olarak yer alan Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.'nin 24 Nisan 2023 tarihinde kısmi bölünme ile devredilmesi,

2022 yılı finansallarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen Vadistanbul AVM Yönetimi A.Ş.'nin 24 Nisan 2023 tarihinde kısmi bölünme ile devredilmesi

DÖNEM NET KÂRI



Dönem Net Kârında Meydana Gelen Değişim Nedenleri Özetle;

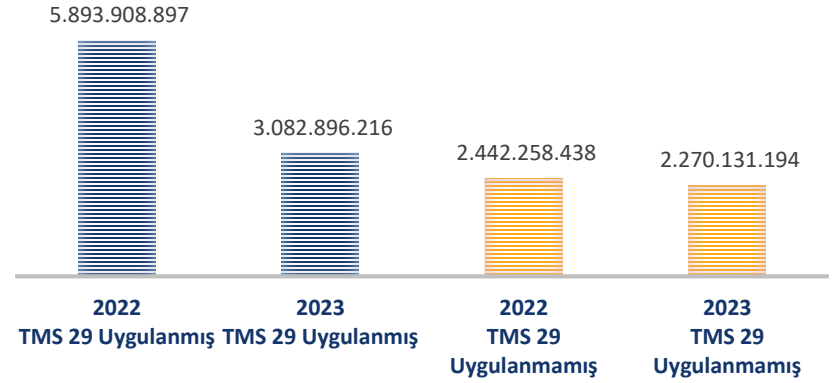
Yatırım amaçlı gayrimenkul yeniden değerlendirme artışları (*Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*),

2022 yılında finansallarda yer alan iştiraklerin tamamının 2023 Nisan ayında bölünme ile devri nedeniyle iştiraklerin net varlığının hissemize oranındaki azalışı (*Yatırım Karlarından Paylar*),

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı Çamlıvadi Projesi'nde satışa hazır konut sayısının 31.12.2022 itibarıyla %78'inin satılması ile geriye kalan %22 hazır konutu devam eden satış,

Enflasyona paralel yıllık kira artışları ve yeni kiralamaların etkisiyle kira gelirlerindeki artış.

HASILAT



Hasılatta Meydana Gelen Değişim Nedenleri Özetle;

2020-2021-2022 yıllarındaki satışların 2022 yılına kadar ertelenmiş gelirlerde takip edilen 919 bağımsız bölümlü Çamlıvadi Projesi'nin 652 adedinin 2022 yılında alınan iskan sonrası gelirleştirilmesiyle hasılat rakamı yüksek seyretmiştir. 2023 yılında ise sadece cari dönem içerisindeki konut satışları hasılatı yansıtmıştır.

Kira gelirlerindeki enflasyona paralel artış ve yeni kiralamalar,

Ortalama avm doluluk oranında 2022 yılına göre artış,

2023 yılı içerisinde TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi Otel'in, Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralanmasıyla, maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmesi.



Finansal Durum - Hasılat

Enflasyondan arındırılmış veriler incelendiğinde gelirler; 2023'te 2022'ye kıyasla yatay seyretmiştir.

Konut ve Ofis Satışları; Çamlıvadi Projesi'nin iskanının 2022 yılında alınması ile 919 konuttan satışı gerçekleştirilen 652 konutun ertelenmiş gelirleri, hasılatı kaydedilmiştir. 2023 yılında ise 267 konuttan 97'sinin satışı gerçekleşmiş olup, hasılatın %60'ı Avrupakent GYO'ya aittir.

Çamlıvadi Projesi'nde 2023 yılında konut satışlarının sonuna yaklaşılması ve 2022'de iskan alınmasıyla hasılatın kümüle bir şekilde kaydedilmesi iki dönem arasındaki farkın %30 seviyesinde izlenmesine neden olmaktadır.

Kira Gelirleri; AYD AVM Endeksi verilerine göre, Alışveriş merkezi metrekare cirosu 2023 yılında bir önceki seneye göre nominal değerde (TMS 29 Uygulanmamış) yüzde 99,6 artış göstermiştir. Ayrıca; Avrupakent GYO ortalama AVM doluluk oranı 2022 yılında %96 iken 2023 yılında %99 seviyesine ulaşmıştır.

