

**Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
**Pay Halka Arz İzahnamesi**



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7-3-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5  
Yan Yol Cad. 2 No: 3/2-1 Kat: No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL / Türkiye / V.D. No: 1050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.  
Ataköy 7-3-9-10. Kısım Mah.  
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.  
No 3/2-1 Bakırköy / İSTANBUL  
Marmara Kurumlar V.D. No: 083 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce <sup>07</sup>...../...../2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 335.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabacak 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet C grubu pay ve mevcut ortaklarından Artış İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.'ye ait 23.621.365 TL nominal değerli 23.621.365 adet, Süleyman ÇETİNSAYA'ya ait 11.310.012 TL nominal değerli 11.310.012 adet, Gökhan ÇETİNSAYA'ya ait 32.286 TL nominal değerli 32.286 adet, Nurcan ÇETİNSAYA'ya ait 32.286 TL nominal değerli 32.286 adet ve Serhan ÇETİNSAYA'ya ait 4.051 TL nominal değerli 4.051 adet, olmak üzere toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet C grubu paydan oluşan, toplamda 100.000.000 TL nominal değerli 100.000.000 adet C Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın [www.avrupakentgyo.com](http://www.avrupakentgyo.com) ve halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin [www.akyatirim.com.tr](http://www.akyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7-E-9-10. Kısım Mah. Coban Çiğeme E-5  
Yan Yolu Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy / T.C. : 1050571029

ARTIŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
Zeytinliköy Mah.  
Çarşıbaşı C. 5 Yan Yolu Cad.  
No: 22 / 1 Bakırköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271000 / Mersis: 08350055513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülere ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



*[Handwritten signatures]*

AVRUPA İÇTİSAYİRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7-8-9/10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5  
Yan Yol Cad. 2 No: E2 İç Kapı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTIŞ İNŞ. SANAYİ VE TİC. A.Ş.  
Ataköy 7-8-9/10. Kısım Mah.  
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.  
No:201 3310071139/MBR.  
Nişantaşı Kurumlar M.D.: 035 005 1013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



## İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR .....	6
I. BORSA GÖRÜŞÜ:.....	11
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR: .....	12
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....	13
2. ÖZET.....	16
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....	44
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....	44
5. RİSK FAKTÖRLERİ .....	51
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	61
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	77
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	107
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	115
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	124
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI.....	154
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR .....	158
13. EĞİLİM BİLGİLERİ .....	158
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ .....	158
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER..	159
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....	174
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI .....	175
19. ANA PAY SAHİPLERİ .....	189
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	192
21. DİĞER BİLGİLER.....	197
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER .....	203
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	214
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	218
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	223
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	253
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER .....	255
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ .....	258

29.	SULANMA ETKİSİ.....	260
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER...	261
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	263
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI .....	264
33.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ .....	272
34.	İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	273
35.	EKLER.....	273



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / Kısımlı Alan Çoğuşçuşme 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 / Beşiktaş / İstanbul / Kısımlı Alan Çoğuşçuşme E-5  
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7 / İSTANBUL  
Marmara Kütüphanesi V.D.: 035 605 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ





## KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
4842 sayılı Kanun	24 Nisan 2003 tarih ve 25088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletler'nin resmi para birimi
Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
Aracı Kurum / Ak Yatırım	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Artaş Enerji	Artaş Enerji Yatırımları Sanayi Ticaret A.Ş.
Artaş İnşaat	Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Artaş Invest	Artaş Invest Adi Ortaklığı
A.Ş.	Anonim Şirketi
ATM	Otomatik Para Çekme Makinesi (Automatic Teller Machine)
AVM	Alışveriş merkezi
Avrupakent Aksoylar	Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı
Bankacılık Kanunu	1 Kasım 2005 tarihli ve 25983 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu
Bemay İnşaat	Bemay İnşaat, Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Belediye Kanunu	3 Temmuz 2005 tarihli ve 25874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
Borsa İstanbul / BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
Covid-19	SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu Covid-19 salgını
Çamlıvadi Konut Projesi	İstanbul İli, Kağıthane İlçesi 7756 Ada 5 Parsel, 7755 Ada 4 Parsel, 7754 Ada 2 Parsel, 7754 Ada 3 Parsel
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29 Temmuz 2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	10 Eylül 2014 tarihli ve 29115 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	11 Ağustos 1983 tarihli ve 18132 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2872 sayılı Çevre Kanunu
Damga Vergisi Kanunu	1 Temmuz 1964 tarihli ve 11751 sayılı Resmî Gazete'de

