

veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce VERBİS'e kaydolmak zorundadır.

KVKK kapsamında KVKK'dan kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde idari para cezası öngörülmektedir. 2023 yılı için idari para cezası tutarının alt ve üst sınırı 29.852 TL ile 5.971.989 TL şeklindedir.

Şirket, İşbu İzahname tarihi itibarıyla VERBİS'e kayıtlı olup Şirket tarafından işlenen verilerin konusu kişi grupları; ürün veya hizmet alan kişi, tedarikçi yetkilisi, tedarikçi çalışanı, hissedar/ortak, çalışan, çalışan aday, diğer-kiracı yetkilisi, diğer-kiracı tedarikçisi yetkilisi, diğer-kiracı çalışanı, diğer-kiracı, diğer-etkinlik katılımcısı, diğer-AVM ziyaretçileri olarak belirtilmiştir. Bütün ilgili kişi gruplarını içerecek şekilde KVKK aydınlatma metni ve açık rıza beyanlarının hazırlanmaktadır ve bu konudaki eksikliğin bulunması durumunda, eksiklik Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyecektir.

Şirket, herhangi bir veri kategorisini yurt dışına aktarmamaktadır. Şirket'in, mevzuata hükümlerine uygun, Kişisel Veri Saklama ve İmha Politikası bulunmaktadır.

Şirket'in Kişisel Verileri Koruma Kurumunun önermiş olduğu KVKK Yayınları No 30 içerisindeki veri envanteri rehberi ile uyumlu veri envanteri bulunmaktadır. Şirket'in VERBİS kayıtları ile veri envanterinin birbiri ile uyumlu hâle getirip güncel tutulması için çalışmalar yapılmaktadır ve bu konudaki eksikliğin tamamlanamaması durumunda, eksiklik Şirket'in faaliyetlerini önemli derecede olumsuz etkilemeyecektir.

Ayrıca Şirket'in bilgi varlıklarına zarar verecek bilgi güvenliği ihlali sürecini yönetmeyi ve bilgi güvenliği zayıflıklarını zamanında tespit etmek ve tekrarını önlemek amacıyla düzeltici önlemler almayı ve KVKK uyum kapsamında kişisel veri içeren bilgi varlıklarına ilişkin veri ihlali gerçekleşmesi halinde sürecin yönetimi, raporlaması, düzeltici önlemler alınmasını sağlamak amacıyla Veri İhlali Müdahale Planı da bulunmaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in tabi olduğu kişisel verilerin korunması mevzuatı düzenlemelerine uymadığına işaret eden, herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır. Ek olarak, Kişisel Verileri Koruma Kurumu tarafından Şirket'e ilişkin herhangi bir soruşturma, talep veya ceza bulunmamakta olup Kişisel Verilerin Koruma Kurumuna Şirket aleyhine şikayette bulunulmamıştır.

Kişisel Verileri Koruma Kurumunun 09 Haziran Haziran 2021 tarihli ve 2021/569 sayılı kararı ile ortaklığı oluşturan ortaklardan hâlihazırda Sicile kayıt yükümlülüğü bulunan VERBİS'e kayıtları esnasında kendi faaliyetleri ile birlikte ortaklık faaliyetleri kapsamında işledikleri kişisel verilere ilişkin olarak da bilgi girişi yapması gerektiğine karar verilmiştir. Şirket'imiz tarafından Artış Invest ve Avrupakent Aksoylar için bilgi girişi yapılmıştır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanı altında İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 740979-0 sicil numarasıyla kurulmuş ve 06 Temmuz 2010 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in başlangıç sermayesi 4.000.000 TL olup, 07 Ekim 2010 tarihinde 46.000.000 TL arttırılarak 50.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Bu arttırılan sermayenin 41.911.176,89 TL'lik kısmı Artış İnşaat'ın kısmi olarak bölünmesiyle (Avrupa Konutları Tem-Kreş, Avrupa Konutları Tem Market, Avrupa Konutları Tem Dershaneler, Rezidans Daireler, Rezidans Ticari Üniteler) aynı; 4.088.823,11 TL'lik kısmı Artış İnşaat ve mevcut ortaklar tarafından nakdi sermaye olarak koyulmuştur. Bölünme işlemi ile birlikte Artış İnşaat, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin %84'lük bir oran ile pay sahibi



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / Kısımlı Mah. / Kat: 5 / Daire: 5
Yunus Emre Cad. 2. No: 8/2 / Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy V.D. : 050571029

71
Maliye Bakanlığı / V.D. : 050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

olmuştur. Bahsi geçen kısmi bölünme ve bölünen kısmın Şirket'e sermaye olarak koyulmasıyla, Artış İnşaat'a ait olan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

09 Nisan 2013 tarihinde şirket sermayesi 100.000.000 TL arttırılarak 150.000.000 TL olmuştur. Artırılan tutar şirket hissedarlarından Artış İnşaat'ın şirketteki alacağından karşılanmıştır.

19 Kasım 2013 tarihinde Atakent Turizm Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. devrolunan taraf olarak devralan taraf Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile birleşmiştir. Birleşme işlemi sonrası 75.000.000 TL artırılan sermayenin tamamı Atakent Turizm Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ödenmiş sermayesinden karşılanmıştır. Şirket sermayesi 225.000.000 TL olmuştur. Bu birleşme ile birlikte Atakent Turizm Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

19 Eylül 2014 tarihinde şirket sermayesi 50.744.500 TL artırılarak 275.744.500 TL olmuştur. Artırılan tutar Özsayfa İnşaat ve Turizm A.Ş.'nin devrolunan taraf olarak, devralan taraf Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ile birleşmesiyle Şirket'in nominal sermayesinden karşılanmıştır. Bu birleşmeyle birlikte Özsayfa İnşaat ve Turizm A.Ş.'ye ait olan ArmoniPark AVM, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

24 Aralık 2014 tarihinde Şirket sermayesi 59.225.500 TL artırılarak 335.000.000 TL olmuştur. Artırılan tutar şirket pay sahiplerinden Artış İnşaat tarafından nakit ve nakit alacaklarından karşılanmıştır.

04 Ocak 2019 tarihinde Şirket'in şirket sermayesi bölünme işlemi suretiyle 76.559.499,29 TL azalmış eş zamanlı aynı tutarda artırılarak tekrar 335.000.000 TL olmuştur. Artırılan tutar Şirket pay sahiplerinin nakit alacaklarından karşılanmıştır.

18 Ocak 2012 tarihinde İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde bulunan arsalar üzerinde proje geliştirmek için Artış, Aksoylar, Epp Adi ortaklığı kurulmuştur. 30 Nisan 2019 tarihinde pay devirleri sonucunda Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. bu adi ortaklığın, %60 sermaye oranı ile pilot ortağı olmasıyla birlikte adi ortaklığın ünvanı "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" haline gelmiştir.

04 Aralık 2020 tarihinde Şirket'in sahibi olduğu İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi'nde bulunan arsalarında proje geliştirmek için Demir Grup ile kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmıştır.

Şirket, 18 Ağustos 2021 tarihinde sahibi olduğu İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi'nde bulunan arsalarında proje geliştirmek için Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket, 11 Mart 2022 tarihinde Forum Trabzon AVM'nin bünyesinde bulunduran Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin paylarının tamamını tek pay sahibi olan MRT Investment Holding 1 B.V.'den devralmıştır ve devralma ile birlikte Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket olmuştur. 15 Mart 2022 tarihi itibarıyla Multi Trabzon Emlak Geliştirme'nin ticaret ünvanı değiştirilerek Forum Trabzon Emlak Geliştirme olarak tescil edilmiştir.

31 Ekim 2022 tarihinde Avrupakent Aksoylar'a ait olan 7756 ada 1 parseldeki bağımsız bölümler satın alınarak Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Bu bağımsız bölümler için 02 Aralık 2022 tarihinde otel ruhsatı alınarak Mövenpick Living Çamlıvadi faaliyete geçmiştir. 2 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla otel işletilmesi için Pantur Otelcilik ile kira ve işletme sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin pazarlaşmasını müteakip otel ruhsatı Pantur adına yeniden düzenlenmiş ve ilana önce Şirket adı ile çıkarılan ruhsat

Şirket, 01 Temmuz 2022 tarihinde İstanbul İli, Şişli İlçesi'nde bulunan mülkiyeti Profilo İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan arsaları satın alarak portföyüne katmıştır. Şirket 16 Mayıs 2023 tarihinde mülkiyeti kendisine olan bu arsalar için Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalamıştır.

Şirket 19 Aralık 2022 tarihinde Forum Trabzon Emlak Geliştirme ile birleşmiştir.

26 Nisan 2023 tarihinde ise Şirket iştiraklarından Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. ve Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.'nin kısmi bölünme yapılmak suretiyle Artaş Holding A.Ş.'ye sermaye olarak konulması ve karşılığında edinilen Artaş Holding A.Ş. hisselerinin Şirket ortaklarına verilmesi suretiyle, 335.000.000 TL olan Şirket sermayesi 188.771.855,76 TL azaltılarak 146.228.144,24 TL'ye indirilmiştir. Sermaye azaltımı ile birlikte eş zamanlı olarak Şirket sermayesi 188.771.855,76 TL artırılarak 335.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan tutarın tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır. Geçmiş yıl karlarından pay sahiplerine payları oranında bedelsiz pay verilmiştir.

Şirket son olarak bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ve bu kapsamda yeni ve mevcut paylarının halka arz edilmesi işlemine yönelik olarak Şirket esas sözleşmesinin SPKn'ye, Kurul düzenlemelerine ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hale getirilmesi ile kayıtlı sermaye sistemine geçiş için esas sözleşme değişikliğinin onaylanması amacıyla SPK'ya başvurmuş olup, söz konusu başvuru SPK'nın 16 Ekim 2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı, Ticaret Bakanlığı'nın ise 17/102023 tarih ve E-50035491-431.02-00090045951 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Esas sözleşme değişikliğinin görüşüldüğü olağanüstü genel kurul toplantısı 20 Ekim 2023 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, sözkonusu esas sözleşme değişiklikleri onaylanarak Şirket'imiz SPK'nın 16 Ekim 2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı izni çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Dönüşüm sonrası Şirket'in unvanı da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket geliştirdiği projeleri özkaynaklarının yanı sıra ön satışlarla ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle finanse etmektedir. İzahname'de yer verilen finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in tamamlanan yatırımlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.



Handwritten signatures in blue ink.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy / 3469-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Min Yo. Cad. 2 No: 9/2 İq. Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ HOLDİNG VE TİC. A.Ş.
Nispetiye / E-100/101/102
Cemalpaşa - E-5 Yenişehir Cad.
No: 71 / KAT: 5 / İSTANBUL
Mersanto Kurumlar V.D.: 085 005 0013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

No.	Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Toplam Maliyet	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1.	Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi	Eylül 2022	2.034.519.584,47 TL*	100	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları
2.	Forum Trabzon AVM	Mart 2022	898.115.479,80 TL	100	Şirket Özkaynakları
3.	Mövenpick Living Çamlıvadi	Aralık 2022	158.941.959 TL	100	Şirket Özkaynakları
4.	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 sözleşmesi imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.	95	04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşmesi imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.
5.	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 Şirketin hisse payı %40'tır	63	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 Şirketin hisse payı %40'tır

* Şirket ilgili projenin %60 oranında ortağıdır. Bu nedenle yukarıdaki tabloya toplam maliyetin %60'ı yansıtılmıştır.



1. Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi

18 Ocak 2012 tarihinde İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan arsalar üzerinde proje geliştirmek için Artaş, Aksoylar, EPP Adi ortaklığı kurulmuştur. 30 Nisan 2019 tarihinde hisse devirleri sonucunda Şirket bu adi ortaklığın %60 oranla pilot ortağı olmasıyla birlikte adi ortaklığın unvanı "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" haline gelmiştir. Bu adi ortaklık tarafından inşa edilen Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi 919 bağımsız bölüm olarak tamamlanmıştır. Son durum itibariyle satılabilir 184 adet konut bulunmaktadır.

2. Forum Trabzon AVM

Şirket, 11 Mart 2022 tarihinde Forum Trabzon AVM'nin bünyesinde bulunduran Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin hisselerinin tamamını tek pay sahibi olan MRT Investment Holding 1 B.V.'den devralmıştır. Bu satın almayla birlikte Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket olmuştur. 15 Mart 2022 tarihi itibariyle Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin Ticaret unvanı değiştirilerek Forum Trabzon Emlak Geliştirme olmuştur. 2008 yılında Ortahisar-Trabzon bölgesinde faaliyete geçen Forum Trabzon AVM'nin 51.300 m² kiralanabilir alanı olup doluluk oranı %100'dür. Bununla birlikte 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatıyla ek 8.929 m² kapalı alan inşa edilmektedir.

3. Mövenpick Living Çamlıvadi

31 Ekim 2022 tarihinde Avrupakent Aksoylar'a ait olan 7756 ada 1 parseldeki bağımsız bölümler, Şirket mülkiyetine geçmiştir. Bu bağımsız bölümler için 02 Aralık

AVRUPAKENT GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Ataözü 3-9-10. Kısım Mah. Çamlıvadi E-5
Yan Yolu Cad. 2 No. 801/Ç. Katı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

74
MRT INVESTMENT HOLDING 1 B.V.
MRT INVESTMENT HOLDING 1 B.V. 083 195 5013

AVRUPAKENT GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
ANKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

2022 tarihinde otel ruhsatı alınarak Mövenpick Living Çamlıvadi faaliyete geçmiştir. Lüks otel hizmetinin ev konforu ile buluştuğu Mövenpick Living Çamlıvadi, Kağıthane lokasyonunda Vadistanbula yakın konumu ile birlikte 65 oda, 208 yatak kapasitesiyle müşterilerine hizmet vermektedir. 2 Ağustos 2023 tarihi itibariyle otel işletilmesi için Pantur Otelcilik ile kira ve işletme sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmenin imzalanmasını müteakip otel ruhsatı Pantur adına yeniden düzenlenmiş ve daha önce Şirket'imiz adına çıkarılan ruhsat iptal edilmiştir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

No.	Yatırımlar	Coğrafi konum	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Forum Trabzon Avm Tadilat Projesi	Trabzon İli Ortahisar İlçesi	95	Şirket Özkaynakları
2	Demir Life Projesi – Konut ve Ticari Üniteler	İstanbul İli, Büyüçekmece İlçesi	95	04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşmesi imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.
3	Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	İstanbul İli, Büyüçekmece İlçesi	63	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 Şirketin hisse payı %40'tır.

1. Forum Trabzon Avm Tadilat Projesi

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi 616 ada 17 parselde bulunan arsa üzerine AVM tadilat çalışmaları devam etmektedir. Bu inşaat çalışmaları 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatına ilişkin yapılmakta olup çalışmalar kapsamında 8.929 m² kapalı alan oluşacaktır. Bu alanlarda mevcut 51.300 m² kiralanabilir alana ek olarak yapılmakta olup, tadilat tamamlanınca kiraya verilecektir.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çubancaşme E-5
Kırsal Yol Cad. 2 No: B2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Açıközü 10. Cad. 10. Kat Kat: 10
Etiler Mah. Beşiktaş / İstanbul
K: 34398 / D: 10 / P: 0212 250 0013
Marmara Mah. Kat: V.D.: 0212 005 0013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

2. Demir Life Projesi – Konut ve Ticari Ünite

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, Hadımköy Yolu Caddesi ve İslender Sokak arasında yer alan 154 ada 2 parsel üzerinde konumlu, Demir Life Projesi'nin yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan çok sayıda lüks villa sitesi ve nitelikli konut projeleri (Demir La Vida Sitesi, Alkent 2000 Sitesi, Republika Academic Aparts, Tulipa Villaları v.b.) ve Hadımköy Yolu üzerinde zemin katları dükkân, diğer katları mesken olarak kullanılan, ayrı blok nizamda inşa edilmiş siteler (Republika Academic Aparts, West Blocks) yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı ilgili site yaklaşık olarak, Demir La Vida Sitesi'ne 800 metre, TEM Otoyolu - Haramidere Kavşağı'na 2,5 km, TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi ile D-100 (E5) Karayolu'na 5 km, Arçelik Fabrikası'na 6 km, Beylikdüzü Migros AVM'ne yaklaşık 8 km mesafede yer almaktadır.

Site; topografik olarak az eğimli bir bölgede yer almakta ve bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmıştır. Taşınmazlara, Hadımköy Yolu üzerinden toplu taşıma ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup ile kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmıştır. Proje kapsamında 821 adet konut ve 52 adet dükkân inşa edilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamında arsa sahibi olan Şirket'in pay oranı %35 iken, yüklenici olan Demir Grup'un pay oranı %65'tir. Güncel durumda projenin tamamlanma oranı %95'tir. İmzalanan kat karşılığı sözleşme kapsamında Şirket hissesinde 287 adet daire ve 1 tanesi %50 hisseli olmak üzere 19 adet iş yeri olarak toplam 306 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje maliyeti Demir Grup tarafından karşılanmaktadır.



3. Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi üzerinde 195 ada 2 parselde konumlu taşınmazların yakın çevresinde, genellikle konut amaçlı kullanılan villa siteleri, Karaağaç Sun Flower Sitesi, Toscana Vadi Villaları, Mesa Yeşil Yaka Su Sitesi, Maznara Vadi Villaları, Park Village Villaları, Gün Işığı Konakları ve Alkent 2000 Villaları bulunmaktadır. Taşınmazlar yaklaşık olarak, Yigit Aktürk Caddesine 2 km, Kültür 200

Kolejine 2,70 km, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa Yerleşkesine 3 km ve Hadımköy İstanbul Caddesine 4 km mesafede yer almaktadır.

18 Ağustos 2021 tarihinde Damga Yapı ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında 22 adet lüks villa inşa edilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamında arsa sahibi olan Şirket'in pay oranı %40 iken, yüklenici olan Damga Yapı'nın pay oranı %60'tır. Güncel durumda projenin tamamlanma oranı %63'tür. İmzalanan kat karşılığı sözleşme kapsamında Şirket hissesinde 9 adet lüks villa bulunmaktadır. Proje maliyeti Damga Yapı tarafından karşılanmaktadır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

KVK'nın 5'inci maddesinin 1(d-4) fıkrası gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisnadır. KVK'nın 15'inci maddesinin 3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın %15 oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. KVK'nın geçici 1'inci maddesinde ise; "Bankalar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile KVK kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınır aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatlı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6'ıncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettiği kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9'uncu maddesi uyarınca, GYO'ların münhasır gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Konusu" başlıklı 3. maddesi uyarınca; Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Finansal tablo dönemleri itibariyle Şirket ağırlıklı olarak gayrimenkul satış ve kiralama (AVM, konaklama tesisi, bağımsız ticari üniteler) konusunda faaliyet göstermiş olup gelir ve maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Şirket'in satış gelirleri başlıca konut ve ofis satış gelirleri, AVM kira gelirleri, ortak alan gelirleri (AVM'lerin ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmı) ve otel gelirlerinden (oda kiralama, yiyecek & içecek satış gelirleri ve diğer hizmetlerden gelirler) oluşmaktadır:

Konsolide Tablolara Göre:

AVRUPA MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atiköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5

Yatırım Cad. 2/No: B/2 İçişleri No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTIŞ
Açık
Çalışma
77



AVRUPA MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020 Konsolide	31.12.2021 Konsolide	31.12.2022 Konsolide	30.06.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel*
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	887.016.032	15.445.498	1.860.889.362	7.425.597	717.695.312
Kira Gelirleri	78.163.529	106.066.729	349.474.573	157.585.237	299.825.932
Ortak Alan Gelirleri	7.445.162	8.421.042	120.626.903	36.032.545	73.995.294
Otel Gelirleri	19.577.874	34.455.231	106.634.307	31.968.247	28.083.577
Diğer	2.328.808	6.159.667	4.633.293	4.246.958	1.788.872
Net Satışlar	994.531.405	170.548.167	2.442.258.438	237.258.584	1.121.388.987

*31.12.2022 ve öncesinde sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tabloların konsolide edilmesine sebebiyet veren bağlı ortaklığın 2023 yılı içerisinde devredilmesi sonucunda 30.06.2023 tarihi itibarıyla tek bir finansal tablo hazırlanmaktadır.

Konsolide Olmayan Bireysel Tablolara Göre:

(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2022 Konsolide*	30.06.2023 Bireysel
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	887.016.032	15.445.498	1.860.889.362	7.425.597	717.695.312
Kira Gelirleri	78.163.529	106.066.729	349.474.573	157.585.237	299.825.932
Ortak Alan Gelirleri	7.445.162	8.421.042	120.626.903	36.032.545	73.995.294
Otel Gelirleri	19.577.874	34.455.231	106.634.307	31.968.247	28.083.577
Diğer	2.328.808	6.159.667	4.633.293	4.246.958	1.788.872
Net Satışlar	994.531.405	170.548.167	2.442.258.438	237.258.584	1.121.388.987

*İlgili dönem için sadece konsolide mali tablolar bulunmaktadır.

Şirket'in satış maliyetleri ise başlıca satılan konut ve ofis maliyetleri, ortak alan giderleri (AVM'lerin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderleri) ve otel hizmet maliyetlerinden oluşmaktadır.

Konsolide Tablolara Göre:

(TL)	31.12.2020 Konsolide	31.12.2021 Konsolide	31.12.2022 Konsolide	30.06.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel*
Satılan Konut ve Ofis Maliyetleri	-761.869.371	-21.886.079	-820.963.841	-124.262.501	-196.877.084
Ortak Alan Giderleri	-23.954.705	-31.157.244	-171.656.657	-67.018.743	-101.463.397

(TL)	31.12.2020 Konsolide	31.12.2021 Konsolide	31.12.2022 Konsolide	30.06.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel*
Otel Hizmet Maliyetleri	-12.922.999	-17.243.093	-47.691.288	-11.762.868	-19.398.009
Diğer	-152.212	-217.855	-877.889	-2.651.228	-3.227.391
Satışların Maliyeti	-798.899.287	-70.504.271	1.041.189.675	-205.695.340	-320.965.881

*31.12.2022 ve öncesinde sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tabloların konsolide edilmesine sebebiyet veren bağlı ortaklığın 2023 yılı içerisinde devredilmesi sonucunda 30.06.2023 tarihi itibarıyla tek bir finansal tablo hazırlanmaktadır.

Konsolide Olmayan Bireysel Tablolara Göre:

(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2022 Konsolide*	30.06.2023 Bireysel
Satılan Konut Ve Ofis Maliyetleri	-761.869.371	-21.886.079	-820.963.841	-124.262.501	-196.877.084
Ortak Alan Giderleri	-23.954.705	-31.157.244	-171.656.657	-67.018.743	-101.463.397
Otel Hizmet Maliyetleri	-12.922.999	-17.243.093	-47.691.288	-11.762.868	-19.398.009
Diğer	-152.212	-217.855	-877.889	-2.651.228	-3.227.391
Satışların Maliyeti	-798.899.287	-70.504.271	-1.041.189.675	-205.695.340	-320.965.881

*İlgili dönem için sadece konsolide mali tablolar bulunmaktadır.