Otel Gelirleri; 2022 yılında finansal tablolarda yer alan ve kendi işlettiği TEM Radisson Residence'ı 2 Ocak 2023'te, Mövenpick Living Çamlıvadi'yi ise 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. Şirketine kiralamıştır. Devir tarihlerine kadar olan otel gelirleri hasılat olarak kaydedilmiştir.

2023 2022 2023 2022
3 Milyar 5,8 Milyar 2,2 Milyar 2,4 Milyar
*TMS 29 Uygulanmış *TMS 29 Uygulanmamış

HASILAT	TMS 29 Uygulanmış			TMS 29 Uygulanmamış		
	2023	2022	Değişim	2023	2022	Değişim
Konut ve Ofis Satışları	1.836	4.797	-62%	1.297	1.860	-30%
Kira Gelirleri	944	653	45%	754	349	116%
Ortak Alan Gelirleri	230	237	-3%	172	121	42%
Otel Gelirleri	64	196	-67%	45	107	-58%
Diğer Gelirler	9	11	-18%	2	5	-60%
Toplam	3.083	5.894	-48%	2.270	2.442	-7%

Finansal Durum – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	TMS 29 Uygulanmış			TMS 29 Uygulanmamış		
	2023	2022	Değişim	2023	2022	Değişim
Ispartakule Ticari Üniteler	40.815.000	50.247.502	-19%	40.815.000	30.495.000	34%
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	102.350.000	127.369.466	-20%	102.350.000	77.300.000	32%
Avrupa Residence & Office Ataköy	498.955.000	456.173.825	9%	498.955.000	276.850.000	80%
Başakşehir Ticari Ünite	24.115.000	27.459.407	-12%	24.115.000	16.665.000	45%
Eclipse Maslak	50.000.000	41.498.060	20%	50.000.000	25.185.000	99%
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	26.920.000	36.167.656	-26%	26.920.000	21.950.000	23%
Tem Radisson Residence Daire, Otel Ve Ticari Üniteler	969.400.000	34.849.472	2682%	969.400.000	21.150.000	4483%
Mövenpick Living Çamlıvadi Otel	1.400.000.000	-	0%	1.400.000.000	-	0%
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	70.695.000	92.272.834	-23%	70.695.000	56.000.000	26%
Arenapark Avm	2.411.600.000	2.504.548.363	-4%	2.411.600.000	1.520.000.000	59%
Armonipark Avm	2.064.000.000	1.886.649.918	9%	2.064.000.000	1.145.000.000	80%
Forum Trabzon Avm	5.570.000.000	4.560.914.387	22%	5.570.000.000	2.768.000.000	101%
Şişli Plaza	2.005.000.000	2.537.502.947	-21%	2.005.000.000	1.540.000.000	30%
Küçükçekmece Ticari Üniteler	-	40.534.138	-100%	-	24.600.000	-100%
Yamanevler Projesi	178.650.000	-	0%	178.650.000	-	0%
Demir Life	88.308.254	-	0%	88.308.254	-	0%
TOPLAM	15.500.808.254	12.396.187.974	25%	15.500.808.254	7.523.195.000	106%

Finansal Durum – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Hareket Tablosu	31 Aralık 2022	Enflasyon Etkisi	Direkt Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Yeniden değerlendirme fonu	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
TMS 29 Uygulanmamış	7.523.195.000	-	37.781.469	(195.116.677)	841.268.993	1.330.619.102	5.572.827.013	15.500.808.254
TMS 29 Uygulanmış	7.523.195.000	4.872.992.974	37.781.469	(195.116.677)	841.268.993	1.330.619.102	1.090.067.393	15.500.808.254

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2022 yıl sonu değeri enflasyon muhasebesi çerçevesinde 2023 TÜFE / 2022 TÜFE oranı ile çarpılarak 2023 alım gücüne getirilmektedir. Söz konusu enflasyon etkisi yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2023 yılı açılışına etki etmekte olup, “Gerçeğe Uygun Değer Değişimi” bakiyesinde yaklaşık 4,9 Milyar TL’lik farka neden olmuştur.

Bu durumun etkisi, gelir tablosunda “**Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler**” kaleminde izlenmekte olup; enflasyon muhasebesi sebebiyle 2023 Net Kar rakamını etkilemektedir.