Şirket'in brüt kârı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 195,6 milyon TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %48,9 azalarak 100 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %1.300,5 artarak 1.401,1 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %2.435,9'luk bir artış ile 800,4 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Konsolide Tablolara Göre:

(TL)	31.12.2020 Konsolide	31.12.2021 Konsolide	31.12.2022 Konsolide	30.06.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel*
Brüt Kâr	195.632.118	100.043.896	1.401.068.763	31.563.244	800.423.106

*31.12.2022 ve öncesinde sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tabloların konsolide edilmesine sebebiyet veren bağlı ortaklığın 2023 yılı içerisinde devredilmesi sonucunda 30.06.2023 tarihi itibarıyla tek bir finansal tablo hazırlanmaktadır.



(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2022 Konsolide*	30.06.2023 Bireysel
Brüt Kâr	195.632.118	100.043.896	1.401.068.763	31.563.244	800.423.106

*İlgili dönem için sadece konsolide mali tablolar bulunmaktadır.

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde brüt kâr marjı sırasıyla %19,7, %58,7, %57,4, %13,3 ve %71,4 olarak gerçekleşmiştir. Finansal tablo dönemleri itibarıyla brüt kar marjında görülen artışın temel sebebi tamamlanan inşaat projelerin teslimi ve hasılat olarak muhasebeleştirilmesinden ve kiralanabilir ticari ünitelerinin sayısındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Avrupakent GYO portföyünü "yatırım amaçlı gayrimenkuller" "stoklar" ve "maddi duran varlıklar" altında takip etmektedir.

Stoklar altında izlediği henüz inşaatı devam eden konut projeleri, arsalarla birlikte tamamlanmış projelerden oluşmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar altında izlenen Mövenpick Living Çamlıvadi 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla işletilmesi için kiraya verilmiş olup ilk hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında izlenecektir. Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 30 Haziran 2023 tarihli ekspertiz değeri 1.315.000.000 TL'dir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında izlediği varlıkları kira getirili 3 adet AVM, 1 adet konaklama tesisi, kira getirili bağımsız ticari ünitelerle birlikte projeler ve arsalarından oluşmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Yıl Bazında Değişim Tablosu (TL)			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
898.485.000	1.764.500.000	7.523.195.000	12.332.717.264

30 Haziran 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre Şirketin gayrimenkul portföyünün toplam değeri 19.954.072.500 TL'dir.

Kira Getirili Gayrimenkuller	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Kira Getirili Gayrimenkul Portföyü İçerisinde Payı (%)
Forum Trabzon AVM	03.07.2023	4.640.000.000	44,39
ArgnaPark AVM	04.07.2023	2.285.000.000	21,86
ArmoniPark AVM	03.07.2023	1.865.000.000	17,84
TEM Radisson Residences, Otel ve Ticari Üniteler	03.07.2023	890.150.000	8,52

Kira Getirili Gayrimenkuller	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Kira Getirili Gayrimenkul Portföyü İçerisinde Payı (%)
Avrupa Residence & Office Ataköy Ticari Üniteler	04.07.2023	420.300.000	4,02
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	04.07.2023	100.500.000	0,96
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	05.07.2023	67.200.000	0,64
Demir Life - Ticari Üniteler	04.07.2023	57.112.264	0,55
Ispartakule Ticari Üniteler	04.07.2023	40.620.000	0,39
Eclipse Maslak Ticari Üniteler	03.07.2023	38.405.000	0,37
Başakşehir Ticari Ünite	04.07.2023	22.430.000	0,21
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Ünite	05.07.2023	26.000.000	0,25
Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller		10.452.717.264	100,00

Stoklar	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Projeler Portföyü İçerisinde Payı (%)
Avrupa Konutları Yamanevler - Ticari Ünite	03.07.2023	176.330.000	2,85
Tamamlanan Projeler			
Çamlıvadi Konut Projesi	05.07.2023	3.287.015.000	53,17
Devam Eden Projeler			
Demir Life Projesi - Konut	04.07.2023	2.376.075.236	38,44
Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	04.07.2023	342.335.000	5,54
Toplam Stoklar		6.181.755.236	100,00



ArenaPark AVM

AVM-Küçükçekmece-İstanbul	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	640 ada, 1 parsel, 104 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkul Açık Adres	Atakent mahallesi, Çiçekli Vadi caddesi, No:1 Küçükçekmece/İstanbul
Tespit Edilen Değer	2.285.000.000 TL

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, 640 ada, 1 parselde bulunan ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin 44.000 m² kiralanabilir alanı ve 104 bağımsız bölümü bulunmaktadır. %99 doluluk oranı ile ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin iki katı alışveriş ve yaşam merkezi, bir katı ise otopark olarak düzenlenmiştir. 100'ün üzerinde mağazanın bulunduğu merkezde dünyaca ünlü ulusal ve uluslararası markalar bulunmaktadır.

ArmoniPark AVM

AVM-Küçükçekmece-İstanbul	
Ekspertiz Tarihi	03.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	11446 parselde, 90 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkul Açık Adres	Tevfikbey mahallesi, Halkalı caddesi No:130 Küçükçekmece / İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	1.865.000.000 TL

İstanbul İli, Küçükçekmece ilçesi, Tevfikbey mahallesi, 11446 parselde bulunan ArmoniPark AVM'nin 25.376 m² kiralanabilir alanı ve 90 bağımsız bölümü bulunmaktadır. %99 doluluk oranı olan ArmoniPark AVM'yi ayda 1.000.000'un üzerinde kişi ziyaret etmektedir. Zengin marka karması, yeme-içme mekânları, teras alanları, çocuk oyun alanları ve eğlence alternatifleriyle sadece alışveriş değil, aynı zamanda yaşam merkezi de olan ArmoniPark AVM, bulunduğu bölgenin buluşma noktasıdır. ArmoniPark AVM 'nin düzenlediği renkli etkinlikler ve cazip kampanyalarla 7'den 70'e herkese hitap etmektedir. Açık otopark araç kapasitesi 100 olan ArmoniPark AVM'nin kapalı otopark araç kapasitesi ise 900 'dür.



AVRUPA MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Atakent 8-9-10. Kısım Milli Çobançeşmesi E-5

Yak. Yol Cad. 2. No. 8/1 İç Kapı No. 7

Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAD İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Atakent 8-9-10. Kısım Milli Çobançeşmesi E-5
Yak. Yol Cad. 2. No. 8/1 İç Kapı No. 7
Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy V.D.: 1050571029
83

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

TEM Radisson Residences ve Ticari Üniteler

Konaklama Tesisi-Gaziosmanpaşa-İstanbul	
Ekspertiz Tarihi	03.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	6619 ada, 4 parsel, 136 adet bağımsız bölüm
Gayrimenkul Açık Adres	Karayolları Mahallesi, Abdipekçi Caddesi, No: 30 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	890.150.000 TL

İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesi, Karayolları mahallesi, 6619 ada, 4 parselde bulunan Radisson Residences Avrupa-TEM Uluslararası konaklama markası Radisson kriterlerinde hizmet veren 430 yatak kapasitesiyle müşterilerine hizmet vermektedir.

Mövenpick Living Çamlıvadi

Konaklama Tesisi-Kâğıthane-İstanbul	
Ekspertiz Tarihi	03.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	7756 ada, 1 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Hamidiye mahallesi, İhlas sokak, No: 13 Kâğıthane / İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	1.315.000.000 TL

İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Hamidiye mahallesi, 7756 ada 1 parselde bulunan Mövenpick Living Çamlıvadi 65 oda, 208 yatak kapasitesiyle müşterilerine hizmet vermektedir.

Şişli Projesi

Konut ve Ticari Alan-İstanbul- Şişli	
Ekspertiz Tarihi	05.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	1961 ada 21 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Gülbahar mahallesi, Cemal Sahir sokak, No: 26-28 Şişli / İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	1.880.000.000 TL

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar mahallesi, 1961 ada, 21 parselde bulunan taşınmaz için 15 Mayıs 2023 tarihinde Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmış olup yıkım ruhsatı alınmıştır. Proje kapsamında 15 Mayıs 2023 tarihinde Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında 6.058 m² arsa üzerine 34.140 m² inşaat alanı ve 102 konut ve 17 ticari alan yapılması ve bu proje kapsamında tüm bağımsız

AVRUPA KENTİNERNİN İZMİR ŞİŞLİ
Alaaddin Sok. No: 10 Kat: 20 Şişli / İstanbul / Türkiye
Yan. Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bağırköy / İSTANBUL / Bağırköy V.D.: 1050571029

84
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Etiler Mahallesi / V.D.: 085 035 0313

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



bölgümlerın kiraya verilmesi planlanmaktadır. Projesinin finansmanı halka arz gelirlerinden karşılanacaktır. Proje ruhsat aşamasındadır. 20.06.2023 tarihli yıkım ruhsatı bulunmaktadır.

Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi

Konut Projesi-İstanbul-Büyükçekmece	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	195 ada 2 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Karaağaç mahalesi, Aksaray caddesi, Büyükçekmece/ İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	342.335.000 TL

Şirket, 18 Ağustos 2021 tarihinde sahibi olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsalarında proje geliştirmek için Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında 22 adet lüks villa inşa edilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamında arsa sahibi olan Şirket'in pay oranı %40 iken, yüklenici olan Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş.'nin pay oranı %60'tır. İşbu İzahname tarihi itibariyle projenin tamamlanma oranı ise %63'tür. İmzalanan kat karşılığı sözleşme kapsamında Şirket hissesinde 9 adet lüks villa bulunmaktadır.

Demir Life Projesi

Konut ve Ticari Alan Projesi-İstanbul- Büyükçekmece	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	154 ada 2 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Çakmaklı mahallesi, İskender sokak, Büyükçekmece/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	2.433.187.500 TL *

* 287 adet daire ve 1 tanesi %50 hisseli olmak üzere 19 adet iş yeri olarak toplam 306 bağımsız bölümün toplam değeridir.

04 Aralık 2020 tarihinde Şirket'in sahibi olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsalarında proje geliştirmek için Demir Grup ile kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmıştır. Proje kapsamında 821 adet konut 52 adet dükkân inşa edilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamında arsa sahibi olan Şirket'in pay oranı %35 iken, yüklenici olan Demir Grup'un pay oranı %65'tir. İşbu İzahname tarihi itibariyle projenin tamamlanma oranı ise %95'tir. Şirket hissesinde 287 adet daire ve 1 tanesi %50 hisseli olmak üzere 19 adet iş yeri olarak toplam 306 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Alaköy 7/1-3/10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No/8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy/İSTANBUL Bkırköy Y. D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ
85

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi

Konut Projesi-İstanbul- Kağıthane	
Ekspertiz Tarihi	05.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	7754 ada 2 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Hamidiye mahallesi, İhlas sokak, Avrupa Konutları Çamlıvadi Kağıthane/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	3.287.015.000 TL

18 Ocak 2012 tarihinde İstanbul ili, Kağıthane ilçesi'nde bulunan arsalar üzerinde proje geliştirmek için Artaş, Aksoylar, Epp Adi ortaklığı kurulmuştur. 30 Nisan 2019 tarihinde pay devirleri sonucunda Şirket'imizin bu adi ortaklığın, %60 sermaye oranı ile pilot ortağı olmasıyla birlikte adi ortaklığın unvanı "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" haline gelmiştir. Bu adi ortaklık tarafından inşaa edilen Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi, 919 bağımsız bölüm olarak tamamlanmıştır. 30.06.2023 itibariyle projede satışa hazır 198 adet bağımsız bölüm kalmıştır. İşbu izahname itibarıyla 184 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Satılan 14 adet bağımsız bölümün değerlendirme raporundaki takdir edilen değeri 365.820.000 TL olup satış değeri toplamı 373.415.604 TL dir.

Avrupa Residence & Office Ataköy Ticari Üniteler

Ticari Ünite-İstanbul-Bakırköy	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	62 ada 48 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Ataköy 7 8 9 10. Kısım Mahallesi, Çobançeşme E 5 Yan Yol Caddesi, No: 8/1-8/2, Bakırköy/İstanbul
Tespit Edilen Değer	420.300.000 TL

İstanbul İli Bakırköy İlçesi Kartaltepe Mahallesi 62 ada 48 nolu parselde toplam Şirket mülkiyetinde 17 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket merkezinde bulunduğu Avrupa Residence & Office Ataköy'de 13 bağımsız bölüm kiraya verilmiş olup 4 bağımsız bölümü şirket kullanmaktadır.

Halkalı Atakent Ticari Üniteler

Ticari Ünite-İstanbul-Küçükçekmece	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	851 ada 4 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Halkalı Merkez Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Avrupa Konutları Atakent 3 Sitesi, 26.Blok; 1 nolu b.b., 27.Blok;1 nolu b.b. ve 28. Blok 1 nolu b.b.ler, Küçükçekmece/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	100.500.000 TL

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7 8 9 10. Kısım Mah. Çobançeşme E 5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy / T.C. 1030571029

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
C/1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839-2840-2841-2842-2843-2844-2845-2846-2847-2848-2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870-2871-2872-2873-2874-2875-2876-2877-2878-2879-2880-2881-2882-2883-2884-2885-2886-2887-2888-2889-2890-2891-2892-2893-2894-2895-2896-2897-2898-2899-2900-2901-2902-2903-2904-2905-2906-2907-2908-2909-2910-2911-2912-2913-2914-2915-2916-2917-2918-2919-2920-2921-2922-2923-2924-2925-2926-2927-2928-2929-2930-2931-2932-2933-2934-2935-2936-2937-2938-2939-2940-2941-2942-2943-2944-2945-2946-2947-2948-2949-2950-2951-2952-2953-2954-2955-2956-2957-2958-2959-2960-2961-2962-2963-2964-2965-2966-2967-2968-2969-2970-2971-2972-2973-2974-2975-2976-2977-2978-2979-2980-2981-2982-2983-2984-2985-2986-2987-2988-2989-2990-2991-2992-2993-2994-2995-2996-2997-2998-2999-3000-3001-3002-3003-3004-3005-3006-3007-3008-3009-3010-3011-3012-3013-3014-3015-3016-3017-3018-3019-3020-3021-3022-3023-3024-3025-3026-3027-3028-3029-3030-3031-3032-3033-3034-3035-3036-3037-3038-3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046-3047-3048-3049-3050-3051-3052-3053-3054-3055-3056-3057-3058-3059-3060-3061-3062-3063-3064-3065-3066-3067-3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075-3076-3077-3078-3079-3080-3081-3082-3083-3084-3085-3086-3087-3088-3089-3090-3091-3092-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-3109-3110-3111-3112-3113-3114-3115-3116-3117-3118-3119-3120-3121-3122-3123-3124-3125-3126-3127-3128-3129-3130-3131-3132-3133-3134-3135-3136-3137-3138-3139-3140-3141-3142-3143-3144-3145-3146-3147-3148-3149-3150-3151-3152-3153-3154-3155-3156-3157-3158-3159-3160-3161-3162-3163-3164-3165-3166-3167-3168-3169-3170-3171-3172-3173-3174-3175-317

İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 851 ada 4 nolu parselde Şirket mülkiyetinde 3 bağımsız bölüm şirket mülkiyetindedir. 3 bağımsız bölümde kiraya verilmiştir.

Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu

Ticari Ünite-İstanbul-Gaziosmanpaşa	
Ekspertiz Tarihi	05.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	6619 ada 1 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Karayolları Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, Avrupa Konutları TEM Sitesi, Blok: 33, No: 34AT Gaziosmanpaşa / İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	67.200.000 TL

İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Karayolları Mahallesi 6619 Ada 1 Parselde Şirket mülkiyetinde 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölüm Bahçeşehir Kolejine kiraya verilmiştir.

Ispartakule Ticari Üniteler

Ticari Ünite-İstanbul-Avcılar	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	643 ada 1 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Tahtakale Mahallesi, Halkalı Caddesi, Ispartakule Avrupa Konutları 1 Sitesi, 5.Blok, C Giriş, Avcılar/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	40.620.000 TL

İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 643 ada 1 nolu parselde Şirket mülkiyetinde 5 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 5 bağımsız bölümde kiraya verilmiştir.

Eclipse Maslak Ticari Üniteler

Ticari Ünite-İstanbul-Sarıyer	
Ekspertiz Tarihi	03.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	1 ada 157 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Maslak Mahallesi, Anka Sokak, Avrupa Konutları Eclipse Maslak No: 2 Sarıyer/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	38.405.000 TL



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Marmara Kurumlar V.D. No: 1050571029
Yan Yol Cad. 2/No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL

ARTAR MENKUL DEĞERLER
Ataköy Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. No: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 157 nolu parselde Şirket mülkiyetinde 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2 bağımsız bölümde kiraya verilmiştir.

Başakşehir Ticari Ünite

Ticari Ünite-İstanbul-Başakşehir	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	976 ada 2 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Bulvarı, Avrupa Konutları 1. Etap Başakşehir Sitesi, 1. Blok, No: 55EF, Başakşehir/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	22.430.000 TL

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Mahallesi 976 ada 2 nolu parselde Şirket mülkiyetinde 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1 bağımsız bölüm kiraya verilmiştir.

Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Ünite

Ticari Ünite-İstanbul-Gaziosmanpaşa	
Ekspertiz Tarihi	05.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	3525 ada 5 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Mevlana Mahallesi, İbrahim Hayırlıoğlu Caddesi, Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi, D Blok, No: 34 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	26.000.000 TL

İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Küçükköy Mahallesi 3525 ada 5 nolu parselde Şirket mülkiyetinde 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1 bağımsız bölüm kiraya verilmiştir.



Avrupa Konutları Yamanevler - Ticari Ünite

Ticari Ünite-İstanbul-Ümraniye	
Ekspertiz Tarihi	03.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	874 ada 217 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi, Yamanevler Projesi, No: 8/1BD, 8/1BE, 8/1BG, 8/1BH, Ümraniye / İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	176.330.000 TL

AVRUPA MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Alakoy 9-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2. No: E/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTEŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Alakoy 7-4-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 9/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 0850055513

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 217 Parselde Şirket mülkiyetinde 4 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Stoklar altında izlenen bağımsız bölümler satış amacıyla elde tutulmaktaydı. İşbu izahname itibariyle ilk hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkuller altında izlenecek olup, bağımsız bölümler kiraya verilecektir.

İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi Çakmaklı Mah. 154 ada 3 parsel Arsa

Arsa-İstanbul-Büyükçekmece	
Ekspertiz Tarihi	04.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	154 ada 3 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Çakmaklı Mahallesi, Güzeltepe Caddesi, 154 ada 3 parsel Büyükçekmece/İSTANBUL
Tespit Edilen Değer	27.810.000 TL

İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi Çakmaklı Mahallesi 154 ada 3 parselde bulunan 2.500 m² arsadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket Türkiye’de gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir. Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan gayrimenkul sektörü dönemsel krizlere ve pandeminin yaratmış olduğu değişimlere rağmen son yıllarda önemli gelişim göstermiş, istihdama ve alt sektörlerle doğrudan katkı sağlamış ve büyüme trendini korumuştur.

Türkiye’deki ekonomik gelişmelerle birlikte, gayrimenkul sektörünü yönlendiren ve ona etkileyen çok sayıda faktör bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şu şekilde sıralanabilir:

- Nüfus artışı ve azalan ortalama hane halkı büyüklüğü,
- Kırsaldan kentlere devam eden göç,
- Finansal piyasalardaki koşullar ve finansmana erişim,
- Covid-19 salgının ofis pazarı üzerindeki etkileri.

i. Konut Sektörüne İlişkin Bilgiler

Şirket’in faaliyet göstermekte olduğu gayrimenkul sektörünün bir alt segmenti olan konut sektörü 2002 yılından itibaren hızlı bir büyüme yakalamış ve bu durum 2017 yılına kadar neredeyse kesintisiz devam etmiştir. 2019 yılında ise konut sektöründeki arz fazlası ve bir taraftan da talepte görülen azalma, fiyatları etkilemeye başlamıştır. Bu nedenle son beş yıllık dönemde sektörde bir daralma yaşanmıştır.

Son yıllarda yaşanan bu daralma pazarda faaliyet gösteren firmaların bir kısmının küçülmesine veya pazardan çıkmasına yol açmıştır. Ayrıca, bu dönemde konut arzı daralmış,

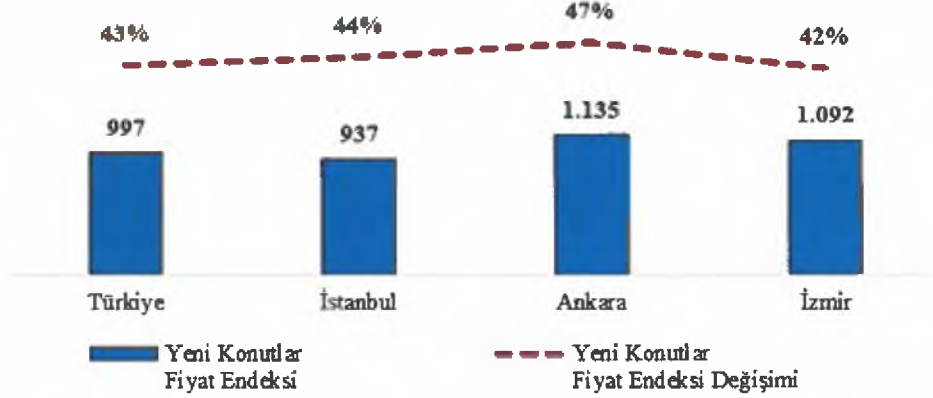
bu da stokların erimesini sağlamıştır. Öte yandan, son yıllarda arzda meydana gelen azalma konut fiyatlarını yükseltmiştir. Son dönemde konut fiyatları genel enflasyon düzeyinin oldukça üstünde artmıştır.

30 Haziran 2023 İtibarıyla Konut Fiyat Endeksi ve 2022 Yılsonuna Göre Değişimi⁹



2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla konut fiyat endeksi bazında en yüksek endeks değeri 964 ile İzmir, 2022 yılsonundan 30 Haziran 2023'e en yüksek değişim ise %47 ile Ankara olmuştur. Konut fiyat endeksinin Türkiye genelinde 30 Haziran 2023 itibarıyla değeri 921 ve 2022 yılsonuna göre değişimi ise %39 seviyesinde gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2023 İtibarıyla Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve 2022 Yılsonuna Göre Değişimi¹⁰



2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yeni konutlar fiyat endeksi bazında en yüksek endeks değeri 1.135 ile Ankara, 2022 yılsonundan 30 Haziran 2023'e en yüksek değişim ise %47 ile yine Ankara olmuştur. Yeni konutlar fiyat endeksinin Türkiye genelinde 30 Haziran 2023 itibarıyla değeri 997 ve 2022 yılsonuna göre değişimi ise %43 seviyesinde gerçekleşmiştir.



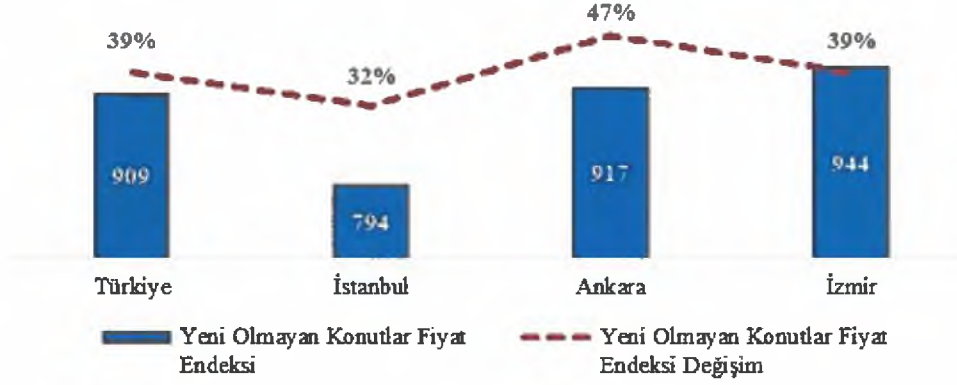
AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Alakay 7-B-9-10 Katlı MTKİB Binası, Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
Yan Yol Cad. No: 210, B1E, MTKİB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571429

ARTAS İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Alakay 7-B-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 51, B1 Katırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 İtibarıyla Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi ve 2022 Yılına Göre Değişimi¹¹



2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla yeni olmayan konutlar fiyat endeksi bazında en yüksek endeks 944 ile İzmir, en yüksek yıllık değişim ise %47 ile Ankara olmuştur. Yeni olmayan konutlar fiyat endeksinin Türkiye genelinde 30 Haziran 2023 itibarıyla değeri 909 ve 2022 yılına göre değişimi ise %39 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aşağıdaki tabloda da konut fiyat endeksi, yeni konutlar fiyat endeksi ve yeni olmayan konutlar fiyat endeksinin Türkiye genelinde 30 Haziran 2023 itibarıyla değerleri ve 30 Haziran 2022'ye kıyasla yıllık değişim oranları gösterilmiştir.¹²

30 Haziran 2023 İtibarıyla	Konut Fiyat Endeksi ve Yıllık Değişim Oranı	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yıllık Değişim Oranı	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi ve Yıllık Değişim Oranı
Türkiye	921 (%96,0)	997 (%95,9)	909 (%96,2)

Şirket pazarın içinde bulunduğu bu durumu bir fırsat olarak görmektedir. Rekabetin azaldığı, arzın daraldığı ve fiyatların yükseldiği bu dönemde piyasada kalan firmaların pazar paylarını büyütmesi ve satış hızını artırması için güçlü bir potansiyel bulunmaktadır.



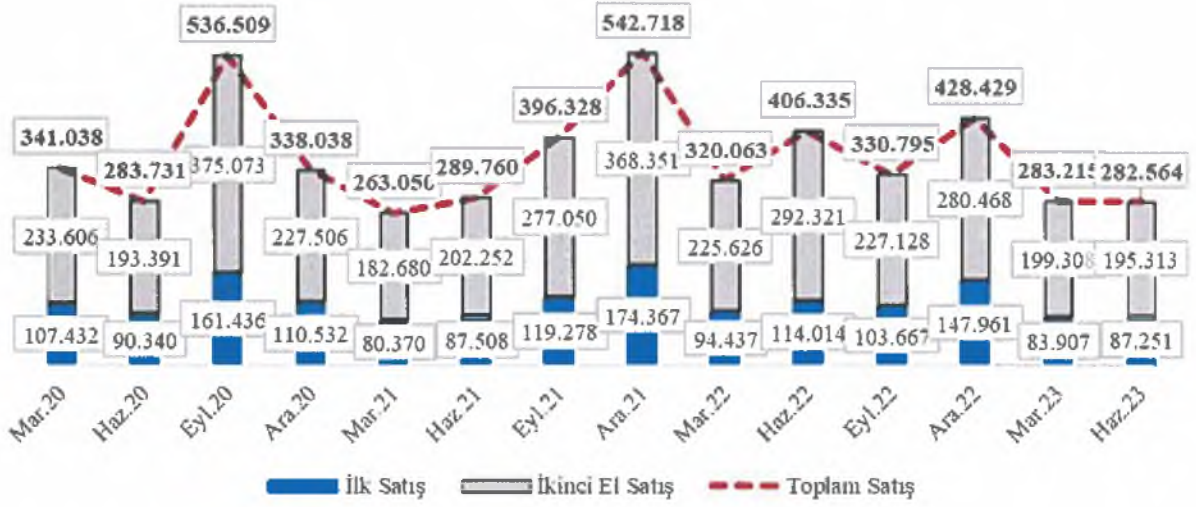
(Handwritten signatures in blue ink)

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
Alakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
Yan Yol Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy T.D.: 1950571029

ARTAN İNŞ.SAN.VE TİC. A.Ş.
Alakoy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 085 5913

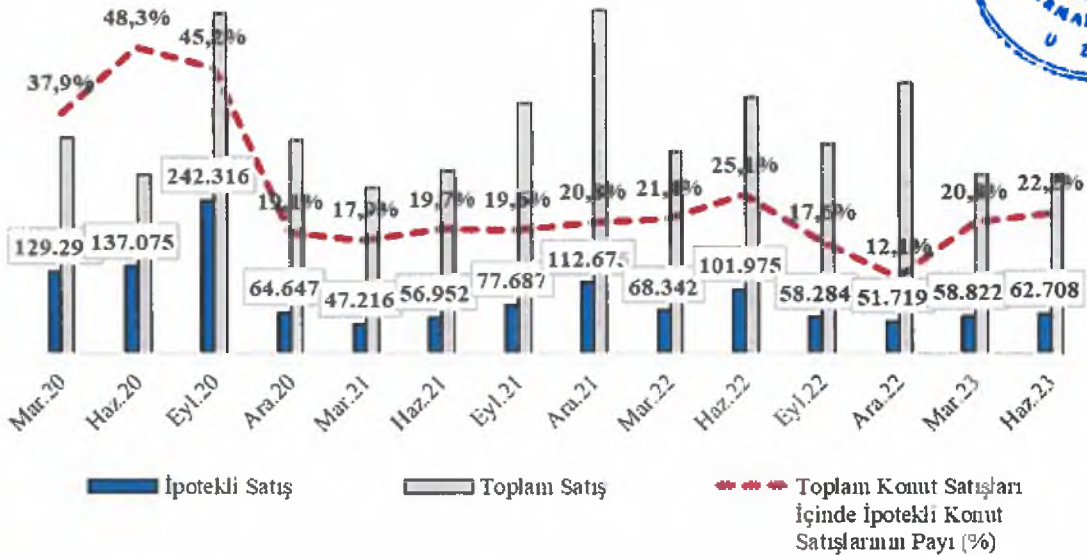
(Handwritten signature in blue ink)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Çeyreklik Bazda Konut Satışları¹³



Toplam satılan konutlar 2022 yılı son çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %29,5 artarak 428.429 adet olmuştur. 2023 yılının ikinci çeyreğinde ise, ilk çeyreğe göre hafif bir azalış ile 282.564 adet gerçekleşmiştir.

Çeyreklik Bazda İpotekli Konut Satışları¹⁴



2023 yılının ilk yarısında, toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışları 121.530 adet ve toplam satışlar içindeki payı %21,5 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılının aynı döneminde ise, toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışları 170.317 adet ve toplam satışlar içindeki payı %23,4 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yıl genelinde ipotekli konut

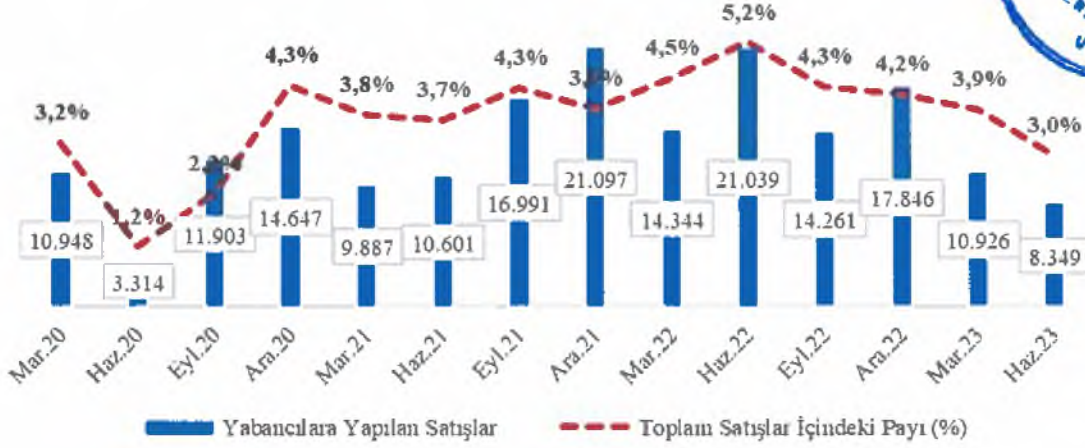
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu
AVRUPA MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ataköy / E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Kat: 7
Bakırköy / İSTANBUL / Türkiye / V.D. 1050571029

ARTAS MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ataköy / E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Kat: 7
Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

satışları 280.320 adet, toplam satışlar içindeki payı %22,1 olarak gerçekleşirken, 2021 yıl genelinde ipotekli konut satışları 294.530 adet, toplam satışlar içindeki payı %23,2'dir.

Çeyreklik Bazda Yabancıya Yapılan Satışlar¹⁵



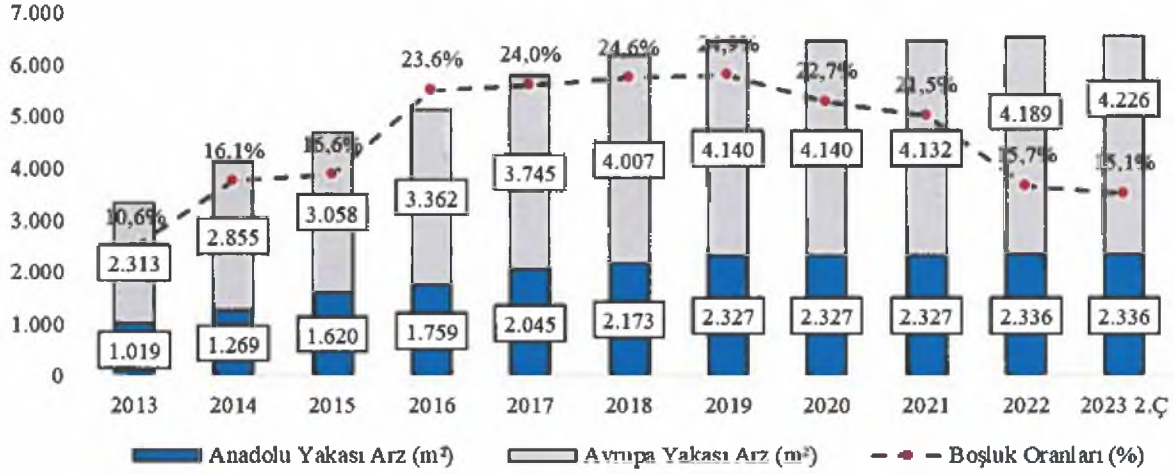
2021 yılında yabancılara 58.576 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2022 yılında ise, yabancılara konut satışları bir önceki seneye göre %15 artış ile 67.490 adet olmuştur. 2023 yılının ilk yarısında toplam konut satışları içerisinde yabancılara yapılan satışlar 19.275 adet ve toplam satışlar içindeki payı %3,4 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılının aynı döneminde yabancılara yapılan konut satışı 35.383 adet, toplam satışlar içindeki payı %4,9 olarak gerçekleşmiştir.

ii. Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Bilgiler

Covid-19 pandemisi çalışma alışkanlıklarında kalıcı olarak değişikliklere sebep olmuş ve hibrit çalışma modelleri, iş hayatında önemli bir yer almıştır. Değişen alışkanlıklar ve artan dijitalleşmenin etkisiyle birlikte, ofis talebinde önemli bir azalış gözlemlenmiştir. Bu kapsamda, ofis segmenti pandeminin yaratmış olduğu gelişmelerden en olumsuz etkilenen alt segment olarak değerlendirilmektedir. Pandeminin azalan etkisiyle birlikte, son dönemde ofislere dönüş yeniden hızlanmış ve ofis talebini artırmıştır. Bu durum, durma noktasına gelen yeni ofis arzı ile birlikte değerlendirildiğinde, ofis kira fiyatlarında artış kaçınılmaz olmuştur. Ofise dönüş temasıyla birlikte, genel enflasyon seviyesindeki önemli artış ve döviz kurlarının yüksek seyri ofis kiralarını artıran diğer unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Pandemi sonrası açık, sosyal mesafeli ve modern dijital altyapılara sahip A sınıfı ofislere talep arttığı gözlemlenmektedir. A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında bu oran %12 olarak kaydedilmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak bir önceki çeyreğe göre sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş

kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofis boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.¹⁶

İstanbul Anadolu ve Avrupa Yakası Arzı ve Boşluk Oranları¹⁷



2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, artan ofis talebiyle birlikte, boşluk oranları %15,1'e gerileyerek, 2014 yılından bu yana en düşük seviyede gerçekleşmiştir.



Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı –2023 İkinci Çeyrek¹⁸

BÖLGE	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m2/ay)
Avrupa Yakası			
Levent - Etiler	886	8,4	37
Maslak	927	18,9	22
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	206	6,6	15
Kağıthane	309	25,2	13
Beşiktaş*	105	18,8	20
Batı İstanbul**	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	35,6	13
Anadolu Yakası			
Kavacık	93	4,8	10
Ümraniye	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	15
Kozyatağı	768	14,0	22

* Kaynak: GYODAR Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarın 2023 Raporu

Ataş 7/8-9 Kaynak: GYODAR Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

Yan Yol Cad. 2 No: 1/2 İçişleri No: 7

Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy / D. : 1050571029

ARTAS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
No:8/2 - Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. : 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

BÖLGE	Stok (bin m2)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m2/ay)
Doğu İstanbul***	511	28,0	10

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

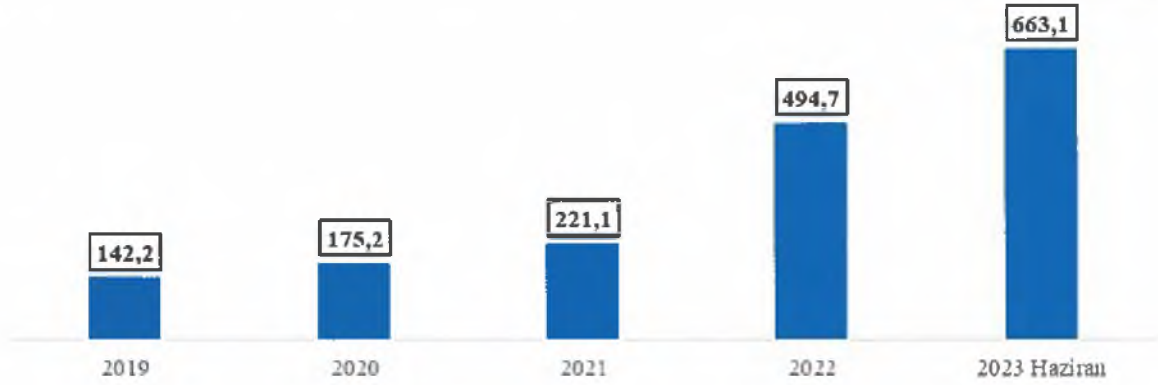
**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Yukarıdaki tabloda 2023 ikinci çeyreği itibarıyla, İstanbul'un bölgelerine göre stok durumu, boşluk oranları ve metrekare başına dolar bazında kiralari paylaşılmıştır. Birincil kiralara bakıldığı zaman en yüksek rakamın Avrupa Yakasında Levent Etiler bölgesi, Anadolu yakasında ise Kozyatağı bölgesi olduğu görülmektedir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi¹⁹



Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 2.çeyrek itibariyle 663,1 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 344,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %108,1 artış gösterdi. 2023 yılına 494,7 puan seviyesinde başlayan endekste, 6 aylık dönemde 168,33 puanlık bir artış yaşanmıştır.

iii. AVM Sektörüne İlişkin Bilgiler

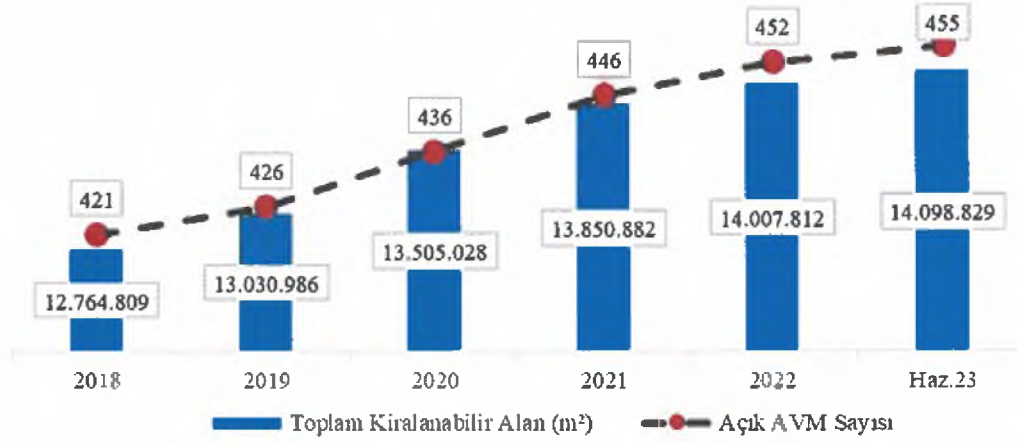
2023 yılında, perakende pazarında, yüksek enflasyon ve buna rağmen gerçekleşen yüksek tüketici talebi etkili olmuştur. Sektördeki oyuncular güçlü gerçekleşen tüketici talebinden olumlu yararlanırken, yabancı turist girişleri de tüketici talebine katkıda bulunmuştur. Hem ana caddelerde, hem de büyük şehirlerde bulunan AVM'lerde doluluk oranları en üst seviyelere ulaşırken, metrekare bazında genişleme planları birincil kiralarda özellikle pandemi sonrası yükselen kira artışları sebebi ile olumsuz etkilenmiştir.²⁰

(Handwritten signatures in blue ink)



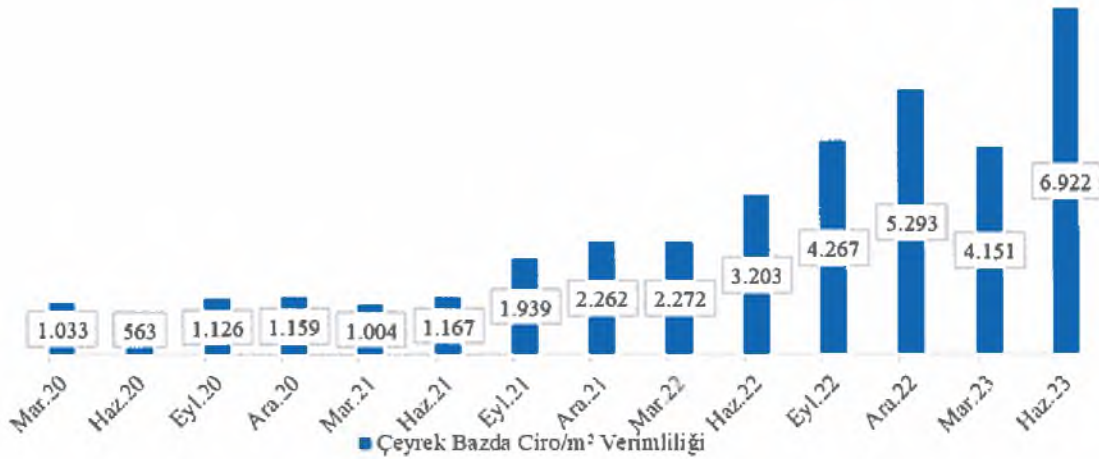
(Handwritten signature in blue ink)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Toplam Kiralanabilir Alan ve Açık AVM Sayısı²¹



Türkiye’de 2018 yılsonu itibariyle 421 olan AVM arzı 2023 yılı ikinci çeyreği itibariyle 455 adet, 2018 yılsonu itibariyle 12.765 bin metrekare olan toplam kiralanabilir alan stoku ise 2023 yılı ikinci çeyreği itibariyle 14.099 bin metrekareye ulaşmıştır. ²²

Çeyreklik Bazda Ciro/m² Verimliliği (TL)²³



Çeyreklik bazda metrekare başına düşen ciro verimliliği 2023 yılının ikinci çeyreğinde 2022 yılının aynı çeyreği ile karşılaştırıldığında enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %116 oranında artış göstererek 6.922 TL’ye yükselmiştir. ²⁴

(Handwritten signatures)



²¹ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

²² Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

²³ Kaynak: Yatırımcıların Demeği - AY11 AVM Endeksi Haziran 2023

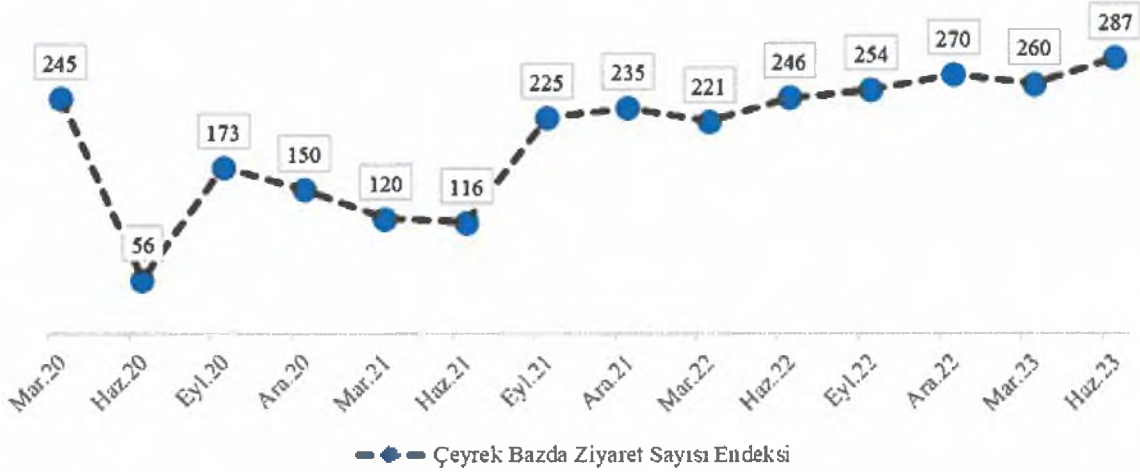
²⁴ Kaynak: Yatırımcıların Demeği - AY12 AVM Endeksi Haziran 2023