Finansal Durum – Stoklar

STOKLAR	TMS 29 Uygulanmış			TMS 29 Uygulanmamış		
	2023	2022	Değişim	2023	2022	Değişim
Çamlıvadi Konut Projesi	680.689.606	1.063.281.764	-36%	279.960.726	437.316.924	-36%
Demirlife Projesi	148.423.425	250.210.444	-41%	8.888.219	15.321.753	-42%
Demirlife Projesi Yanı Arsa (154 Ada 3 Parsel)	101.573.378	-	0%	6.219.893	-	0%
Feza Villaları Projesi	36.509.014	36.509.014	0%	7.385.000	7.385.000	0%
Esenyurt Yakuplu Arazi	-	1.618.231.270	-100%	-	982.097.837	0%
Yamanevler Projesi 2.Etap	-	83.843.776	-100%	-	38.247.717	0%
Diğer	886.143	1.486.992	-40%	194.512	1.175.037	-83%
Toplam	968.081.566	3.053.563.260	-68%	302.648.350	1.481.544.268	-80%

Çamlıvadi Konut Projesi; 2022 yılında dairelerin teslimleri başlamış olup, 31.12.2023 tarihi itibarıyla satışta 176 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Demirlife Projesi; Kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında Avrupakent GYO, projenin arsa sahibidir. Avrupakent mülkiyetinde 287 daire ve 1 Adedi %50 Hisseli Toplam 19 İş Yeri olmak üzere toplamda 306 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Feza Villaları Projesi; Arsa sahibi olarak %40 pay oranı bulunan Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi'nde, imzalanan kat karşılığı sözleşme kapsamında 22 adet lüks villadan 9 adedi Avrupakent GYO'ya aittir. Projenin 2024 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Esenyurt Yakuplu Arazi; Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan bu arazi 31.12.2022 finansallarında iştirak oranı artışından dolayı bağlı ortaklık durumunda iken, 24.04.2023 tarihinde sermaye bölünme suretiyle devredilmiştir.

Yamanevler Projesi 2.Etap; 31.12.2023 tarihi itibarıyla 3 adet dükkan ve 1 adet dubleks dükkan olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm kiraya vermeye karar verildiği için yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.



Finansal Durum – Borçlanmalar

YÜKÜMLÜLÜKLER	TMS 29 Uygulanmış			TMS 29 Uygulanmamış		
	2023	2022	Değişim	2023	2022	Değişim
Finansal Borç	-	74.337.193	-100%	-	45.114.934	-100%
Ticari Borç	363.742.032	829.150.619	-56%	363.742.033	503.208.067	-28%
Diğer Yükümlülükler	419.474.804	2.658.718.579	-84%	321.806.265	1.370.746.340	-77%
Toplam Yükümlülük	783.216.836	3.562.206.391	-78%	685.548.298	1.919.069.341	-64%
<i>Hazır Değerler</i>	<i>1.702.177.642</i>	<i>69.361.752</i>		<i>1.702.177.642</i>	<i>42.095.359</i>	
Net Borç	-	4.975.441	-100%	-	3.019.575	-100%

Finansal Borç; Avrupakent GYO; 2022 yılı son çeyreğinde aldığı nominal (TMS 29 Uygulanmamış) 45 Milyon değerinde olan spot kredi, 2023 yılının ilk çeyreğinde kapatılmıştır. Bununla beraber şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır.

Ticari Borç; Ağırlıklı olarak ilişkili taraflara ticari borçlar kaleminden oluşmaktadır. Bu borçların %64'ünü Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı'nın kar/dağıtımı ile arsa payından kaynaklanan ortaklarına olan borçların oransal konsolidasyon yöntemiyle finansallara dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Diğer Yükümlülükler; Bakiyenin çoğunluğunu Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü oluşturmakta olup, sunum için "Diğer Yükümlülükler" olarak sınıflandırılmıştır.