Ataköy Mah. 100. Sokak No: 7

Bakırköy İSTANBUL Bakırköy T.C. 1050571029

ARTAS MENKUL DEĞERLER VE TİC.A.Ş.
Cobanözüne 1-5 Yan Yel Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5013

(Handwritten signature)
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

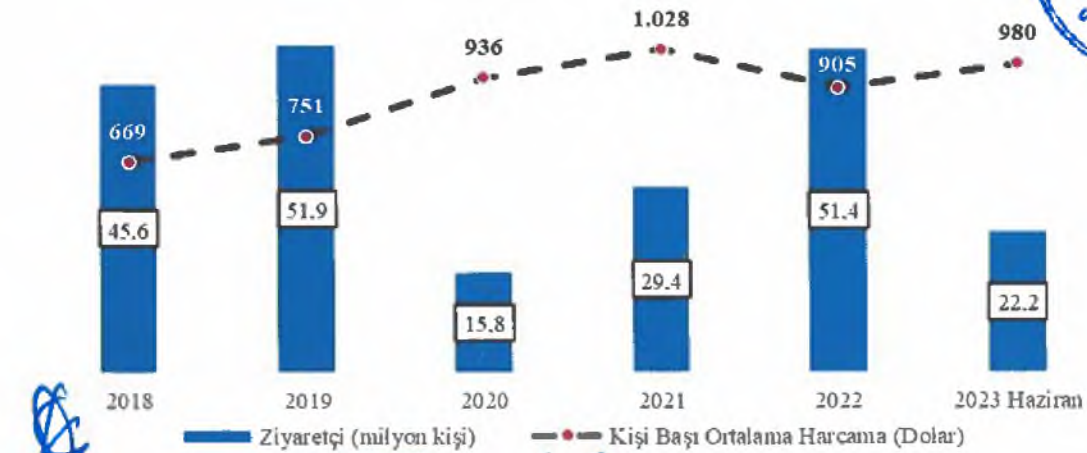


Ziyaret sayısı endeksinde, Covid-19 döneminin etkisi ile 2020 yılının 2. çeyreğinde, aynı yılın 1. çeyreğine göre %77'lik bir daralma görüldükten sonra 2021 yılının 3. çeyreği itibari ile toparlanma gözlemlenmiştir. Çeyreklik bazda ziyaret sayısı endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreği 2022 yılının aynı çeyreği ile karşılaştırıldığında %16,7'lik bir artış göstererek 287 seviyesine yükselmiştir.

iv. Turizm ve Otel Sektörüne İlişkin Bilgiler

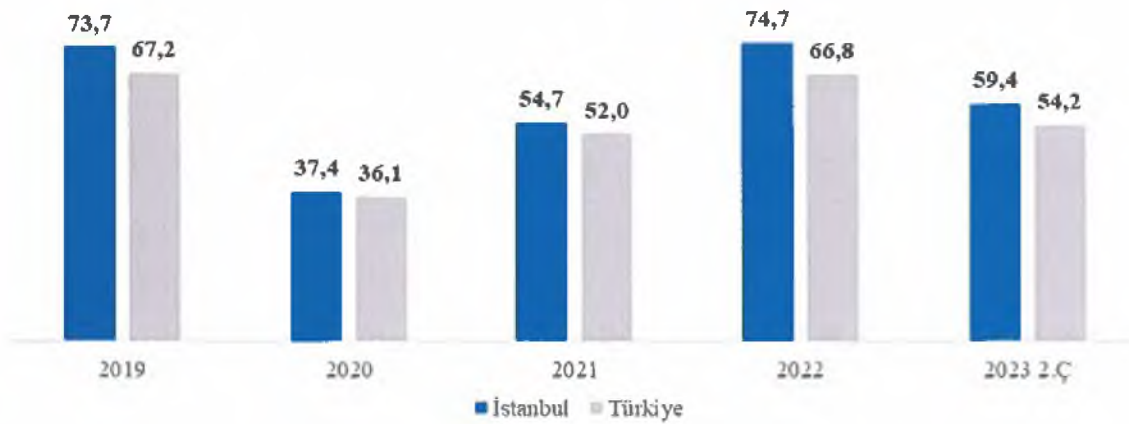
Turizm sektörünün, pandeminin etkisini yitirmesi ile yeniden yüksek performans göstermeye başladığı gözlemlenmektedir. 2021 Şubat ayında başlayan Ukrayna-Rusya savaşına rağmen turizm sektörü pandemi öncesi dönemdeki yoğunluğuna geri dönmüştür.

Türkiye Toplam Ziyaretçi Sayısı ve Ortalama Harcamalar (2018-2023 Haziran)²⁶



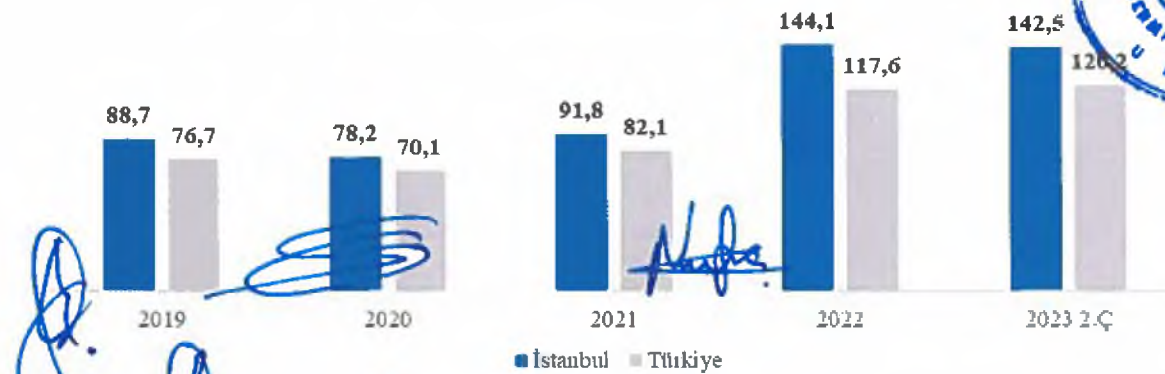
2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,4 milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Amerikan Doları olmuştur. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Amerikan Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise, Türkiye'yi toplamda 51,4 milyon ziyaretçi ziyaret etmiştir. Kişi başı ortalama harcama tutarı 901 Amerikan Doları olmuştur. 2021'e oranla %75 artış gösteren toplam ziyaretçi sayısı 2022 yılında pandemi öncesi dönemin sadece %1 altındadır. 2023 yılı ilk 6 ay itibarıyla, kişi başı ortalama harcama tutarı 2022 yılının aynı dönemine göre %5,5 artışla 980 dolar olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre, 2023 yılı ilk 6 ayda %20,6 artışla toplam 22,2 milyon kişi Türkiye'yi ziyaret etmiştir.

2019-2023 2.Ç. Türkiye – İstanbul Oda Doluluk Oranları (%)²⁷



Pandemi sebebiyle, Türkiye genelinde 2020 yılında hızlı düşüş gösteren otel doluluk oranları, 2022 yılında toparlanmış ve 2019 yılındaki oranları yakalamıştır. İstanbul'daki doluluk oranlarını karşılaştırdığımızda ise, 2022 yılının 2019 yılının üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu durumun ortalama oda fiyatlarına da yansıdığı görülmektedir. 2023 yılı 2. çeyrekte otel doluluk oranları Türkiye geneli için %54,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %59,4 olmuştur.

2019-2023 2.Ç Türkiye – İstanbul Ortalama Oda Fiyatları (Euro)²⁸



2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesini geçtiği ve otel doluluk oranlarının da benzer şekilde 2019 yılını yakaladığı söylenebilir.

2022 yılında ortalama günlük oda fiyatı ise Türkiye genelinde 118 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2021 yılı ile karşılaştırıldığında, İstanbul'da oda fiyatları Euro bazında %57 artış gösterirken, Türkiye genelinde %43 artış görülmektedir. 2023 ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de gerçekleşen ortalama günlük oda fiyatı 120 Euro iken, İstanbul'da 142 Euro olmuştur.

Türkiye İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı, Haziran 2023 ²⁹

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.490	285.720	85	16.028
Muğla	2.611	104.623	84	9.701
İstanbul	2.825	118.401	102	9.716
İzmir	1.669	40.966	60	5.046
Ankara	361	21.217	19	1.882
Diğer	10.160	289.777	365	32.941
Türkiye	20.116	860.704	715	75.314

30 Haziran 2023 itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 860 bin oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.825 tesis ve 118 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.611 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 286 bin oda arzına sahiptir.

v. Rekabet Koşulları ve Şirket'in Sektördeki Konumu

Türkiye gayrimenkul sektörü çok sayıda firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket bugüne kadar konut, AVM, ofis ve otel segmentinde çok sayıda gayrimenkul projesi geliştirmiş ve tamamlamıştır. Şirket'in yönetim ekibi sektör tecrübesine sahiptir.

Şirket'in 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 sahiptir. Şirket'in sektördeki başlıca rakipleri olarak, GYO statüsünde faaliyet göstermekte olan GYO'lar kabul edilebilir.

Aşağıdaki tabloda, 2010 yılından itibaren gerçekleştirilen GYO birincil halka arzları ve bunların toplam büyüklükleri sunulmaktadır. Aşağıdaki tabloda yer alan birincil halka arzları

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Avr. Ce. 7-8-9/2007 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Kurulan Gayrimenkul Sektörü 2023 Aralık Dönemi Raporu Kısım Mah.
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

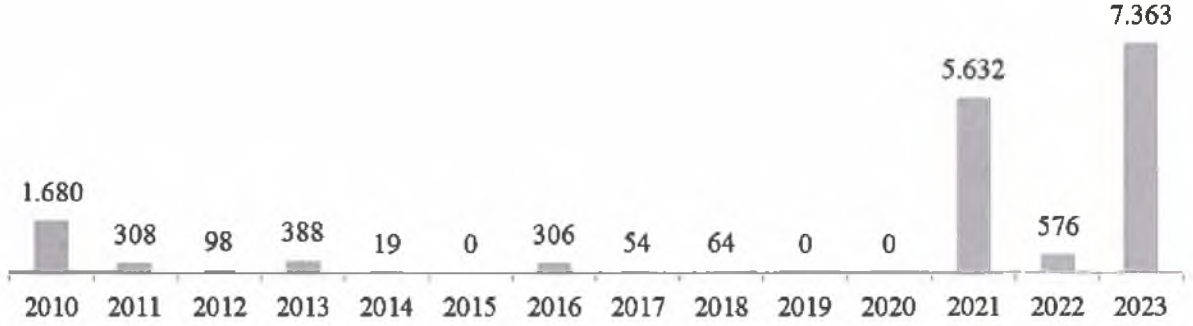
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1070571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 095 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ



dışında, 2013 yılında Emlak Konut GYO'nun 3,25 milyar TL boyuta sahip ikincil halka arzı gerçekleştirilmiştir.



2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
İdealist GYO	Kiler GYO	Özak GYO	Halk GYO	Körfez GYO		Via GYO*	Mistral GYO	Peker GYO			Ziraat GYO	Şeker GYO	Fuzul GYO
Reysaş GYO	Akfen GYO		Servet GYO					Trend GYO			Kızılbük GYO	EYG GYO	ASCE GYO
Martı GYO			Panora GYO								Pasifik GYO		Kuzu Grup GYO
Torunlar GYO											Başkent Doğal. GYO		Adra GYO
Emlak Konut GYO													MHR GYO
TSKB GYO													Vera Konsept GYO

Kaynak: Borsa İstanbul

* SPK'nun 26 Temmuz 2016 tarihli haftalık bülteninde duyurulan kararı ile VIA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payları 27 Temmuz 2016 itibarıyla Borsa kotundan çıkarılmıştır.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy 7-B-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5

Yeni Yol Cad. 2 No: 8/2 1. Kat No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.

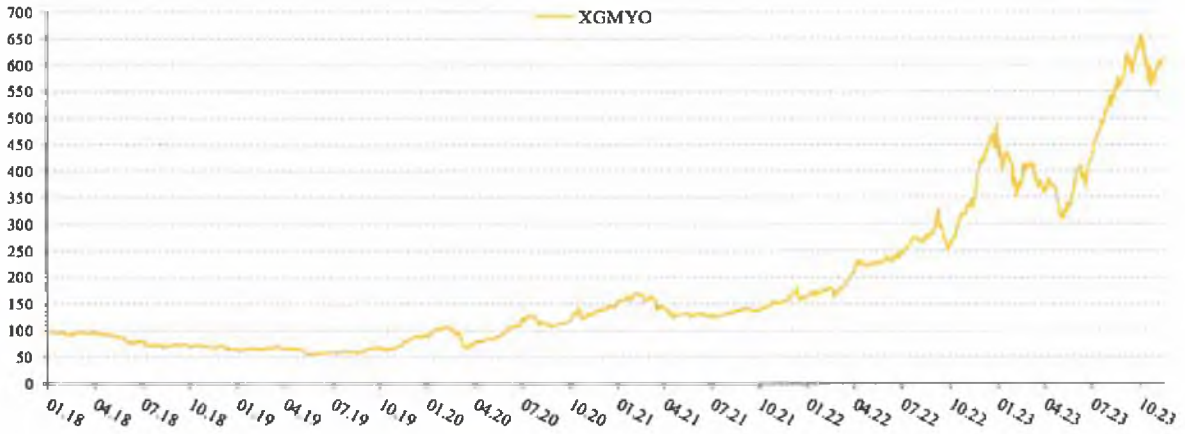
Çobançeşme E-5 Yeni Yol Cad.

No 8/2-1 Bakırköy İSTANBUL

Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksinin 2018 başından beri gerçekleşen performansı aşağıdaki gibidir.



Kaynak: Rasyonet

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksinin son bir yılda gerçekleşen performansı aşağıdaki gibidir.



Kaynak: Rasyonet

Son bir yıl içerisinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları endeksi %81,8 artış göstermiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları sektöründe faaliyet gösteren ve halka açık şirketlerin piyasa değerleri, defter değerleri, F/K çarpanları ve PD/DD çarpanları aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

Şirket	Piyasa Değeri (mn TL) *	Özsermaye - 30.09.2023 (mn TL)	Net Kar - 30.09.2023 Son Bir Yıl (mn TL)	F/K (Son Bir Yıl)	PD/DD (30.09.2023)
Akfen GYO	5.798	10.149	4.066	1,43	0,57
Adra GYO	11.519	4.105	1.719	6,70	2,81
Akiş GYO	9.902	12.388	5.381	1,84	0,80
Akmerkez GYO	5.981	3.358	1.357	4,41	1,78
Alarko GYO	6.150	6.418	2.978	2,06	0,96
Ata GYO	430	288	193	2,23	1,49
Atakent GYO	2.980	1.818	1.207	1,72	1,14

AVRUPAKENİZ MENKUL DEĞERLER MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alaköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5

Yan Yol Cad. 2 No: 1/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ MENKUL DEĞERLER MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alaköy 7-8-9-10 Kısım Mah.

Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.

No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirket	Piyasa Değeri (mn TL) *	Özsermaye - 30.09.2023 (mn TL)	Net Kar - 30.09.2023 Son Bir Yıl (mn TL)	F/K (Son Bir Yıl)	PD/DD (30.09.2023)
Asce GYO	11.836	7.759	1.022	11,58	1,53
Avrasya GYO	979	512	239	4,09	1,91
Başkent Doğalgaz GYO	13.216	1.317	641	20,63	10,03
Deniz GYO	2.024	1.705	725	2,79	1,19
Doğuş GYO	10.631	2.351	2.070	5,14	4,52
Emlak GYO	28.614	22.513	4.757	6,02	1,27
Eyg GYO	1.813	607	158	11,48	2,99
Fuzul GYO	4.786	1.740	859	5,57	2,75
MHR GYO	4.573	3.084	1.366	3,35	1,48
Halk GYO	7.222	11.999	4.936	1,46	0,60
İdealist GYO	294	131	59	4,99	2,24
İş GYO	20.536	18.824	13.036	1,58	1,09
Kiler GYO	5.231	7.233	3.767	1,39	0,72
Körfez GYO	3.036	312	149	20,39	9,73
Kızılbük GYO	5.625	5.344	3.123	1,80	1,05
Kuzu Grup GYO	6.100	6.581	1.856	3,29	0,93
Martı GYO	2.815	5.667	2.233	1,26	0,50
Mistral GYO	1.497	1.351	892	1,68	1,11
Nurol GYO	2.351	1.299	628	3,75	1,81
Özak GYO	13.337	25.424	9.025	1,48	0,52
Özderici GYO	1.560	2.356	1.306	1,19	0,66
Panora GYO	3.163	3.081	1.974	1,60	1,03
Pera GYO	2.374	643	528	4,49	3,69
Reysaş GYO	12.160	13.156	8.704	1,40	0,92
Servet GYO	18.707	8.033	4.204	4,45	2,33
Sinpaş GYO	4.515	7.796	4.038	1,12	0,58
T.S.K.B. GYO	3.933	2.397	1.645	2,39	1,64
Peker GYO	18.219	1.983	1.160	15,70	9,19
Pasifik GYO	10.480	5.529	1.652	6,34	1,90
Şeker GYO	4.092	3.211	2.183	1,87	1,27
Trend GYO	637	161	78	8,15	3,95
Torunlar GYO	35.900	35.618	20.578	1,74	1,01
Vakıf GYO	6.136	6.070	2.220	2,76	1,01
Vera Konsept GYO	4.781	2.306	1.108	4,31	2,07
Koray GYO	1.803	15	-23	-77,33	118,46
Yeni Gimat GYO	9.483	6.442	3.561	2,66	1,47
Yeşil GYO	581	1.463	1.964	0,30	0,40
Ziraat GYO	23.656	20.438	11.582	2,04	1,16

Kaynak: Borsa İstanbul

*17 Kasım 2023 kapanış değerleridir.

AVRUKA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çarşı Çarşısı E-5

Yeni Yol Cad. 2 No: 8/2 Kat: Kapı No: 7

Bakırköy - İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.

Çarşı Çarşısı E-5 Yeni Yol Cad.

No:8/2-1 Bakırköy /İSTANBUL

Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

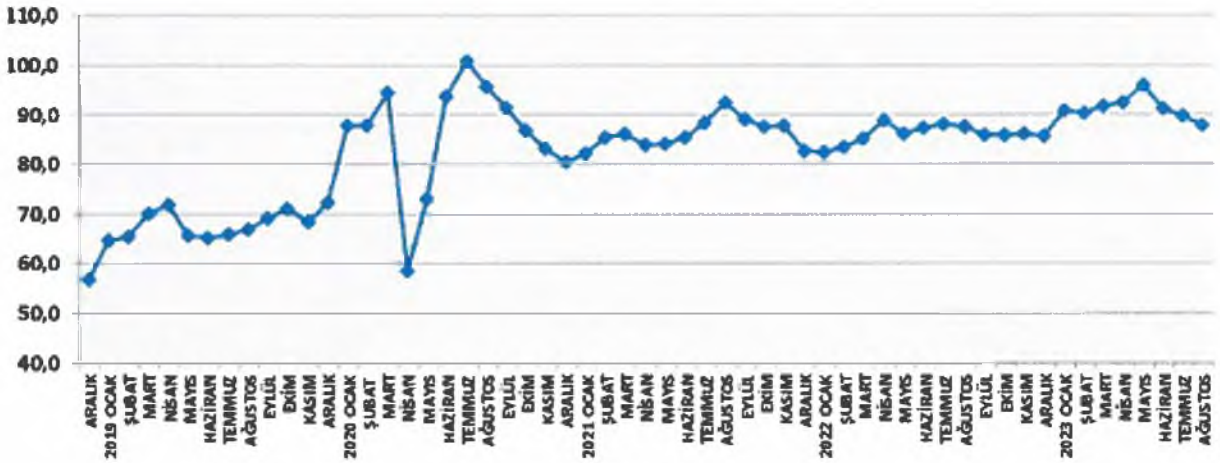
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

2014 yılında Borsa İstanbul'da işlem gösteren GYO sayısı 31 adet iken, 2023 Kasım ayı itibarıyla, 45 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bulunmaktadır.

vi. Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Beklentiler

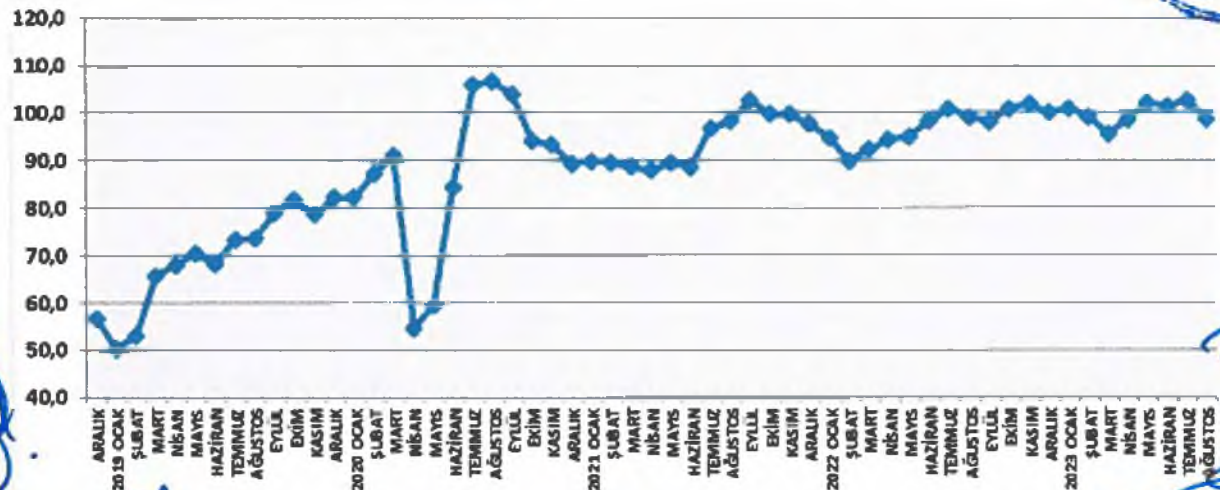
TÜİK tarafından açıklanmakta olan inşaat sektörü güven endeksi yeni yıla önemli bir artış ile başlamış, Şubat ayında ise deprem etkisi ile sınırlı ölçüde gerilemiştir. Nisan ayında sınırlı ölçüde toparlanan güven endeksi Mayıs ayında önemli bir artış göstermiştir. Akabinde, para politikasındaki sıkılaşıma, kredilerde sıkılaşıma ve faiz oranlarında artışlar endekste gerilemeye yol açmıştır.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi (2010=100)³⁰



TÜİK tarafından açıklanmakta olan ve mevcut inşaat işlerinin bir göstergesi olan inşaat faaliyetleri endeksi yeni yıla mevsimselliğe rağmen artış ile başlamıştır. Akabinde, mevcut işler seviyesinde Şubat ve Mart aylarında özellikle deprem etkisi ile gerileme yaşanmıştır. Nisan ve Mayıs aylarında ise mevcut işler seviyesi yeniden önemli ölçüde yükselmiştir. Mevcut işler seviyesi Haziran ayında sınırlı ölçüde gerilemiş, Temmuz ayında yeniden sınırlı ölçüde artmıştır ve Ağustos ayında ise bir önceki aya göre 4 puan gerilemiştir.