FİNANSAL YATIRIMLAR	TMS 29 Uygulanmış			TMS 29 Uygulanmamış		
	2023	2022	Değişim	2023	2022	Değişim
Kısa Vadeli	2.033.750.958	-	0%	2.033.750.958	-	0%
Uzun Vadeli	-	206.552.484	-100%	-	125.355.845	-100%
Toplam	2.033.750.958	206.552.484		2.033.750.958	125.355.845	

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar; Halka arzda elde edilen gelir ile süreli olarak elde tutulmak için yatırım fonu alımı yapılmıştır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar; Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 9 Aralık 2022 tarihine kadar iştirak oranının %25 olması sebebiyle özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir. 9 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşen %11 oranındaki hisse devri işlemi ile birlikte iştirak oranı %13,91'e gerilemiştir ve Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31.12.2022 finansal tablolarında finansal yatırımlar hesabında gerçeğe uygun değerinden yer almıştır. 13 Ocak 2023 tarihinde hisselerin %3,55'i Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'nin ilave hisse alımı için devredilmiştir. Bu işlem sonrasında kalan %10,36 hisse de, 24 Nisan 2023 tarihinde kısmi bölünme yapmak suretiyle Şirket'in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.'nin devrine ilişkin ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi **Özkaynaklar** tablosunda yer alan **"Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir"** de görülmektedir.



Finansal Durum – Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	TMS 29 Uygulanmış			TMS 29 Uygulanmamış		
	2023	2022	Değişim	2023	2022	Değişim
Vadistanbul AVM	203.547.058	2.249.298.124	-91%	135.936.653	1.345.700.866	-90%
Enlem İnş. Den. Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	-	207.451.500	-100%	-	125.901.454	-100%
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	169.494.149	-100%	-	102.865.295	-100%
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	134.139.837	-100%	-	81.408.910	-100%
Total	203.547.058	2.760.383.610	-93%	135.936.653	1.655.876.525	-92%

Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş. 2022 finansallarında %28.34 hissenin gerçeğe uygun değeri 2.798.077.549 TL, 24 Nisan 2023 tarihinde kısmi bölünme yapılarak Artaş Holding Anonim Şirketi'ne devredilmiştir. 24 Nisan 2023 tarihinde finansallarda bulunan son iştirak olan Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.'ye ait gelir ve giderler **Gelir Tablosu** içerisinde “**Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar**” kaleminde yer almaktadır.

Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. Ve Tic. A.Ş., 17.06.2022 tarihinde Evren Gayrimenkul Ltd Şti.'ye devrolmuştur.

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş., 2022 yılı finansal tabloların %13.91 pay oranıyla Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. Bulunmakta olup 13 Ocak 2023 tarihinde 52.242.638 TL değerli %3.55'lik kısmi Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'nin ilave hisse alımı için devredilmiştir. Bu işlem sonrası geriye kalan %10.36 hissenin gerçeğe uygun değeri 154.309.847 TL, kısmi bölünme yapmak suretiyle Artaş Holding Anonim Şirketi'ne devredilmiştir.

Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş., 09.12.2022 tarihinde Yüksel MERMER'e devrolmuştur.

Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	TMS 29 Uygulanmış			TMS 29 Uygulanmamış		
	2023	2022	Değişim	2023	2022	Değişim
Vadistanbul AVM	-	2.594.530.491	-100%	-	1.574.609.780	-100%
Total	-	2.594.530.491	-100%	-	1.574.609.780	-100%



Nakit Akış Projeksiyonu

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU (Milyon TL)	2024	2025	2026
Enflasyon Tahminimiz (TCMB Enflasyon Beklentisine Paralel)	40%	15%	10%
USD Döviz Kuru Tahminimiz (TCMB USD Kur Beklentisine Paralel)	40 TL	46 TL	51 TL

Dönem Başı Nakit Mevcudu	3.736	3.684	8.855
--------------------------	-------	-------	-------

İŞLETME FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞI

AVM Kiralarından Nakit Üretimi (+)	1.355	2.554	2.809
Turizm Tesisleri Kiralarından Nakit Üretimi (+)	208	239	263
Ofis ve Dükkan Kiralarından Nakit Üretimi (+)	118	235	259
Konut Ön Satış ve Satışlardan Nakit Üretimi (+)	4.006	6.804	1.164
Faaliyetler İle İlgili Giderlerden Nakit Çıktıları (-)	406	766	843
İşletme Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı	5.280	9.066	3.652