İnşaat Faaliyetleri Endeksi (2010=100)³¹



Gayrimenkul Yatırımları ve Geliştirme Olasılıklarına İlişkin Genel Beklentiler, 2023³³

Genel beklentiler			
Genel Sıralama 2022	2023	Şehir	P. Jan.
1	1	London	2,15
2	3	Paris	1,72
3	2	Berlin	1,69
4	6	Madrid	1,64
5	5	Munih	1,45
6	7	Amsterdam	1,48
7	4	Frankfurt	1,30
8	8	Hamburg	1,19
9	9	Barcelona	1,12
10	11	Milano	1,10
11	10	Lizbon	0,98
12	12	Viyana	0,93
13	13	Dublin	0,90
14	18	Kopenhag	0,80
15	10	Bruksel	0,78
16	15	Varşova	0,77
17	14	Zürih	0,71
18	20	Manchester	0,70
19	19	Stockholm	0,68
20	17	Lüksenburg	0,63
21	21	Roma	0,60
22	22	Birmingham	0,48
23	23	Atina	0,47
24	26	Lyon	0,45
25	21	Helsinki	0,44
26	27	Edinburg	0,43
27	25	Prag	0,42
28	28	Budapeşte	0,31
29	30	İstanbul	0,26
30	29	Oslo	0,24



Yatırım, Geliştirme ve Kiralama Olasılıkları ile Sermaye Değerine İlişkin Genel Beklentiler, 2023³⁴

Yatırım			Geliştirme			Kiralama			Sermaye değeri		
Sıralama	Şehir	Skor	Sıralama	Şehir	Skor	Sıralama	Şehir	Skor	Sıralama	Şehir	Skor
1	London	2,22	1	London	2,08	1	London	1,80	1	London	1,78
2	Paris	1,77	2	Berlin	1,66	2	Paris	1,58	2	Paris	1,40
3	Berlin	1,71	3	Paris	1,66	3	Berlin	1,48	3	Berlin	1,30
4	Madrid	1,55	4	Madrid	1,50	4	Amsterdam	1,38	4	Madrid	1,28
5	Amsterdam	1,54	5	Münih	1,45	5	Madrid	1,37	5	Amsterdam	1,23
6	Münih	1,52	6	Amsterdam	1,42	6	Münih	1,35	6	Münih	1,18
7	Frankfurt	1,34	7	Frankfurt	1,26	7	Frankfurt	1,18	7	Frankfurt	1,06
8	Hamburg	1,23	8	Hamburg	1,19	8	Hamburg	1,08	8	Barcelona	0,97
9	Barcelona	1,14	9	Barcelona	1,10	9	Barcelona	1,03	9	Hamburg	0,95
10	Milano	1,11	10	Milano	1,09	10	Milano	0,96	10	Milano	0,91
11	Lizbon	0,99	11	Lizbon	0,97	11	Dublin	0,88	11	Dublin	0,80
12	Viyana	0,96	12	Dublin	0,90	12	Lizbon	0,85	12	Lizbon	0,80
13	Dublin	0,94	13	Viyana	0,90	13	Viyana	0,83	13	Viyana	0,78
14	Kopenhag	0,84	14	Kopenhag	0,76	14	Bruksel	0,80	14	Bruksel	0,72
15	Bruksel	0,82	15	Bruksel	0,74	15	Varşova	0,77	15	Varşova	0,68
16	Varşova	0,79	16	Varşova	0,74	16	Kopenhag	0,68	16	Zürih	0,62
17	Zürih	0,74	17	Zürih	0,67	17	Zürih	0,67	17	Kopenhag	0,61
18	Manchester	0,73	18	Manchester	0,66	18	Manchester	0,68	18	Manchester	0,60
19	Stockholm	0,69	19	Stockholm	0,66	19	Stockholm	0,60	19	Roma	0,58
20	Lüksenburg	0,66	20	Lüksenburg	0,60	20	Lüksenburg	0,61	20	Stockholm	0,52
21	Roma	0,64	21	Roma	0,60	21	Roma	0,54	21	Lüksenburg	0,51
22	Birmingham	0,48	22	Birmingham	0,45	22	Lyon	0,45	22	Atina	0,44
23	Atina	0,47	23	Atina	0,46	23	Atina	0,44	23	Lyon	0,42
24	Lyon	0,45	24	Lyon	0,44	24	Birmingham	0,44	24	Birmingham	0,40
25	Helsinki	0,45	25	Helsinki	0,43	25	Edinburg	0,40	25	Edinburg	0,38
26	Edinburg	0,43	26	Edinburg	0,40	26	Prag	0,38	26	Helsinki	0,36
27	Prag	0,43	27	Prag	0,40	27	Helsinki	0,37	27	Prag	0,34
28	Budapeşte	0,31	28	Budapeşte	0,31	28	İstanbul	0,30	28	İstanbul	0,31
29	İstanbul	0,25	29	İstanbul	0,26	29	Budapeşte	0,29	29	Budapeşte	0,28
30	Oslo	0,23	30	Oslo	0,24	30	Oslo	0,22	30	Oslo	0,19

Şirket'in Sektördeki Avantajları Hakkında Bilgi

AVRUPAKART GAYRİMENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Akademi 7-8 Katlı, Park Çayyolu, Kule Gelişen T. Adları Avrupa 2023 Raporu
 Yan Yol Cad. 2, No: 6/2 İç Kapı No: 7
 Bakırköy / İSTANBUL, Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
 Akademi 7-8 Katlı, Park Çayyolu, Kule Gelişen T. Adları Avrupa 2023 Raporu
 Yan Yol Cad. 2, No: 6/2 İç Kapı No: 7
 Çobanlar E-5 Yan Yol Cad.
 No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
 Marmara Kule V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
 ANONİM ŞİRKETİ

Şirketin izahname tarihi itibariyle banka kredisinin, finansal borcunun ve finansman yükünün bulunmaması, hem Şirket karlılığına olumlu katkıda bulunmakta hem de yeni yatırım yapma konusunda Şirket'in seçeneklerini artırmaktadır. Şirket portföyünde bulunan ArenaPark AVM'de % 99 ArmoniPark AVM'de %99 Forum Trabzon AVM'de (inşa edilmekte olan ek alan hariç) %100 doluluktur. Ayrıca Şirket portföyünde turizm sektörünün önemli iki markası olan Mövenpick ve Radisson unvanı ile işletilen iki adet konaklama tesisi bulunmaktadır. Şirketin 30.06.2023 tarihi itibariyle 12.332.717.264 TL tutarında yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır. Buna ilaveten 30.06.2023 tarihi itibarıyla stoklarında yer alan 1.315.000.000 TL ekpertiz değerine sahip Mövenpick Living Çamlıvadi ilk hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacaktır. Şirketin gayrimenkul portföyünün yapısı ve çeşitliliği hem düzenli kira getirisi sağlamak hem de güçlü bir özkaynak yapısına sahip olmasını sağlamaktadır.

Şirket'imizin ana ortaklarından olan Artış İnşaat ise son 20 yıldır "Avrupa Konutları" markası ile Türkiye'nin büyük ve güvenilir inşaat şirketlerinden biri olarak sektörde hizmet vermektedir. Şirket portföyünde de Avrupa Konutları markası ile satışı devam eden Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi bulunmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibariyle Şirket'in toplam portföy büyüklüğü 19.954.072.500 TL'dir.

Şirket'in Sektördeki Dezavantajları Hakkında Bilgi

Dünyada ve ülkemizde yaşanacak finansal krizler, regülasyon etkisi, daha önce globalde yaşanan Covid-19 benzeri bulaşıcı hastalıklar gibi durumlar her GYO için olduğu gibi Şirket için de dezavantaj oluşturmaktadır. Ancak Şirket'in deneyimli yönetim kadrosu güçlü özvarlığı ve finansal yapısıyla oluşabilecek olumsuz durumlara karşı hızlıca tedbir alabilecek yetkinliğe sahiptir. Şirket yönetimi oluşabilecek riskleri en kısa zamanda en aza indirmeyi hedeflemektedir.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket'in gelirleri başlıca konut ve ofis satış gelirleri, AVM kira gelirleri, ortak alan gelirleri (AVM'lerin ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmı) ve otel gelirlerinden (oda kiralama, yiyecek & içecek satış gelirleri ve diğer hizmetlerden gelirler) oluşmaktadır. 2 Ağustos 2023 tarihi itibariyle Mövenpick Living Çamlıvadi için Pantur Otelcilik ile inşaat ve kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketin kira geliri hariç tüm konut ve ofis satışları ile projeleri İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. 11 Mart 2022 tarihinde Forum Trabzon Avm'nin satın alınmasıyla mevcut durumda kira gelirleri de İstanbul ve Trabzon'dan elde edilmektedir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022 - 06/2023)
Konut ve ofis satış gelirleri	887.016.032	15.445.498	-%98,3	1.860.889.362	%11.948,1	7.425.597	717.695.312	%9.565,2
Kira gelirleri	78.163.529	106.066.729	%35,7	349.474.573	%229,5	157.585.237	299.825.932	%90,3
Ortak alan gelirleri	7.445.162	8.421.042	%13,1	120.626.903	%1332,4	36.032.545	73.995.294	%105,4
Otel gelirleri	19.577.874	34.455.231	%76,0	106.634.307	%209,5	31.968.247	28.083.577	-%12,2
Diğer	2.328.808	6.159.667	%164,5	4.633.293	-%24,8	4.246.958	1.788.872	-%57,9
Net Satışlar	994.531.405	170.548.167	-%82,9	2.442.258.438	%1332,0	237.258.584	1.121.388.987	%372,6

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kaynak: Finansal Tablolar
Yan Yol Cad. 2 Blok: 8/2 Kat: No: 7
Bakırköy / İSTANBUL, Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTIŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7 Blok: 9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2P Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İşbu izahnamenin "Risk Faktörleri" başlıklı 5. bölümünde Şirket'e ve faaliyetlerine ilişkin riskler, Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve kapsam dışında kalan diğer risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında işbu izahnamenin 7.1.1. ve 7.2. maddelerinde sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sımai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

- TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (<https://evds2.tcmb.gov.tr/>)
- Türkiye İstatistik Kurumu (<https://www.tuik.gov.tr/>)
- GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu (<https://www.gyoder.org.tr/files/202308/82acbaaa-90f4-46ce-8280-5627bbaed30a.pdf>)
- Cushman&Wakefield - Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2023 Raporu (<https://cw-tr.com/tr/haber-detay/1501/turkiye-gayrimenkul-pazarı-gorunumu-ilk-yari-2023>)
- GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 Raporu (<https://www.gyoder.org.tr/files/202303/e9e3ce29-4368-4554-bd7e-a6379112f7e6.pdf>)
- Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği - AYD AVM Endeksi Haziran 2023 (<http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-haziran-2023>)

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek bir sermaye verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirket'in mevcut pay sahipleri Artaş İnşaat ve Çetinsaya ailesine mensup gerçek kişilerdir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in 5 pay sahibi bulunmaktadır. Şirket'in pay sahiplerinden Artaş İnşaat, Şirket sermayesinin %62,656'sına, Süleyman Çetinsaya, Şirket sermayesinin %36,737'sine sahiptir. Gökhan Çetinsaya, Nurcan Çetinsaya ve Serhan Çetinsaya'nın her birinin ise %5'den az payları bulunmaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat olup, söz konusu yönetim hakimiyeti Süleyman Çetinsaya'nın Şirket nezdinde sahip olduğu A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunmasından ve ayrıca işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in paylarının çoğunluğunu



elinde bulunduran Artaş İnşaat'ın da paylarının %93,075'ini elinde bulundurmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı olmak üzere toplamda iki adet bağlı ortaklığı bulunmaktadır. Avrupakent Aksoylar'ın %60'ı, Artaş Invest'in %72'si doğrudan Şirket'e aittir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla, Avrupakent Aksoylar ve Artaş Invest haricinde, Şirket'in Artaş İnşaat'ın bağlı ortaklıkları ile doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye ilişkisi bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Artaş İnşaat'ın bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Artaş İnşaat'ın Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Adedi	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Oy Oranı (%)
Çelik Halat Ve Tel Sanayii Anonim Şirketi	İmalat / Ana Metal Sanayi	41.500.000	21.733.550	21.733.550	52,37
Mesa Kantur Akdaş Artaş Öztaş Adi Ort.	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	1.000.000	453.376	453.376	45,34
Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)	335.000.000	209.897.837	209.897.837	62,66
Doruk Ticari Yatırımlar Ve İnşaat Anonim Şirketi	Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi faaliyetleri (apartman ve site yöneticiliği, mobil ev alanlarının, müşterek mülkiyetli konutların, devre mülklerin, ikamet amaçlı olmayan mülklerin, vb. yönetimi)	250.000.000	249.290.000	249.290.000	99,72



Artaş İnşaat'ın Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Adedi	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Oy Oranı (%)
Tema İstanbul Gayrimenkul Sanayi Ve Hizmet Anonim Şirketi	-Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)	621.000.000	281.546.496	281.546.496	45,34
Temapark İstanbul Gayrimenkul Hizmetleri Ve Ticaret Anonim Şirketi	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri (gayrimenkülü ücret veya sözleşme temeline dayalı olarak satın alınması, satılması ve kiralanmasında aracılık, vb.)	17.000.000	7.707.392	7.707.392	45,34
Artur Turizm İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti verenler ile devre mülkler hariç)	100.000	57.000	57.000	57,00
Vadistanbul Avm Hizmetleri Anonim Şirketi	-Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi faaliyetleri (apartman ve site yöneticiliği, mobil ev alanlarının, müşterek mülkiyetli konutların, devre mülklerin, ikamet amaçlı olmayan mülklerin, vb. yönetimi)	450.000.000	75.937.500	75.937.500	16,88
Vadistanbul Turizm Otelcilik - Anonim Şirketi	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)	160.000.000	160.000.000	160.000.000	100,00



Artaş İnşaat'ın Bağlı Ortaklıkları

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Adedi	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Oy Oranı (%)
Tema İstanbul Eğlence Parkı Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	Eğlence parkları ve lunaparkların faaliyetleri	1.060.000.000	480.578.561	480.578.561	45,34
Vadistanbul Konaklama Hizmetleri Anonim Şirketi	Öğrenci ve işçi yurtları, pansiyonlar ve odası kiralanılan evlerde yapılan konaklama faaliyetleri (tatil amaçlı olanlar hariç)	170.160.000	170.160.000	170.160.000	100,00
Vadistanbul Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi	Özel sağlık kurumları tarafından verilen insan sağlığına yönelik özel ihtisas gerektiren yataklı hastane hizmetleri (kadın doğum, onkoloji, kemik, ruh ve sinir hastalıkları hastaneleri, vb.)	180.780.000	180.780.000	180.780.000	100,00
Vadistanbul Teknopark İşletmeleri Anonim Şirketi	Kendine ait veya kiralanılan gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)	147.994.000	147.994.000	147.994.000	100,00
Çamlıvadi Adi Ortaklığı	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	10.000	6.000	6.000	60,00
Artaş Holding Anonim Şirketi	Holding şirketlerinin faaliyetleri (bağlı iştiraklerini yönetenler hariç)	189.000.000	118.423.620	118.423.620	62,66
Esentepe Adi Ortaklığı	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar,	10.000	7.500	7.500	75,00



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Alakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yen Yol Cad. 2 No 8/2 Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL / Türkiye V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Alakoy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yen Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Artaş İnşaat'ın Bağlı Ortaklıkları					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Adedi	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Artaş İnşaat'ın Sermayedeki Oy Oranı (%)
	birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)				
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri Anonim Şirketi	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti vermeyenler ile devre mülkler hariç)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	100,00
Artaş Enerji Yatırımları Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	Elektrik enerjisi üretimi	10.000.000	9.900.000	9.900.000	99,00
Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi faaliyetleri (apartman ve site yöneticiliği, mobil ev alanlarının, müşterek mülkiyetli konutların, devre mülklerin, ikamet amaçlı olmayan mülklerin, vb. yönetimi)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	100,00
Artaş-Invest Adi Ortaklığı	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	100.000	3.000	3.000	3,00

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'te %5 üzeri pay sahibi olan Süleyman Çetinsaya'nın pay sahibi olduğu şirketlere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

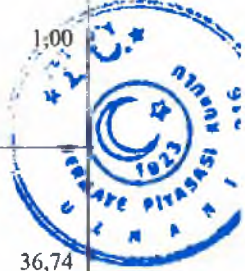
AVRUPA KENT GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kuleleri V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Süleyman Çetinsaya'nın Pay Sahibi Olduğu Şirketler

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Süleyman Çetinsaya'nın Sermayedeki Pay Adedi	Süleyman Çetinsaya'nın Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Süleyman Çetinsaya'nın Sermayedeki Oy Oranı (%)
Artaş İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı (Müstakil Konutlar, Birden Çok Ailenin Oturduğu Binalar, Gökdelenler vb.'nin İnşaatı) (Ahşap Binaların İnşaatı Hariç)	200.000.000	186.150.000	186.150.000	93,08
Aromatik Tarım Ürünleri Gıda Hayvancılık Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi	Diğer Ağaç Ve Çalı (Çok Yıllık Bitkilerin) Meyvelerinin Ve Sert Kabuklu Meyvelerin (Yaban Mersini, Kuş Üzüümü, Kestane, Fıstık, Çilek, Ahududu, Ceviz, Keçiboynuzu Vb. (Fındık Hariç)) Yetiştirilmesi	1.500.000	1.350.000	1.350.000	90,00
Artaş Enerji Yatırımları Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	Elektrik enerjisi üretimi	10.000.000	99.000	99.000	0,99
Artaş Holding Anonim Şirketi	Holding şirketlerinin faaliyetleri (bağlı iştiraklerini yönetenler hariç)	189.000.000	69.427.260	69.427.260	36,73
Artur Turizm İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	Otel vb. konaklama yerlerinin faaliyetleri (günlük temizlik ve yatak yapma hizmeti sağlanan yerlerin faaliyetleri) (kendi müşterilerine restoran hizmeti verenler ile devre mülkler hariç)	100.000	1.000	1.000	1,00
Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)	335.000.000	123.070.369	123.070.369	36,74
Bemay İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.'nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)	10.650.000	9.915.000	9.915.000	93,10
Doruk Ticari Yatırımlar Ve İnşaat Anonim Şirketi	Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi faaliyetleri (apartman ve site yöneticiliği, mobil ev alanlarının, müşterek mülkiyetli konutların, devre mülklerin, ikamet olmayan mülklerin, vb. yönetimi)	250.000.000	700.000	700.000	0,28



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Yan Yol Cad. 2 No: 8/21, Kapi No: 7
Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy V.D.: 1050571329

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Çoban Çesme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Süleyman Çetinsaya'nın Pay Sahibi Olduğu Şirketler					
Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL)	Süleyman Çetinsaya'nın Sermayedeki Pay Adedi	Süleyman Çetinsaya'nın Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Süleyman Çetinsaya'nın Sermayedeki Oy Oranı (%)
Mersay Gayrimenkul Ve Ticaret Anonim Şirketi	Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)	8.660.258,66	18.865.761	188.657,61	2,18
Pantur Turizm Ve Ticaret Anonim Şirketi	Otopark ve garaj işletmeciliği (bisiklet parkları ve karavanların kısmi saklanması dahil)	10.000.000	9.859.451	9.859.451	98,59
Baymer Turizm Ve Yatırım Anonim Şirketi	Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul yönetimi faaliyetleri (apartman ve site yöneticiliği, mobil ev alanlarının, müşterek mülkiyetli konutların, devre mülklerin, ikamet amaçlı olmayan mülklerin, vb. yönetimi)	24.000.000	4.123.594	41.235,94	0,17
Artas İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı (Müstakil Konutlar, Birden Çok Ailenin Oturduğu Binalar, Gökdelenler vb.'nin İnşaatı) (Ahşap Binaların İnşaatı Hariç)	200.000.000	186.150.000	186.150.000	93,08

Şirket'in tüzel ve gerçek kişi pay sahipleri olması sebebiyle ilişki tarafı olan çok sayıda şirket bulunmaktadır. Bu şirketlerin faaliyet konuları arasında inşaat, enerji, gayrimenkul, sanayi ve turizm öne çıkmaktadır.

Şirket'in önemli anlaşmalar yaptığı ilişkili şirketler aşağıdaki gibidir.

Şirket Unvanı	Faaliyet Konusu
Artas İnşaat	İnşaat
Pantur Otelcilik	Otel İşletmeciliği
Mallsystem Tesis Yönetim	AVM İşletmeciliği



Artas İnşaat

Artas İnşaat, inşaat alanında faaliyet göstermek üzere 1998 yılında kurulmuştur. Şirket kurulduğu tarihten bu yana Avrupa Konutları markası adı altında 35.000'inin üzerinde konut üretmiştir. Şirket inşaat alanında aktif olarak faaliyet göstermeye devam etmektedir. Şirket ile Artas İnşaat arasında Şişli Projesi kapsamında yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.

AVRUPA MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No. 3/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Pantur Otelcilik

Pantur Otelcilik, otel işletmeciliği alanında faaliyet göstermek üzere 2022 yılında Artaş İnşaat iştiraki olarak kurulmuştur. Şirket turizm alanında aktif olarak faaliyet göstermektedir. Şirket bünyesinde bulunan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Mövenpick Living Çamlıvadi için Şirket ile Pantur Otelcilik arasında işletme ve kira sözleşmesi imzalanmıştır.

Mallsystem Tesis Yönetim

Mallsystem Tesis Yönetim, AVM işletmeciliği alanında faaliyet göstermek üzere 2023 yılında Artaş İnşaat iştiraki olarak kurulmuştur. Şirket AVM yönetimi ve işletmeciliği alanında aktif olarak faaliyet göstermektedir. Şirket'in bünyesinde bulunan ArenaPark AVM, Forum Trabzon AVM ve ArmoniPark AVM için Mallsystem Tesis Yönetim ile Şirket arasında AVM yönetim hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıkları, Türkiye'de kurulu Avrupakent Aksoylar ile Artaş Invest'dir. Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıkları genel itibarıyla, ikamet amaçlı binaların inşaatı alanında faaliyet göstermektedir.

Avrupakent Aksoylar, Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklık Sözleşmesi uyarınca, İstanbul ili Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi 7754 Ada 2-3 Parsel, 7756 Ada 1 parsellerde bulunan taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere kurulmuştur. Artaş Invest ise Artaş Invest Adi Ortaklık Sözleşmesi uyarınca, İstanbul ili Sarıyer ilçesinde bulunan taşınmaz üzerinde proje geliştirmek üzere kurulmuştur. İşbu projelerin bitiminde söz konusu her iki adi ortaklık da tasfiye olacaktır.

Aşağıdaki tabloda, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in konsolidasyona tabi iş ortaklıkları ve Şirket'in bunlardaki pay sahipliğine ilişkin bilgiler yer almaktadır. Şirket kuruluş aşamasında bu iş ortaklıklarının pay sahibi değildir. Mevcut durumda ise Şirket, Avrupakent Aksoylar'ın %60 ve Artaş Invest'in %72 payına sahiptir.

Ticaret Unvanı	Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	18/01/2012
Fiili Faaliyet Konusu	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)
Sermaye Tutarı	10.000 TL
Ortaklık Yapısı	Adi ortaklık
Etkin Pay Oranı (%)	60
İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	6.000 TL
Ödenmiş Sermaye Tutarı	10.000 TL
Adresi	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E5 Yanyol Cad. No: 8/2/1 Bakırköy/İstanbul
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları (30 Haziran 2023)	882.923.165 TL/Kar
Sermaye Taahhüdü (30 Haziran 2023)	Bulunmamaktadır.
Kurulduğu Ülke	İstanbul/Türkiye
Genel itibarıyla inşaat amaçlı binaların inşaatı alanında faaliyet göstermektedir.	



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Avrupakent Üye Şirketi
Alaköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E5
Yanyol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL, Bakırköy V.D.: 1050571029

Genel itibarıyla inşaat amaçlı binaların inşaatı alanında faaliyet göstermektedir.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yen Yol Cad.
No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumları V.D.: 085 065 5313

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ.

Ticaret Unvanı	Artas Invest Adi Ortaklığı
Kuruluş Tarihi	24/06/2011
Fiili Faaliyet Konusu	İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)
Sermaye Tutarı	100.000 TL
Ortaklık Yapısı	Adi ortaklık
Etkin Pay Oranı (%)	72
İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı	72.000 TL
Ödenmiş Sermaye Tutarı	100.000 TL
Adresi	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2/8/2 Bakırköy/İstanbul
Yedekleri	-
Faaliyet Kar/Zararları (30 Haziran 2023)	792.645 TL/Zarar
Kurulduğu Ülke	İstanbul/Türkiye
Sermaye Taahhüdü (30 Haziran 2023)	Bulunmamaktadır.
Avrupakent GYO ile İlişkisi	Genel itibarıyla, ikamet amaçlı binaların inşaatı alanında faaliyet göstermektedir.



9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara, stoklara, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgi:

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara, Stoklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Geliri Tutarı (TL) (30.06.2023 tarihi itibarıyla)
ArenaPark Avm ve Arsası (104 bağımsız bölüm)	2013	49.114,10 m ²	Küçükçekmece İstanbul	970.854.851,68	AVM Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	120.717.325 TL

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No. B/2 İç Kapı No 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No B/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara, Stoklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Geliri Tutarı (TL) (30.06.2023 tarihi itibarıyla)
ArmoniPark Avm ve Arsası(90 bağımsız bölüm)	2014	17.973,92 m ²	Küçükçekmece İstanbul	538.696.587,55	AVM /Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	118.549.602 TL
Forum Trabzon Avm ve Arsası	2022	72.281,38 m ²	Ortahisar Trabzon	171.453.713,58	AVM /Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	257.808.706 TL
Mövenpick Living Çamlıvadi Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri Ve Arsa	2022	2.829,97 m ²	Kağıthane İstanbul	149.609.291,50	Konaklama Tesisi/ Maddi Duran Varlık ³⁵		30 Haziran 2023	28.083.577 TL
Eclips Maslak Bina ve Arsası(2 bağımsız bölüm)	2019	466 m ²	Sarıyer İstanbul	3.079.596,07	İşyeri /Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	3.784.596 TL
Ataköy A Ofis Bina ve Arsası	2019	4.476 m ²	Bakırköy İstanbul	114.348.935,80	Ofis/Dükkan/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	4.993.989 TL
Ataköy A Ofis Bina ve Arsası	2019	835 m ²	Bakırköy İstanbul	58.361.757,58	Ofis/Maddi Duran Varlık ³⁶	-	-	-
Avrupa Konutları n 3 Bina ve Arsası(3 bağımsız Bölüm)	2013	1.847 m ²	Küçükçekmece İstanbul	75.727.819,92	Dükkan/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	2.140.245 TL
Avrupa Konutları Tem 2 Ticari Ünite Betonarme Bina ve Arsası	2015	445 m ²	Gaziosmanpaşa İstanbul	1.908.796,83	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	253.878 TL
Avrupa Konutları İspartakule Ticari Üniteler(5 bağımsız bölüm) (Avcılar) Betonarme Bina ve Arsası	2015	630 m ²	Avcılar İstanbul	5.595.718,36	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	841.252 TL



³⁵ 01.06.2023 tarihli yapılan kira sözleşmesine istinaden Mövenpick Living Çamlıvadi ilk hesap döneminde Yatırım amaçlı gayrimenkul

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ataköy / E-9-10. Kısım Mah. / Çamlıvadi Şişme E-5

Ataköy / E-9-10. Kısım Mah. / Çamlıvadi Şişme E-5

Ataköy / E-9-10. Kısım Mah. / Çamlıvadi Şişme E-5

ARTAS İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

Ataköy / E-9-10. Kısım Mah. / Çamlıvadi Şişme E-5

Ataköy / E-9-10. Kısım Mah. / Çamlıvadi Şişme E-5

Ataköy / E-9-10. Kısım Mah. / Çamlıvadi Şişme E-5

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara, Stoklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler

Cins	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Geliri Tutarı (TL) (30.06.2023 tarihi itibarıyla)
Avrupa Konutları Başakşehir Ticari (1 bağımsız bölüm) Ünite Betonarme Mesken İşyeri	2021	400 m ²	Başakşehir İstanbul	8.196.954,59	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	182.741 TL
Avrupa Konutları Tem1 Bahçeşehir Ana Okulu Betonarme Apartman	2010	1.760 m ²	Gaziosmanpaşa İstanbul	877.899,00	Okul/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	1.593.602 TL
Mecideyeköy Şişli Plaza Betonarme İşyeri ve Arsası	2022	6.058,34 m ²	Şişli İstanbul	166.690.147,37	Arsa/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Avrupa Konutları Yamanevler Dükkan (Ümraniye) Betonarme Apartman ve Arsası	2022	1.944 m ²	Ümraniye İstanbul	30.951.936,00	İşyeri/ Stok	-	-	-
Çamlıvadi Konut Projesi Betonarme Mesken ve Arsası	2022	55.193,69 m ²	Kâğıthane İstanbul	-	Konut/ Stok	-	-	-
TEM Radisson Residences Daire ve Ticari Üniteler Betonarme Apartman	2010	7.968,00 m ²	Gaziosmanpaşa İstanbul	339.906.629,29	Konaklama Tesis/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Pantur Otelcilik	30 Haziran 2023	71.256.606 TL
Demir Life Projesi Ticari Üniteler ve Arsası	2020	49.467,87 m ²	Büyükkçekmece İstanbul	123.073.945,49	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Demir Life Projesi Konutlar ve Arsası	2020	-	Büyükkçekmece İstanbul	-	Konut/Stok	-	-	-
Damga Yapı Feza Park Villaları ve Arsası	2023	29.847,58 m ²	Büyükkçekmece İstanbul	10.885.194,60	Konut/Stok	-	-	-
154 Ada 3 Betonarme	2020	2.500 m ²	Büyükkçekmece İstanbul	6.219.893,11	Arsa/Stok	-	-	-



AVRUPAKENT GAYRİ MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
Ataköy 7/8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yen Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 2
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7/8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yen Yol Cad.
No 8/2 İç Kapı No: 5
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5313

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 finansal dönemlerine ilişkin maddi duran varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar Net Defter Değeri (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Arsa, Yeraltı ve Yerüstü Düzenlemeleri	-	-	-	-
Binalar	52.507.189	51.284.866	168.107.600	158.624.317
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.860.749	1.353.715	1.120.177	-
Taşıtlar	499.987	368.845	237.703	18.011
Demirbaşlar	7.228.412	8.982.597	50.349.211	27.859.455
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	6.862.293	-
Toplam	62.096.337	61.990.023	226.676.984	186.501.783

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 finansal dönemlerine ilişkin kısa vadeli ve uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Esenyurt Yakuplu Arazi	-	-	982.097.837	-
Çamlıvadi Konut Projesi	-	695.238.379	437.316.924	337.038.100
Yamanevler Projesi 2. Etap	-	-	38.247.717	33.231.416
Demir Life Projesi	-	-	15.321.753	8.888.219
Vadistanbul Etap 2-3 Projesi	-	-	-	-
Atakent 4 Projesi	952.850	-	-	-
Konutlar ve Ofis Projeleri (Kısa Vadeli)	952.850	695.238.379	1.472.984.231	379.157.735
Diğer Stoklar				
Turizm Faaliyetleriyle İlgili Stoklar	321.367	213.662	1.175.037	923.330
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	1.274.217	695.452.041	1.474.159.268	380.081.065
Damga Yapı Projesi	4.850.000	7.385.000	7.385.000	7.385.000
Demir Life Projesi	15.321.753	15.321.753	-	6.219.893
Dursunköy Projesi	2.665.338	2.665.338	-	-
Boyalık Köyü Arsa	2.200.000	2.200.000	-	-
Çamlıvadi Konut Projesi	425.913.816	-	-	-
Konutlar ve Ofis Projeleri (Uzun Vadeli)	450.950.907	27.572.091	7.385.000	13.604.893



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 7-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No/B/2 Ç. Kağı No 7
Bakırköy / İSTANBUL / B. K. V. D. : 1050571029

ARTAŞINB SAN. VE TİC. A.Ş.
Atakent 7-8-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 3/2 Ç. Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumları V.D. : 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 finansal dönemlerine ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:



	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçekleşen Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
Ahşeviriy-Merkezleri ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	2.768.000.000	20.798.148	-	-	-	1.851.201.852	4.640.000.000
Arenapark Avm	1.520.000.000	-	-	-	-	765.000.000	2.285.000.000
Şişli Plaza	1.540.000.000	3.823.069	-	-	-	336.176.931	1.880.000.000
Armonipark Avm	1.145.000.000	-	-	-	-	720.000.000	1.865.000.000
TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler (*)	21.150.000	-	-	42.334.171	776.215.829	90.150.000	890.150.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	276.850.000	-	-	-	-	143.450.000	420.300.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	77.300.000	-	-	-	-	23.200.000	100.500.000
Bahçeşehir Avrupakomutları Anaokulu	56.000.000	-	-	-	-	11.200.000	67.200.000
Demir Life	-	-	-	213.641	-	56.898.623	57.112.264
İspartakule Ticari Üniteler	30.495.000	-	-	-	-	10.125.000	40.620.000
Eclipse Maslak	25.185.000	-	-	-	-	13.220.000	38.405.000
Bahçeşehir Ticari Üniteler	16.665.000	-	-	-	-	5.765.000	22.430.000
Avrupa Komutları Tem 2 Sitesi	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Üniteler	21.950.000	-	-	-	-	4.050.000	26.000.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	24.600.000	-	(24.600.000)	-	-	-	-
Toplam	7.513.196.000	24.621.217	(24.600.000)	42.547.812	776.515.829	4.036.437.466	12.332.717.264

(*) Grup, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçmiş dönemde kendi işlettiği TEM Radisson Residence'ı, değişik amaçlı olan Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Söz konusu otel ilgili dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırıldığı için maddi duran varlıklardan transferi gerçekleştirilmiştir.

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçekleşen Uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Ahşeviriy-Merkezleri ve ofisler					
İspartakule Ticari Üniteler	6.985.000	-	-	23.510.000	30.495.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	22.470.000	-	-	54.830.000	77.300.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	141.530.000	-	-	135.320.000	276.850.000
Bahçeşehir Ticari Üniteler	7.920.000	-	-	8.745.000	16.665.000
Eclipse Maslak	434.880.000	-	(414.616.310)	4.921.310	25.185.000
Avrupa Komutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6.310.000	-	-	15.640.000	21.950.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6.550.000	-	-	14.600.000	21.150.000
Bahçeşehir Avrupakomutları Anaokulu	14.690.000	-	-	41.310.000	56.000.000
Arenapark Avm	581.000.000	-	-	939.000.000	1.520.000.000
Armonipark Avm	533.600.000	-	-	611.400.000	1.145.000.000
Forum Trabzon Avm	-	1.805.901.826	-	962.097.174	2.768.000.000
Profilo Plaza	-	173.196.790	-	1.366.803.210	1.540.000.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	8.565.000	-	(2.160.737)	18.195.737	24.600.000
Toplam	1.764.500.000	1.979.099.616	(416.777.047)	4.196.372.431	7.523.195.000

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçekleşen Uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
Ahşeviriy-Merkezleri ve ofisler					
İspartakule Ticari Üniteler	17.660.000	-	(11.490.526)	815.526	6.985.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	14.685.000	-	-	7.785.000	22.470.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	112.390.000	-	-	29.140.000	141.530.000
Bahçeşehir Ticari Üniteler	-	7.920.000	-	-	7.920.000
Eclipse Maslak	155.615.000	-	-	279.265.000	434.880.000
Avrupa Komutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	3.040.000	-	-	3.270.000	6.310.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	3.250.000	-	-	3.300.000	6.550.000
Bahçeşehir Avrupakomutları Anaokulu	11.745.000	-	-	2.945.000	14.690.000
Arenapark Avm	284.400.000	-	-	296.600.000	581.000.000
Armonipark Avm	295.700.000	-	-	237.900.000	533.600.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	-	-	-	8.565.000	8.565.000
Toplam	898.485.000	7.920.000	(11.490.526)	869.585.526	1.764.500.000

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçekleşen Uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
Ahşeviriy-Merkezleri ve ofisler					
İspartakule Ticari Üniteler	19.310.000	-	(4.486.556)	2.836.556	17.660.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	9.015.000	-	-	5.670.000	14.685.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	89.575.000	-	-	22.815.000	112.390.000
Eclipse Maslak	114.940.000	-	(4.951.432)	45.626.432	155.615.000
Avrupa Komutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	4.765.000	-	(2.360.214)	635.234	3.040.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	2.800.000	-	-	450.000	3.250.000
Bahçeşehir Avrupakomutları Anaokulu	7.310.000	-	-	4.435.000	11.745.000
Arenapark Avm	273.000.000	-	-	11.400.000	284.400.000
Armonipark Avm	285.800.000	-	-	9.900.000	295.700.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	10.690.000	-	(10.690.000)	-	-
Toplam	814.800.000	(12.488.222)	(10.690.000)	103.768.222	898.485.000

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Maslak / Etiler / Beşiktaş E-5
Yan Yol Cad. 2. No: 8/2 / Kapı No: 7

Bahçeşehir / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Alaköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme 195 Yan Yol Cad.
No 8/2 / Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. : 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Maddi Duran Varlıklar, Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi

Varlık Cinsi ve Mevki	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Veriliş Tarihi	Tutarı
	8-Kira Sözleşmesi (2-A-33) 9-Kira Sözleşmesi (2-A-34) 10-Kira Sözleşmesi (2-B-2) 11-Kira Sözleşmesi (2-B-3) 12-Kira Sözleşmesi (2-B-6) 13-Kira Sözleşmesi (2-B-7) 14-Kira Sözleşmesi (2-B-1)	7- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 8- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 9- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 10- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 11- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 12- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 13- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 14-NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş.		14-11.400.000 TL
Avrupa Konutları Tem 2 Ticari Ünite Betonarame Bina ve Arsası (İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 3525 ada, 5 nolu parsel(34 nolu bağımsız bölüm))	1-Kira Sözleşmesi	1-Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.	1-25.07.2013	1-1 TL Bedel Karşılığında 99 Yıllığına
Avrupa Konutları Başakşehir Ticari Ünite Betonarame Mesken İşyeri (İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 976 ada, 2 nolu parsel(2 nolu bağımsız bölüm))	1-Kira Sözleşmesi	1-Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.	1-13.01.2016	1-1 TL Bedel Karşılığında 99 Yıllığına
Çamlıvadi Konut Projesi Betonarame Mesken ve Arsası(İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi 1-7754 ada 2 parsel 2-7754 ada 3 parsel 3-7756 ada 5 parsel	1- Kira Sözleşmesi 2- Kira Sözleşmesi 3- Kira Sözleşmesi	1- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. 2- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. 3- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.	1-04.11.2021 2-04.11.2021 3-04.11.2021	1-1 TL 2-1 TL 3-1 TL
Demir Life Projesi Ticari ve Konut ve Arsası (İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 2 parsel.)	1-Kira Sözleşmesi	1-Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.	1-18.10.2022	1-1 TL Bedel Karşılığında 99 Yıllığına



AVRUPA LİFTE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5

Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bağcıköy / İSTANBUL / Türkiye V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.

Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.

No 8/2-1 Bağcıköy / İSTANBUL

Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıkların, Stokların ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Varlık Cinsi	Edinildiği Yıl	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	YAG Değerleme Tutarı/ MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
ArenaPark Avm ve Arsası (104 bağımsız bölüm)	2013	2.285.000.000 TL	07.07.2023 2023/2109	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	854.984.494,18 TL
ArmoniPark Avm ve Arsası (90 bağımsız bölüm)	2014	1.865.000.000 TL	07.07.2023 2023/2108	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	598.815.463,89 TL
Forum Trabzon Avm ve Arsası	2023	4.640.000.000 TL	07.07.2023 2023/2110	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Mövenpick Living Çamlıvadi Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri Ve Arsa	2022	1.315.000.000 TL	07.07.2023 2023/2113	Maddi Duran Varlık ³⁷	
Eclips Maslak Bina ve Arsası (2 bağımsız bölüm)	2019	38.405.000 TL	07.07.2023 2023/2106	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Ataköy A Ofis Bina ve Arsası	2019	420.300.000 TL	07.07.2023 2023/2107	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	296.608.636,77
Ataköy A Ofis Bina ve Arsası	2019	96.790.000 TL	07.07.2023 2023/2107	Maddi Duran Varlık ³⁸	189.334.151,00
Avrupakonutları 3 Bina ve Arsası (3 bağımsız Bölüm)	2013	100.500.000 TL	07.07.2023 2023/2112	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	89.570.159,38
Avrupa Konutları Tem 2 Ticari Ünite Betonarme Bina ve Arsası	2015	26.000.000 TL	07.07.2023 2023/2116	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	4.160.087,69
Avrupa Konutları İspartakule Ticari Üniteler (Avcılar) Betonarme Bina ve Arsası	2015	40.620.000 TL	07.07.2023 2023/2119	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	6.706.780,06
Avrupa Konutları Başakşehir Ticari Ünite Betonarme Mesken İşyeri	2021	22.430.000 TL	07.07.2023 2023/2120	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	8.112.309,64
Avrupa Konutları Tem1 Bahçeşehir Ana Okulu	2010	67.200.000 TL	07.07.2023 2023/2115	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	16.640.350,78



³⁷ 07/07/2023 tarihli yapılan kira sözleşmesine istinaden, Mövenpick Living Çamlıvadi ilk hesap döneminde Yatırım amaçlı gayrimenkul

³⁸ 07/07/2023 tarihli yapılan kira sözleşmesine istinaden, Ataköy A Ofis Bina ve Arsası

Şirketin ofis olarak kullandığı bağımsız bölümler

Ataköy 7/2/9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5

Yın Yol Cad. 2 No: 8/2-1 Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞAAN VE TİC. A.Ş.

Ataköy 7/2/9-10 Kısım Mah.

Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.

No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL

Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Maddi Duran Varlıkların, Stokların ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Varlık Cinsi	Edinildiği Yıl	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	YAG Değerleme Tutarı/ MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Betonarme Apartman					
Mecideyeköy Şişli Plaza Betonarme İşyeri ve Arsası	2022	1.880.000.000 TL	07.07.2023 2023/2114	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
Avrupa Konutları Yamanevler Dükkan (Ümraniye) Betonarme Apartman ve Arsası	2022	176.330.000 TL	07.07.2023 2023/2117	Stok	
Çamlıvadi Konut Projesi Betonarme Mesken ve Arsası	2022	3.287.015.000 TL	07.07.2023 2023/2121	Stok	
TEM Radisson Residences Daire ve Ticari Üniteler Betonarme Apartman	2010	890.150.000 TL	07.07.2023 2023/2111	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	427.744.038,01
Demir Life Projesi Ticari Üniteler ve Arsası	2020	57.112.264 TL	07.07.2023 2023/2118	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-
Demir Life Projesi Konutlar ve Arsası	2020	2.376.075.236 TL	07.07.2023 2023/2118	Stok	-
Damga Yapı Feza Park Villaları ve Arsası	2023	342.335.000 TL	07.07.2023 2023/2122	Stok	-
154 Ada 3 Parsel Arsa	2020	27.810.000 TL	07.07.2023 2023/2123	Stok	-



9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları başlıca bilgisayar yazımlarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 finansal dönemlerine ilişkin maddi duran varlıklarının net defter değeri aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Maddi Olmayan Duran Varlıklar Net Defter Değeri	472.772	244.962	878.529	798.011

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Ç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in faaliyetleri içerisindeki rolü bulunan önemli bir maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.