YATIRIM FAALİYETLERİNDE KULLANILAN NAKİT AKIŞI

Yatırım Harcamalarından Nakit Çıktılar (-)	4.682	1.104	1.632
AVM ve Turizm Binaları Yenileme Yatırımı Nakit Çıktılar (-)	60	300	100
Yatırım Faaliyetlerden Kaynaklanan Nakit Akışı	4.743	1.404	1.732

FİNANSAL FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞI

Elde Edilen Nakit (+)	250	150	100
Ödenen Nakit (-)	-	-	-
Finansal Faaliyetlerden Net Nakit Akışı	250	150	100

Dönem İçi Elde Edilen Nakit	788	7.812	2.020
Temettü Ödemesi	840	2.640	4.533
DÖNEM SONU NET NAKİT POZİSYONU	3.684	8.855	6.343



2024 Yılı Beklentileri



Kira Geliri	2.40 Milyar TL
Konut Satış	3.25 Milyar TL
Toplam	5.65 Milyar TL

FAVÖK	60%
-------	-----

Yeniden Değerleme Öncesi	3.30 Milyar TL
--------------------------	----------------

Kira Artış Tahmini	60%
--------------------	-----

TCMB Enflasyon Tahmini	36%
------------------------	-----

Yatırım Harcamaları (ŞİŞLİ)	1.10 Milyar TL
-----------------------------	----------------



İLETİŞİM BİLGİLERİ

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

www.avrupakentgyo.com |    /AvrupakentGYO

Bu sunum, Türk gayrimenkul sektörü ve Türk ekonomisinde Şirketin planları, amaçları, hedefleri, stratejileri, gelecek dönem operasyonel performans ve beklenen gelişmelerle ilgili olabilecek “ileriye dönük beyanlar” içermektedir. Bu ileriye dönük beyanlara koşulların ya da Şirketin fiili sonuçlarının, performansının ya da başarılarının, bu beyanlar ile açık ya da zımni olarak ifade edilen gelecekteki koşullardan, sonuçlardan, performanstan ya da başarılarından farklı olmasına neden olabilecek riskleri, belirsizlikleri ve diğer faktörleri içermektedir. Söz konusu riskler ve belirsizlikler, diğerleri yanı sıra, ekonomide yavaşlama, sektörde konsolidasyon, tüketici talebi ve rekabetçi fiyatlandırma ve aktiviteleri içermektedir. Fiili sonuçların, beklentilerden önemli ölçüde farklılık göstermeyeceği konusunda bir güvence söz konusu değildir ve bu nedenle, okuyanlar bu beyanlara lüzumsuz yere istinat etmemeleri konusunda uyarılmaktadırlar.

Bu açıklamada yer alan herhangi bir ileriye dönük beyan, hazırlandığı tarih itibarıyla geçerli bilgiler vermektedir ve Şirket beyanının yapıldığı tarihten sonra oluşan koşullar ya da olayları yansıtmak veya beklenmeyen olayların meydana gelmesini yansıtmak üzere ileriye dönük beyanları güncelleme yükümlülüğünü üstlenmez.

2023 yılı finansal sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan bu sunumda, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28/12/2023 tarihli Kararı’na uygun olarak Türkiye Muhasebe/ Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Şirketimizin TMS 29 hükümlerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış ve bağımsız denetimden geçmiş finansal verileri esas alınmıştır. Bu bilgilere ilave olarak, Şirketimizin 2023 yılı ara dönem performansının enflasyon muhasebesi uygulanmamış (tarihi) finansal veriler kullanılarak raporlanmış olması dikkate alınarak, yatırımcı ve analistler tarafından sağlıklı bir analiz yapılabilmesi için, seçilmiş gösterge niteliğindeki kalemler için tarihi maliyetlere göre hazırlanan verilere de yer verilmiştir. Söz konusu ilave bilgiler, sadece bu döneme özgü olarak açıklanmış olup, bağımsız denetimden geçmemiş, yönetim raporlaması kapsamında hazırlanan bilgileri içermektedir.

Bu sunumun içeriğinin kullanımından doğabilecek zararlardan Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ya da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin herhangi bir yönetim kurulu üyesi, yöneticisi, çalışanı veya herhangi diğer bir kişi sorumlu tutulamaz.