10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren finansal dönemlere ilişkin konsolide finansal durum tabloları ve 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren ara döneme ilişkin finansal durum tabloları aşağıda yer almaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	108.775.582	8.723.594	42.095.359	25.701.911
Ticari Alacaklar	130.866.335	204.290.357	410.998.918	701.619.604
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	73.192.204	186.592.300	357.619.600	607.200.475
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	57.674.131	17.698.057	53.379.318	94.419.129
Diğer Alacaklar	10.356.455	2.671.801	18.372.501	3.721.998
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10.356.455	2.671.801	18.372.501	3.721.998
Stoklar	1.274.217	695.452.041	1.474.159.268	380.081.065
Peşin Ödenmiş Giderler	13.894.916	128.188.384	42.382.459	225.709.572
Diğer Dönen Varlıklar	36.538.621	88.683.882	100.129.052	84.666.625
Toplam Dönen Varlıklar	301.706.126	1.128.010.059	2.088.137.557	1.421.500.775
Diğer Alacaklar	58.701	58.701	281.344	629.155
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer	58.701	58.701	281.344	629.155

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALB 3017-89

Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL, Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
<i>Alacaklar</i>				
Stoklar	450.950.907	27.572.091	7.385.000	13.604.893
Finansal Yatırım	-	-	125.355.845	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	306.328.703	562.195.006	1.574.609.780	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	898.485.000	1.764.500.000	7.523.195.000	12.332.717.264
Maddi Duran Varlıklar	62.096.337	61.990.023	226.676.984	186.501.783
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	472.772	244.962	878.529	798.011
<i>-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	472.772	244.962	878.529	798.011
Peşin Ödenmiş Giderler	5.916.955	18.387.715	246.265	1.563.920
Ertelemiş Vergi Varlığı	2.649.923	2.965.168	3.702.236	2.789.060
Toplam Duran Varlıklar	1.726.959.298	2.437.913.666	9.462.330.983	12.538.604.086
Toplam Varlıklar	2.028.665.424	3.565.923.725	11.550.468.540	13.960.104.861

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	72.451.698	45.114.934	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11.729.120	-	-	-
Ticari Borçlar	201.730.272	310.804.738	503.208.067	163.878.613
<i>-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>115.756.298</i>	<i>220.867.418</i>	<i>250.955.278</i>	<i>38.504.222</i>
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>85.973.974</i>	<i>89.937.320</i>	<i>252.252.789</i>	<i>125.374.391</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	978.300	1.277.465	2.277.177	1.163.356
Diğer Borçlar	1.799.693	788.978	711.218	28.910
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>1.799.693</i>	<i>788.978</i>	<i>711.218</i>	<i>28.910</i>
Ertelemiş Gelirler	17.425.788	804.281.510	2.341.659	41.107.217
Kısa Vadeli Karşılıklar	13.533.105	13.431.233	15.958.761	15.900.637
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>1.220.098</i>	<i>1.412.963</i>	<i>1.413.593</i>	<i>2.376.451</i>
<i>-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>12.313.007</i>	<i>12.018.270</i>	<i>14.545.168</i>	<i>13.524.186</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	29.556	45.888.981	67.588.735
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	37.479.053	10.868.192	43.462.850	69.929.841
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	284.675.331	1.213.933.370	658.963.647	359.597.309
Uzun Vadeli Borçlanmalar	63.449.436	-	-	-
Ticari Borçlar	366.329.076	87.676.123	-	-
<i>-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>366.329.076</i>	<i>87.676.123</i>	-	-
Toplam Borçlar	348.124.767	995.598	6.122.807	5.390.311

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Ataköy 13/1-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
 Yan Yol Cad. 2 No/8/2 Kat: Kapı No: 7
 Bakırköy/İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
 Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
 Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
 No:3/2-1 Bakırköy/İSTANBUL
 Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
-İlişkili Olmayan Taraf Taraflara Diğer Borçlar	1.628.741	1.995.598	6.122.807	5.390.311
Ertelenmiş Gelirler	172.189.584	6.494.415	2.567.467	353.208
Uzun Vadeli Karşılıklar	984.908	1.752.933	5.183.017	2.810.885
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	984.908	1.752.933	5.183.017	2.810.885
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	137.679.863	308.854.745	1.246.232.403	1.915.205.117
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	742.261.608	406.773.814	1.260.105.694	1.923.759.521
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.001.728.485	1.945.216.541	9.352.906.810	11.676.748.031
Ödenmiş Sermaye	335.000.000	335.000.000	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-1.804.839.966
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-643.528
-Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	-	-	-	-1.804.196.438
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	589.212.663
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.853.948	14.853.948	48.810.898	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları	546.088.741	651.774.526	1.562.595.373	8.981.789.566
Dönem Net Karı	105.685.785	944.777.797	7.419.194.193	3.526.774.870
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	278.492.389	-
Toplam Özkaynaklar	1.001.728.485	1.945.216.541	9.631.399.199	11.676.748.031
Toplam Kaynaklar	2.028.665.424	3.565.923.725	11.550.468.540	13.960.107.861

Kaynak: Finansal Tablolar

Dönen Varlıklar

Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020, 2021 ve 2022 tarihleri ile 30 Haziran 2023 itibarıyla dönen varlıkları sırasıyla, 301,7 milyon TL, 1.128,0 milyon TL, 2.088,1 milyon TL ve 1.421,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in dönen varlıkları, 2021 yılında 2020 yılına oranla %273,9 oranında, 2022 sonunda 2021 yılsonuna oranla %85,1 oranında artış ve 30 Haziran 2023'te 2022 yılsonuna göre %31,9 oranında azalış göstermiştir. Dönen varlıklarda 2021 ve 2022 yılsonları itibarıyla gerçekleşen artış temel olarak ticari alacaklar ve stoklar kalemlerindeki artıştan kaynaklanmıştır.

30 Haziran 2023 itibarıyla dönen varlıklarda yaşanan azalış temel olarak stoklar kalemindeki azalıştan kaynaklanmıştır. Şirket'in bağlı ortaklığı olan Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan Esenyurt Yakuplu arazisi, 14 Nisan 2023'te Şirket'in sahip olduğu Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. hisselerinin değer sonucunda stoklar arasından çıkmıştır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri; 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 108,8 milyon TL, 8,7 milyon TL, 42,1 milyon TL ve 25,7 milyon TL tutarındadır.

31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde nakit ve nakit benzerlerinde görülen %92,0'lık azalış başlıca Avrupakent Aksoylar tarafından geliştirilen Çamlıvadi Konut Projesi kapsamındaki taşeron ödemelerinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki bir önceki yıla göre %382,5'lik artış başlıca Avrupakent Aksoylar tarafından geliştirilen Çamlıvadi Konut Projesinden elde edilen satış gelirlerinden kaynaklanmıştır. 30 Haziran 2023'te sona eren finansal dönemdeki %38,9'luk azalış ise başlıca Şirketin faaliyetleri kapsamında yapılan ödemelerden kaynaklanmıştır.

Ticari Alacaklar

Dönen varlıklar içerisinde Şirket'in ticari alacakları 2021 yılsonunda 2020 yılsonuna göre %56,1 oranında artış gösterirken, 2022 yılsonunda 2021 yılsonuna göre %101,2 oranında artış göstermiştir. 30 Haziran 2023'te ise 2022 yılsonuna göre %70,7 oranında artış göstermiştir.

Şirket'in ilişkili taraflardan ticari alacakları genel olarak Şirket'in ana faaliyet konusu çerçevesinde yapılan gayrimenkul projelerinden alacaklara ilişkindir. Finansal tablo dönemleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar kaleminde yaşanan artışlar ağırlıklı olarak projelerdeki satışlara bağlı olarak önceki dönemlere kıyasla daha yüksek gerçekleşen satış gelirlerinden kaynaklanmıştır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar*	73.192.204	186.592.300	357.619.600	607.200.475
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	52.006.549	20.017.243	69.464.052	149.496.412
Alacak Senetleri	8.806.919	3.544.000	4.390.050	-
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	-3.139.337	-5.863.186	-20.474.784	-55.077.283
Toplam Ticari Alacaklar	130.866.335	204.290.357	410.998.918	701.619.604

*30.06.2023 tarihinde ilişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesi 607.200.475 TL iken 30.09.2023 tarihinde 142.850.761 TL'dir. Şirket'in toplam ticari alacakları 30.06.2023'te 701.619.604 TL iken 30.09.2023'te 225.174.095 TL'dir. İlişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesi Şirket'in 2022 yılına ilişkin genel kurulunda almış olduğu kar dağıtım kararı uyarınca Artış İnşaat'ın şirkete olan borcundan mahsup edilmiş ve kalan bakiye Şirket'e ödenmiştir.

Kısa Vadeli Stoklar

Kısa vadeli stoklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 1,3 milyon TL, 695,4 milyon TL, 1.474,2 milyon TL ve 380,1 milyon TL tutarındadır. 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemdeki artış 2020 yılında ön satışları başlayan Çamlıvadi Konut Projesi'nden kaynaklanmıştır.

31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemde kısa vadeli stoklardaki %112,0'lik artış ise temel olarak Esenyurt Yakuplu arazisine sahip olan Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'ye ("Mersay Gayrimenkul") Şirket'in iştirak oranının artması sonucunda, 31.12.2022 itibarıyla Mersay Gayrimenkul'ün bağlı ortaklık olarak finansal tablolara konsolide edilmesinden kaynaklanmıştır. Mersay Gayrimenkul 2020 ve 2021 yıllarında finansal tablolarda özkaynak yöntemiyle değerlendirilmiştir.

30 Haziran 2023'te sona eren finansal dönemde kısa vadeli stoklardaki %74,2'lik azalış ise, Şirket'in bağlı ortaklığı olan Mersay Gayrimenkul'e ait olan Esenyurt Yakuplu arazisinin, Mersay Gayrimenkul hisselerinin 24 Nisan 2023'te bölünme yoluyla devri sonucunda stoklar arasından çıkmış olmasından kaynaklanmıştır.

30 Haziran 2023 itibarıyla, Şirket'in stoklar kalemi ağırlıklı olarak Çamlıvadi Projesi'nden oluşmaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Esenyurt Yakuplu Arazi	-	-	982.097.837	-
Çamlıvadi Konut Projesi	-	695.238.379	437.316.924	337.038.100
Yamanevler Projesi 2. Etap	-	-	38.247.717	33.231.416
Demir Life Projesi	-	-	15.321.753	8.888.219
Vadistanbul Etap 2-3 Projesi	-	-	-	-
Atakent 4 Projesi	952.850	-	-	-
Konutlar ve Ofis Projeleri (Kısa Vadeli)	952.850	695.238.379	1.472.984.231	379.157.735
Diğer Stoklar				
Turizm Faaliyetleriyle İlgili Stoklar	321.367	213.662	1.175.037	923.830
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	1.274.217	695.452.041	1.474.159.268	380.081.065

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 13,9 milyon TL, 128,2 milyon TL, 42,4 milyon TL ve 225,7 milyon TL tutarındadır. Peşin ödenmiş giderler konut projeleri kapsamında inşaat firmalarına verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler kalemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde peşin ödenmiş giderlerde görülen %822,6'lık artış konut projeleri kapsamında inşaat firmalarına verilen sipariş avanslarındaki artıştan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki %66,9'luk değişim projelerin tamamlanması nedeniyle verilen sipariş avanslarındaki azalıştan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022'ye kıyasla 30 Haziran 2023'te gerçekleşen %432,6'lık artış ise Şirketin öz tüketim amacıyla yeşil enerji kapsamında güneş enerjisi çalışmalarını kapsamında verilen sipariş avanslarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer dönen varlıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 36,5 milyon TL, 88,7 milyon TL, 100,1 milyon TL ve 84,7 milyon TL tutarındadır. Diğer dönen varlıklar başlıca devreden katma değer vergisi ve gelir tahakkimatı kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklarda 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde görülen %142,7'lik artış ve 31 Aralık 2022'de sona eren finansal

dönemdeki %12,9'luk artış devreden katma değer vergisi kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022'ye kıyasla 30 Haziran 2023'te gerçekleşen %15,4'lük azalış ise hem devreden katma değer vergisi hem de gelir tahakkukları kalemlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları, diğer alacaklar, stoklar, finansal yatırımlar, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi varlığı ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2020, 2021, 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal yıllara ilişkin duran varlıkları sırasıyla 1.726,9 milyon TL, 2.437,9 milyon TL, 9.462,3 milyon TL ve 12.538,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in duran varlıkları, 2021 yılında 2020 yılına oranla %41,2 oranında, 2022 sonunda 2021 yılsonuna oranla %288,1 ve 30 Haziran 2023'te 2022 yılsonuna göre %32,5 oranında artış göstermiştir. Duran varlıklarda finansal tablo dönemleri itibarıyla gerçekleşen artış temel olarak yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemindeki artıştan kaynaklanmıştır.

Uzun Vadeli Stoklar

Uzun vadeli stoklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 451,0 milyon TL, 27,6 milyon TL, 7,4 milyon TL ve 13,6 milyon TL tutarındadır. 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemdeki azalış Çamlıvadi Konutları Projesi'nin bu tarihten itibaren kısa vadeli stoklar altında takip edilmesinden kaynaklanmıştır. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki azalış Dursunköy Projesi ile Boyalık Köyü arsasının portföyden çıkartılmasından ve Demir Life Projesi'nin kısa vadeli stoklar altında takip edilmeye başlanmasından kaynaklanmıştır. 30 Haziran 2023'te sona eren finansal dönemdeki %84,2'lik artış ise Demir Life Projesi'nin bir kısmının uzun vadeli stoklar altında takip edilmeye başlanmasından kaynaklanmıştır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Damga Yapı Projesi	4.850.000	7.385.000	7.385.000	7.385.000
Demir Life Projesi	15.321.753	15.321.753	-	6.219.893
Dursunköy Projesi	2.665.338	2.665.338	-	-
Boyalık Köyü Arsa	2.200.000	2.200.000	-	-
Çamlıvadi Konut Projesi	425.913.816	-	-	-
Konutlar ve Ofis Projeleri (Uzun Vadeli)	450.950.907	27.572.091	7.385.000	13.604.893



AVRUPA MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-B-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: B/2 İçişleri No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Türkiye V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-B-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Finansal Yatırım

Şirket'in 2020 ve 2021 yıllarında ve 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla herhangi bir finansal yatırımı olmayıp, 2022 yılında 125,4 milyon TL değerinde finansal yatırımı bulunmaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	-	-	125.355.845	-
Toplam	-	-	125.355.845	-

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 9 Aralık 2022 tarihine kadar iştirak oranının %25 olması sebebiyle Şirket finansal raporlarında 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. Şirket; Bakırköy'de bulunan Carousel AVM'nin mülk sahibi ve yönetim şirketidir.

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31.12.2022 tarihli finansal tablolarda %13,91 oranında bulunmakta olup, 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, Artış Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 306,3 milyon TL, 562,2 milyon TL, 1.574,6 milyon TL tutarındadır. 30 Haziran 2023 itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımı bulunmamaktadır.

Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.'nin 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda bulunan %28,34 hissesi, 24 Nisan 2023 tarihinde kısmi bölünme yapmak suretiyle Şirket'in ortak kontrole tabi olduğu, Artış Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	26.141.081	228.908.914	1.574.609.780	-
Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	127.476.540	133.759.471	-	-
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	96.891.503	122.432.774	-	-
Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.	43.968.699	64.979.252	-	-
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.835.857	11.835.857	-	-
Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	15.023	278.738	-	-
Toplam	306.328.703	562.195.006	1.574.609.780	-

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

30 Haziran 2023 itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi ağırlıklı olarak avm, ofis, dükkan (ticari ünite) ve AVM'lerden oluşmaktadır.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Alaköy - 8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No/8/2 T. Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

ARTIŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Alaköy - 8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kuleleri V.D. 085 035 1013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANCOR CAPITAL

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 898,5 milyon TL, 1.764,5 milyon TL, 7.523,2 milyon TL ve 12.332,7 milyon TL tutarındadır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerde görülen %96,4'lük artış, 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki %326,4'lük artış ve 30 Haziran 2023'te sona eren ara dönemdeki %63,9'lük artış gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Ayrıca, 2022 yılında portföye eklenen Forum Trabzon Avm ve Profilo Plaza da yatırım amaçlı gayrimenkullerde değer artışına sebep olmuştur.

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:



	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıktılar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
Ahşevciç-Merkezlere ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	2.768.000.000	30.798.148	-	-	-	1.851.201.852	4.640.000.000
Arenapark Avm	1.520.000.000	-	-	-	-	765.000.000	2.285.000.000
Şişli Plaza	1.540.000.000	3.823.069	-	-	-	336.176.931	1.880.000.000
Armonipark Avm	1.145.000.000	-	-	-	-	720.000.000	1.865.000.000
TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler (*)	21.150.000	-	-	42.334.171	736.515.829	90.150.000	890.150.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	276.850.000	-	-	-	-	143.450.000	420.300.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	77.300.000	-	-	-	-	23.200.000	100.500.000
Bahçeşehir Avrupakomutları Anaokulu	56.000.000	-	-	-	-	11.200.000	67.200.000
Demir Life	-	-	-	213.641	-	56.898.623	57.112.264
İspartakule Ticari Üniteler	30.495.000	-	-	-	-	10.125.000	40.620.000
Eclipse Maslak	25.185.000	-	-	-	-	13.220.000	38.405.000
Bahçeşehir Ticari Ünite	16.665.000	-	-	-	-	5.765.000	22.430.000
Avrupa Komutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	21.950.000	-	-	-	-	4.050.000	26.000.000
Küçükköy Ticari Üniteler	24.600.000	-	(24.600.000)	-	-	-	-
	7.523.195.000	34.621.217	(24.600.000)	41.547.812	736.515.829	4.030.437.406	11.382.717.264

(*) Grup, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçmiş dönemde kredi işlettiği TEM Radisson Residence'a, değişik tasarı olan Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Söz konusu otel ilgili dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırıldığı için muadiri duran varlıklardan transferi gerçekleştirilmiştir.

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıktılar		Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Ahşevciç-Merkezlere ve ofisler						
İspartakule Ticari Üniteler	6.985.000	-	-	-	23.510.000	30.495.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	22.470.000	-	-	-	54.830.000	77.300.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	141.530.000	-	-	-	135.320.000	276.850.000
Bahçeşehir Ticari Ünite	7.920.000	-	-	-	8.745.000	16.665.000
Eclipse Maslak	434.880.000	-	(414.616.310)	-	4.921.310	25.185.000
Avrupa Komutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	6.310.000	-	-	-	15.640.000	21.950.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	6.550.000	-	-	-	14.600.000	21.150.000
Bahçeşehir Avrupakomutları Anaokulu	14.690.000	-	-	-	41.310.000	56.000.000
Arenapark Avm	581.000.000	-	-	-	939.000.000	1.520.000.000
Armonipark Avm	533.600.000	-	-	-	611.400.000	1.145.000.000
Forum Trabzon Avm	-	1.805.902.826	-	-	962.097.174	2.768.000.000
Profilo Plaza	-	173.196.790	-	-	1.366.803.210	1.540.000.000
Küçükköy Ticari Üniteler	8.565.000	-	(2.160.737)	-	18.195.737	24.600.000
	1.764.500.000	1.979.099.616	(416.777.047)	-	4.196.372.431	7.523.195.000

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıktılar		Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
Ahşevciç-Merkezlere ve ofisler						
İspartakule Ticari Üniteler	17.660.000	-	(11.490.526)	-	815.526	6.985.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	14.685.000	-	-	-	7.785.000	22.470.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	112.390.000	-	-	-	29.140.000	141.530.000
Bahçeşehir Ticari Ünite	-	7.920.000	-	-	-	7.920.000
Eclipse Maslak	151.615.000	-	-	-	279.265.000	434.880.000
Avrupa Komutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	3.040.000	-	-	-	3.270.000	6.310.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	3.250.000	-	-	-	3.300.000	6.550.000
Bahçeşehir Avrupakomutları Anaokulu	11.745.000	-	-	-	2.945.000	14.690.000
Arenapark Avm	284.400.000	-	-	-	296.600.000	581.000.000
Armonipark Avm	295.700.000	-	-	-	237.900.000	533.600.000
Küçükköy Ticari Üniteler	-	-	-	-	8.565.000	8.565.000
	898.485.000	7.920.000	(11.490.526)	-	809.885.826	1.764.500.000

AVRUPA MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5

Yeni Yol Cad. No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL / Türkiye V.D.: 1050571029

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yeni Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değeri	31 Aralık 2020
Ahırca-Ofisleri ve ofisler					
İpartakula Ticari Üniteler	19.310.000	-	(4.486.556)	2.836.556	17.660.000
Halkalı Atabey Ticari Üniteler	9.015.000	-	-	5.670.000	14.685.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	89.575.000	-	-	22.815.000	112.390.000
Eclipsa Maslak	114.940.000	-	(4.951.437)	43.626.431	155.615.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	4.765.000	-	(2.380.234)	635.234	3.040.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	2.800.000	-	-	450.000	3.250.000
Bahçeşehir Avrupa Konutları Anaokulu	7.310.000	-	-	4.435.000	11.745.000
Armutpazı Avm	273.000.000	-	-	11.400.000	284.400.000
Armutpazı Avm	285.800.000	-	-	9.900.000	295.700.000
Kiçikçekmece Ticari Üniteler	10.690.000	-	(10.690.000)	-	-
	817.205.000	-	(12.488.222)	103.768.222	898.485.000

Maddi Duran Varlıklar

30 Haziran 2023 itibarıyla, Şirket'in maddi duran varlıkları ağırlıklı olarak binalardan oluşmaktadır.

Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 62,1 milyon TL, 62,0 milyon TL, 226,7 milyon TL ve 186,5 milyon TL tutarındadır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde maddi duran varlıklarda önemli bir değişim gerçekleşmemiştir. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki %265,7'lik artış Mövenpick Living Çamlıyadı'nın satın alınmasından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022'ye kıyasla 30 Haziran 2023'te gerçekleşen %17,7'lik azalış ise Tem Radisson Residences konaklama tesisinin işletmesinin devredilmesi nedeniyle söz konusu tesisin maddi duran varlıktan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 0,5 milyon TL, 0,2 milyon TL, 0,9 milyon TL ve 0,8 milyon TL tutarındadır. Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları kullanılan bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. 2021 ilgili dönemlerde maddi olmayan duran varlıklarda önemli bir değişim gerçekleşmemiştir.

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarda sırasıyla 5,9 milyon TL, 18,4 milyon TL, 0,2 milyon TL ve 1,6 milyon TL tutarındadır. Peşin ödenmiş giderler, uzun vadeli gelecek yıllara ait giderlerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020'ye kıyasla, 31 Aralık 2021'de sona eren finansal dönemde peşin ödenmiş giderlerde görülen %210,8'lik artış projelerdeki pazarlama faaliyetleri kapsamındaki finansman destek giderlerinden kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022'de sona eren finansal dönemdeki %98,7'lik azalış projelerdeki pazarlama faaliyetleri kapsamındaki finansman destek kampanyasının sonlanmasından kaynaklanmaktadır. 31 Aralık 2022'ye kıyasla 30 Haziran 2023'te gerçekleşen %535'lik artış ise peşin ödenmiş genel işletme giderlerinden (sigorta vb.) kaynaklanmaktadır.

AVRUPA MENKUL DEĞERLER ANONİM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy Mah. 9-10. Kısım Mah. Cobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No/8/2 Katı Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL / T.C. M.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy Mah. 9-10. Kısım Mah.
Cobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Katı / İSTANBUL
Marmara Körümleri V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi varlığı, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolarında sırasıyla 2,7 milyon TL, 3,0 milyon TL, 3,7 milyon TL ve 2,8 milyon TL tutarındadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, kısa vadeli borçlanmalar, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları, ticari borçlar, diğer borçlar, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar, ertelenmiş gelirler, dönem karı vergi yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülüklerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020, 2021 ve 2022 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde kısa vadeli yükümlülükler sırasıyla, 284,7 milyon TL, 1.213,9 milyon TL ve 659,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ise, toplam kısa vadeli yükümlülükler 359,6 milyon TL tutarındadır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, 2021 yılında 2020 yılına oranla %326,4 oranında artmış, 2022 sonunda 2021 yılsonuna oranla %45,7 oranında azalmış ve 30 Haziran 2023'te 2022 yılsonuna göre %45,4 oranında azalış göstermiştir.

Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Şirket'in 1 yıldan kısa vadeli banka kredilerinden oluşan kısa vadeli finansal borçlanmalar hesabının 31.12.2020 tarihinde bakiyesi bulunmamakta iken, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde sırasıyla 72,5 milyon TL ve 45,1 milyon TL bakiyesi mevcuttur. 30 Haziran 2023 itibarıyla, şirketin kısa vadeli finansal borçlanmalar hesabında ve uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları hesabında bakiye bulunmamaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Banka Kredileri	-	72.451.698	45.114.934	-
Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	-	72.451.698	45.114.934	-
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	11.729.120	-	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	11.729.120	-	-	-

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde Şirket'in ticari borçları 2021 yılsonunda 2020 yılsonuna göre %54,1 oranında artış gösterirken, 2022 yılsonunda 2021 yılsonuna göre %61,9 oranında artış göstermiştir. 30 Haziran 2023 döneminde ise, 2022 yıl sonuna göre %67,4 azalış olmuştur. Ticari borçlar kaleminde 2020, 2021 ve 2022 yıllarında dönemsel olarak piyasada mevcut vadelendirmelerden faydalanılmıştır. Bu nedenle ilgili yıllarda bakiyelerde artış olmuştur. 30 Haziran 2023 itibarıyla Avrupakent Aksoylar kapsamında alsa bedelinin ödenmesi nedeniyle bakiye azalmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aksoylar 18-9-10. Kısım Men. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 4/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7/8 E-10 Kısım 11/1h
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 3/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Ticari borçlar	79.013.974	84.486.708	251.952.789	125.374.391
İlişkili taraflara ticari borçlar	115.756.298	220.867.418	250.955.278	38.504.222
Borç senetleri	6.960.000	5.450.612	300.000	-
Kısa Vadeli Ticari Borçlar Toplamı	201.730.272	310.804.738	503.208.067	163.878.613

30 Haziran 2023, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçların büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak taşeronlara olan borçlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler

30 Haziran 2023, 31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin büyük bölümü devam etmekte olan projelere ilişkin olarak alınan avanslardan oluşmaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Alınan Avanslar	16.998.115	803.182.375	2.134.308	41.107.217
Ertelenmiş Gelirler	427.673	1.099.135	207.351	-
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler Toplamı	17.425.788	804.281.510	2.341.659	41.107.217

Kısa vadeli yükümlülükler içerisinde Şirket'in alınan avanslar hesabı 2021 yılsonunda 2020 yılsonuna göre 46 kat artış gösterirken, 2022 yılsonunda 2021 yılsonuna göre %99,7 oranında azalış göstermiştir. 30 Haziran 2023 döneminde ise, 2022 yıl sonuna göre artış oranı %1655 olmuştur. 2021 yılında kısa vadeli ertelenmiş gelirlerde yaşanan artışın sebebi konut projeleri kapsamında satışı yapılmış henüz tapusu devredilmemiş bağımsız bölümlere ilişkin alınan avanslardaki artıştan kaynaklanmaktadır. 2022 yılında yaşanan azalışın sebebi ise projedeki tamamlanan bağımsız bölümlerin tapu devrilerinin yapılması sonucunda ilgili tutarların gelirleşmesi nedeniyle verilen sipariş avanslarındaki azalıştan kaynaklanmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla meydana gelen artışın sebebi ise önceki dönemlerde de görüldüğü gibi konut projeleri kapsamında satışı yapılmış henüz tapusu devredilmemiş bağımsız bölümlere ilişkin alınan avanslardaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli borçlanmalar, ticari borçlar, diğer borçlar, ertelenmiş gelirler, uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020, 2021, 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde uzun vadeli yükümlülükler sırasıyla, 742,3 milyon TL, 406,8 milyon TL, 1.260,1 milyon TL ve 1.923,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri 2021 yılsonunda 2020 yılsonuna göre ağırlıklı olarak ticari borçlar ve ertelenmiş gelirler kalemlerindeki azalış sebebiyle %45,2 azalış göstermiştir. 2022 yılsonunda ise 2021 yılsonuna göre ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemindeki artış sebebiyle %209,8 oranında artış göstermiştir. 30 Haziran 2023 döneminde ise, ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemindeki artış sebebiyle 2022 yıl sonuna göre artış oranı %102,1 olmuştur.



Uzun Vadeli Borçlanmalar

Şirket'in 31 Aralık 2021, 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde herhangi bir uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır.

Şirket'in 2020 yılsonunda mevcut olan 75,2 milyon TL'lik uzun vadeli banka kredisinin tamamı 2021 yılı içerisinde kapatılmıştır.

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri altında yer alan ticari borçlar kalemi 31 Aralık 2020 ve 2021 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde sırasıyla, 366,3 milyon TL ve 87,7 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, ilişkili taraflara olan ticari borçlardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde ise bu hesabın bakiyesi bulunmamaktadır.

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar kaleminde 2021 ve 2022 yılsonları itibarıyla yaşanan azalış borç bakiyelerinin ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Uzun vadeli yükümlülükler içerisinde Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2021 yılsonunda 2020 yılsonuna göre %124,3 artış gösterirken, 2022 yılsonunda 2021 yılsonuna göre %303,5 oranında artış göstermiştir. 30 Haziran 2023 döneminde ise, 2022 yıl sonuna göre artış oranı %53,7 olmuştur. Bunun sebebi ise, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki artıştan kaynaklı gelirlerden doğan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür. KVK'nın İstisnalar başlıklı 5. maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır hükmü dikkate alındığında, Şirket'in GYO dönüşümü sonrası açıklanacak finansal tablolarda ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesabı bakiye vermeyecektir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	137.679.863	308.854.745	1.246.232.403	1.915.205.111

Özkaynaklar

Şirket'in 31 Aralık 2020, 2021, 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla özkaynakları sırasıyla, 1.001,7 milyon TL, 1.945,2 milyon TL, 9.631,4 milyon TL ve 11.676,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in özkaynakları, 31 Aralık 2021 tarihinde 31 Aralık 2020 tarihine göre, %94,2; 31 Aralık 2022 tarihinde 31 Aralık 2021 tarihine göre %395,1 oranında artış göstermiştir. 30 Haziran 2023 döneminde ise, 2022 yıl sonuna göre özkaynaklardaki artış oranı %21,2 olmuştur.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özkaynaklardaki artış ağırlıklı olarak geçmiş yıllar karları ve net dönem karı kalemlerindeki artıştan kaynaklanmıştır. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ise, özkaynaklardaki artış temel olarak geçmiş yıl karlarındaki artıştan kaynaklanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Alaköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İçişleri No: 7
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL. Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Alaköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 İçişleri / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 065 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.001.728.485	1.945.216.541	9.352.906.810	11.676.748.031
Ödenmiş Sermaye	335.000.000	335.000.000	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-1.804.839.966
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-643.528
-Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	-	-	-	-1.804.196.438
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	589.212.663
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.853.948	14.853.948	48.810.898	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları	546.088.741	651.774.526	1.562.595.373	8.981.789.566
Dönem Net Karı	105.685.785	944.777.797	7.419.194.193	3.526.774.870
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	278.492.389	-
Toplam Özkaynaklar	1.001.728.485	1.945.216.541	9.631.399.199	11.676.748.031

Mali Yapı Oranları

Likidite Oranları	31 Aralık			30 Haziran
	2020	2021	2022	2023
Cari Oran	1,06	0,93	3,17	3,95
Kısa Vadeli Toplam Alacaklar / Dönen Varlık	0,47	0,18	0,21	0,50
Kısa Vadeli Toplam Alacaklar / Aktif Toplamı	0,07	0,06	0,04	0,05

Finansal Yapı Oranları	31 Aralık			30 Haziran
	2020	2021	2022	2023
Kaldıraç Oranı	0,51	0,45	0,17	0,16
Özkaynaklar / Aktif Toplam	0,49	0,55	0,83	0,84
Özkaynaklar / Yabancı Kaynaklar	0,98	1,20	5,02	5,11
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar / Pasif Toplamı	0,14	0,34	0,06	0,03
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar / Pasif Toplam	0,37	0,11	0,11	0,14
Maddi Duran Varlıklar / Özkaynaklar	0,06	0,03	0,02	0,02
Maddi Duran Varlıklar / Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	0,08	0,15	0,18	0,10
Duran Varlıklar / Yabancı Kaynaklar	1,68	1,50	4,93	5,49
Duran Varlıklar / Özkaynaklar	1,72	1,25	0,98	1,07
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar / Yabancı Kaynaklar	0,28	0,75	0,34	0,16
Finansal Borçlanmalar / Aktif Toplamı	0,01	0,02	0,00	0,00
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar / Kısa Vadeli	0,04	0,06	0,07	0,00

AVRUPAKEN
Ataköy
Yan Yolu Cad. 2 No: 8/2 İç Katı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL, Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS MENKUL DEĞERLER TİC. A.Ş.
Ataköy Mah. E-5 Yan Yolu Cad.
No: 8/2 İç Katı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 065 5113

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Finansal Yapı Oranları	31 Aralık			30 Haziran
	2020	2021	2022	2023
Yükümlülükler				
Finansal Borçlanmalar / Toplam Yükümlülükler	0,07	0,04	0,02	0,00
Dönen Varlıklar / Aktif Toplamı	0,15	0,32	0,18	0,10
Maddi Duran Varlıklar / Aktif Toplamı	0,03	0,02	0,02	0,01



10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Aşağıda Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yer verilmekte olup, dönemden döneme gerçekleşen farklar da yüzde olarak belirterek gösterilmiştir.

(Tl.)	31.Ara.20	31.Ara.21	Değişim (%)		Değişim (%)		Değişim (%)	
			(31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2021)	31.Ara.22	(31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2022)	30.Haz.22	30.Haz.23	(30 Haziran 2022-30 Haziran 2023)
Hasılat	994.131.405	170.548.167	-%82,9	2.442.258.438	%1332,0	237.258.584	1.121.388.987	%372,6
Satışların Maliyeti (-)	-798.899.287	-70.504.271	-%91,2	-1.041.189.675	%1376,8	-205.695.340	-320.965.881	%56,0
Brüt Kâr	195.632.118	100.043.896	-%48,9	1.401.068.763	%1300,5	31.563.244	800.423.106	%2435,9
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-3.867.225	-3.584.737	-%12,4	-8.124.069	%140,0	-3.569.494	-3.474.104	-%2,7
Genel Yönetim Giderleri	-16.271.002	-21.489.312	%32,1	-48.477.918	%125,6	-16.412.159	-47.299.201	%188,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	111.853.199	873.264.953	%680,7	4.238.634.424	%385,4	1.562.253.776	4.032.960.166	%158,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-98.352.539	-30.292.074	-%69,2	-319.100.678	%953,4	-22.105.663	-121.890.150	%451,4
Esas faaliyet kârı	188.999.551	918.142.726	%385,8	5.264.000.522	%473,3	1.551.729.704	4.660.719.817	%200,4
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	348.279	30.519	-%91,2	1.151.051.689	%3771490,4	829.178.483	21.371.140	-%97,4
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-55.984	-337.466	%502,8	-5.648	-%98,3	-	-444.059.600	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	12.816.909	261.144.974	%695,8	1.655.876.525	%534,1	943.829.121	135.936.653	-%985,6
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	222.108.755	1.178.980.753	%430,8	8.070.923.088	%584,6	3.325.337.308	4.373.968.010	%31,5
Finansman Gelirleri	1.648.053	6.055.921	%267,5	9.020.028	%48,9	7.436.022	71.788.616	%193,0
Finansman Giderleri	-90.040.676	-64.343.927	-%28,5	-75.934.656	%18,0	-32.291.682	-3.574.996	-%88,9
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı	133.716.132	1.120.692.747	%738,1	8.004.008.460	%614,2	3.300.481.648	4.392.181.630	%33,1
Dönem Vergi Gideri	-8.659.079	-4.732.878	-%45,3	-159.403.922	%3268,0	-44.726.617	-149.417.000	%234,1
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	-19.371.268	-171.182.072	%783,7	-421.410.345	%148,5	-281.772.396	-715.989.760	%154,1
Dönem Net Kârı	105.685.785	944.777.797	%793,9	7.419.194.193	%685,3	2.973.982.635	3.526.774.870	%18,6
<i>Ann Ortaklık Payları</i>	<i>105.685.785</i>	<i>944.777.797</i>	<i>%793,9</i>	<i>7.419.194.193</i>	<i>%685,3</i>	<i>2.973.982.635</i>	<i>3.526.774.870</i>	<i>%18,6</i>
Pay Başına Kazanç	0,003	0,028	%833,3	0,22	%685,7	8,88	10,53	-%6,5
Diğer Kapsamlı Gelirler								
Kâr veya zararın sermayeye yansıtılmasıyla oluşan diğer gelirler								

AVRUPAKENT GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy Mah. 10. Kısım Mah. Kat: 5
Yan Yol Cad. 2 No: B/2 İçişleri No: 7
Bakırköy / İSTANBUL T.C. 1050571029

ARTIŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy Mah. 10. Kısım Mah.
Çobançeşmesi Mah. 5 Yan Yol Cad.
No: B/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar M.D. 035 005 5513

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	Değişim (%)		Değişim (%)		Değişim (%)	
			(31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2021)	31.Ara.22	(31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2022)	30.Haz.22	30.Haz.23	(30 Haziran 2022-30 Haziran 2023)
Tanımlanmış Payda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları Kayıpları Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler	120.013	-1.547.689	-%1389,6	-13.804.709	%792,0	-12.739.655	15.062.655	-%218,1
-Ertelenmiş Vergi Geliri	-20.002	257.948	-%1389,6	2.360.785	%792,0	2.547.931	-3.012.531	-%218,2
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/azalışları	-	-	-	-	-	-	736.315.829	-
-Ertelenmiş Vergi Fikisi	0	0	-	0	-	-	-147.303.166	-
Diğer Kapsamlı Gider	100.011	-1.289.741	-%1389,6	-11.503.924	%792,0	-10.191.724	601.262.787	-%218,1
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)	105.785.796	943.488.056	%791,9	7.407.690.269	%685,1	2.963.790.911	4.128.037.657	%372,6

Kaynak: Finansal Tablolar

Net Satışlar

Şirket'in gelirleri başlıca konut ve ofis satış gelirleri, AVM kira gelirleri, ortak alan gelirleri (AVM'lerin ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmı) ve otel gelirlerinden (oda kiralama, yiyecek & içecek satış gelirleri ve diğer hizmetlerden gelirler) oluşmaktadır.

Net satışlar 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 994,5 milyon TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %82,9'luk bir azalışla 170,5 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %1.332,0'lık bir artışla 2.442,3 milyon TL'ye ulaşmıştır. Net satışlar, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %372,6'lık bir artış ile 1.121,4 milyon TL'ye ulaşmıştır.

2021 yılında net satışlarda meydana gelen azalışın temel sebebi Vadistanbul Projesinde yer alan bağımsız bölümlerinin tamamının 2020 yılı içerisinde satılmasından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında net satışlarda görülen artış ise başlıca Çamlıvadi Konut Projesi'nde yer alan bağımsız bölümlerin tesliminden ve 2022 yılı içerisinde satın alınan Forum Trabzon AVM'nin kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde meydana gelen artış Çamlıvadi Konut Projesinde yer alan bağımsız bölümlerin tesliminden kaynaklanmaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%)		Değişim (%)		Değişim (%)	
			(2020 - 2021)	31.12.2022	(2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	(06/2022 - 06/2023)
Konut ve ofis satış gelirleri	887.016.032	15.445.498	-%98,3	1.860.889.362	%11948,1	7.425.597	717.695.312	%9565,2
Kira gelirleri	78.163.529	106.066.729	%35,7	349.474.573	%229,5	157.585.237	299.825.932	%90,3
Ortak alan gelirleri	7.445.162	8.421.042	%13,1	120.626.903	%1332,4	36.032.545	73.995.294	%105,4
Otel gelirleri	19.577.874	34.455.231	%76,0	106.634.307	%209,5	31.968.247	28.083.577	-%12,2
Diğer	428.808	6.159.667	%164,5	4.633.293	-%24,8	4.246.958	1.788.872	-%57,9
Net Satışlar	994.531.305	170.548.167	-%82,9	2.442.258.435	%1332,0	237.258.584	1.121.388.987	%372,6

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy / Beşiktaş / İstanbul
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2-1, Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 250571029

Çobançeşme / Beşiktaş / İstanbul
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 665 005 5513

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Satışların Maliyeti

Şirket'in satış maliyetleri başlıca satılan konut ve ofis maliyetleri, ortak alan giderleri (AVM'lerin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderleri) ve otel hizmet maliyetlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 798,9 milyon TL olan satışların maliyeti 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %91,2'lik bir azalışla 70,5 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %1.376,8'lik bir artışla 1.041,2 milyon TL'ye ulaşmıştır. Satışların maliyeti, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %56'lık bir artış ile 321 milyon TL'ye ulaşmıştır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%)	31.12.2022	Değişim (%)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%)
			(2020 - 2021)		(2021 - 2022)			(06/2022 - 06/2023)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	-761.869.371	-21.886.079	-%97,1	-820.963.841	%3651,1	-124.262.501	-196.877.084	%58,4
Ortak alan giderleri	-23.954.705	-31.157.244	%30,1	-171.656.657	%450,9	-67.018.743	-101.463.397	%51,4
Otel hizmet maliyetleri	-12.922.999	-17.243.093	%33,4	-47.691.288	%176,6	-11.762.868	-19.398.009	%64,9
Diğer	-152.212	-217.855	%43,1	-877.889	%303,0	-2.651.228	-3.227.391	%21,7
Satışların maliyeti	-798.899.287	-70.504.271	-%91,2	-1.041.189.675	%1376,8	-205.695.340	-320.965.881	%56,0
Hasıllata Oranı	%80,3	%41,3	-	%42,6	-	%86,7	%28,6	

İlgili dönemlerde, satışların toplam maliyetinin hasıllata oranı sırasıyla %80,3,%41,3, %42,6, %86,7 ve %28,6 olarak gerçekleşmiştir.

Satışların maliyeti kaleminde 2021 yılında gerçekleşen azalışın temel nedeni, Vadistanbul Projesinin 2020 yılı içerisinde tamamlanmış olmasıdır. 2022 yılında gerçekleşen artışın temel nedeni Çamlıvadi Konut Projesi'nin devam etmesi ve 2022 yılı içerisinde Forum Trabzon AVM'nin satın alınmasıdır. 30 Haziran 2022'ye kıyasla 30 Haziran 2023'te gerçekleşen artışın temel nedeni ise, Çamlıvadi Konut Projesi'nin devam etmesidir.

Brüt Kâr

Şirket'in brüt kârı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 195,6 milyon TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %48,9 azalarak 100,0 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %1.300,5 artarak 1.401,1 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %2.435,9'luk bir artış ile 800,4 milyon TL'ye ulaşmıştır.

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde brüt kâr marjı sırasıyla %19,7, %58,7, %57,4, %13,3 ve %71,4 olarak gerçekleşmiştir. Finansal tablo dönemleri itibarıyla brüt kar marjında görülen artışın temel sebebi Çamlıvadi Konut Projesi'ndeki bağımsız bölümlerin büyük bir kısmının tamamlanması sebebiyle gelirlerdeki artışın maliyetlerdeki artıştan daha fazla olmasıdır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%)	31.12.2022	Değişim (%)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%)
			(2020 - 2021)		(2021 - 2022)			(06/2022 - 06/2023)
Brüt Kâr	195.632.118	100.043.896	-%48,9	1.401.068.763	%1300,5	31.563.244	800.423.106	%2435,9
Brüt Kâr Marjı	%19,7	%58,7	-	%57,4	-	%13,3	%71,4	

Genel Yönetim Giderleri

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 16,3 milyon TL olan genel yönetim giderleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %32,1'lik bir artışla 21,5 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %125,6'lık bir artışla 48,5 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %188,2'lik bir artış ile 47,3 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Genel yönetim giderlerinin önemli bir kısmını oluşturan çalışan ücret ve giderlerinde 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren finansal yıllarında sırasıyla %23,1'lik ve %178,0'lik artış gerçekleşmiştir. Çalışan ücret ve giderlerinde 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %178,6'lık bir artış gerçekleşmiştir. Bu artışların temel nedeni çalışan sayısı ve çalışan ücretlerindeki artıştır.

Vergi, resim ve harç giderlerinde 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren finansal yıllarında sırasıyla %612,7'lik ve %59,8'lik artış gerçekleşmiştir. Bu artışların temel nedeni teslimi başlanan konut projelerinin ödenen tapu harçlarıdır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %210,5'lik bir artış gerçekleşmiştir. Bu artışın temel nedeni ödenen emlak vergilerindeki artıştır.



(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%)	31.12.2022	Değişim (%)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%)
			(2020 - 2021)		(2021 - 2022)			(06/2022 - 06/2023)
Çalışan ücret ve giderleri	6.151.261	7.571.593	%23,1	21.048.552	%178,0	5.159.365	14.375.413	178,6%
Vergi resim ve harç giderleri	576.489	4.108.524	%612,7	6.566.256	%59,8	2.683.683	8.333.335	210,5%
Amortisman ve itfa payı giderleri	3.680.194	3.771.171	%2,5	5.592.146	%48,3	181.906	8.125.296	4366,8%
Danışmanlık giderleri	509.992	726.855	%42,5	3.736.549	%414,1	3.960.598	7.052.256	78,1%
Otel hizmet maliyetleri	692.299	1.076.393	%55,5	3.114.079	%189,3	1.707.133	5.323.023	211,8%
Tasınmaz giderleri	1.730.412	1.383.389	-%20,1	2.374.322	%71,6	697.651	1.965.343	181,7%
Sigorta giderleri	888.053	1.024.134	%15,3	1.667.709	%62,8	574.280	820.125	42,8%
Dava giderleri	156.437	794.357	%407,8	1.179.846	%48,5	473.325	691.624	46,1%
Bakım onarım giderleri	65.041	42.919	-%34,0	756.461	%1662,5	225.480	572.308	153,8%
Diğer	1.820.824	989.977	-%45,6	2.441.998	%146,7	748.738	40.478	-94,6%
Genel Yönetim Giderleri Toplamı	16.271.002	21.489.312	%32,1	48.477.918	%125,6	16.412.159	47.299.201	%188,2%