KISALTMA	TANIM
	yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
<b>Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi</b>	İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi 195 ada 2 parsel'de bulunan proje
<b>DASK</b>	Doğal Afetler Sigortası Kurumu
<b>Demir Grup</b>	Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Demir Life Projesi</b>	İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi 154 ada 2 parsel'de bulunan proje
<b>Elektrik Piyasası Kanunu</b>	14 Mart 2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu
<b>Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği</b>	12 Mayıs 2019 tarihli ve 30772 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği
<b>Esas Sözleşme</b>	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Esas Sözleşmesi
<b>Evyap</b>	Evyap Sabun Yağ Gliserin Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu</b>	13 Aralık 2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu
<b>Forum Trabzon AVM</b>	Forum Trabzon Alışveriş Merkezi
<b>Forum Trabzon Emlak Geliştirme</b>	Forum Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
<b>Genel Kurul</b>	Avrupakent GYO genel kurulu
<b>Grup Çalışanları</b>	Şirket'in ve Artas İnşaat'ın, Mallsystem Tesis Yönetim'inin, Vadistanbul Teknopark İşletmeleri Anonim Şirketi'nin, Hacı Ömer Çetinsaya Vakfı'nın, Bemay İnşaat'ın, Vadistanbul Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi'nin, Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat Anonim Şirketi'nin, Artas Invest Adi Ortaklığı'nın, Pantur Turizm ve Ticaret Anonim Şiketi'nin, Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri Anonim Şiketi'nin, Vadistanbul Konaklama Hizmetleri Anonim Şiketi'nin, Vadistanbul Turizm Otelcilik Anonim Şiketi'nin Türkiye'de ikametgâh sahibi olan bütün çalışanları
<b>GVK</b>	06 Ocak1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
<b>GYO</b>	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
<b>GYODER</b>	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
<b>GYO Tebliği</b>	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
<b>Halka Arz Edenler</b>	Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri
<b>Halka Arz Eden Pay Sahipleri</b>	Artas İnşaat, Süleyman Çetinsaya, Serhan Çetinsaya, Gökhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Alakort Mah. Çobançeşme E-5  
Tan Yol. Cad. 2 No: 8/2 Kat: No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 050571029

Çobançeşme Mah. Çobançeşme E-5  
Tan Yol. Cad. 2 No: 8/2 Kat: No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL  
Marmara Kurumları V.D. 065 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

KISALTMA	TANIM
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 335.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek toplam 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet C Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet C Grubu paydan oluşan, toplamda 100.000.000 TL nominal değerli 100.000.000 adet C Grubu pay
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	09 Mayıs 1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu
İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	30 Haziran 2012 tarihli ve 28339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10 Ağustos 2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun	9 Nisan 2002 tarih ve 24721 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
Kat Mülkiyeti Kanunu	23 Haziran 1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KCETAŞ	Kayseri ve Civarı Elektrik Türk A.Ş.
KENTSEV	Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
km	Kilometre
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KONUTDER	Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği
Kurumsal Yönetim Tebliği	3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	13 Haziran 2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	07 Nisan 2016 tarih ve 29677 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Mallsystem Tesis Yönetim	Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı



AVRUPA MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ata Meydanı No: 9-10, Kısımlı Maaş Çobançeşme E-5

Yan Vadi Cad. 2 No: 9/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İstanbul / Türkiye / V.D. : 105057/1529

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adres: ...

... / ... / ...

... / ... / ...

... / ... / ...

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



KISALTMA	TANIM
Mövenpick Living Çamlıvadi	İstanbul İli Kağıthane İlçesi 7756 ada 1 parsel
Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik	27 Kasım 2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik
Pantur Otelcilik	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Pay Tebliği	22 Haziran 2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Sosyal Sigortalar Kanunu	29 Temmuz 1964 tarih ve 11766 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	30 Aralık 2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket / İhraççı / Avrupakent GYO	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şişli Projesi	Şirket aktifindeki İstanbul İli Şişli İlçesi 1961 ada 21 parselde bulunan arsa üzerine yapılacak olan konut ve ticari ünite inşaatı
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tapu Kanunu	22 Aralık 1934 tarih ve 2892 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu
TBK	04 Şubat 2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TKHK	28 Kasım 2013 tarihli ve 28835 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış 65021 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu
TL veya Türk Lirası	Türk Lirası
TMK	8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK veya Türk Ticaret Kanunu	14 Şubat 2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / C-9-10 Kısımlı Katman Çobançeşme E-5

Yanıkol Cad. 2 No: 8/1 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İstanbul / Banka Kodu V.D.: 1050571029

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / C-9-10 Kısımlı Katman Çobançeşme E-5

Yanıkol Cad. 2 No: 8/1 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İstanbul / Banka Kodu V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KISALTMA	TANIM
Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun	19 Mart 1981 tarih ve 17284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun
vb.	Ve benzeri
VERBİS	Veri Sorumluları Sicili
Vergi Usul Kanunu	10 Ocak 1961, 11 Ocak 1961 ve 12 Ocak 1961 tarihli ve sırasıyla 10703, 10704 ve 10705 sayılı Resmi Gazeteler'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yapı Kredi	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
Yönetim Kurulu	Avrupakent GYO'nun yönetim kurulu
Ziraat Bankası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7/3-9-10. Kısım Mah. Çöçençeşme E-5  
Yeni Yol Cad. 2 No: 8/2 Kat: No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL / Türkiye V.D. : 1050571029

ARTI SİNS. SİM. VE TİC. A.Ş.  
Ataköy 7/3-9-10. Kısım Mah.  
Çöçençeşme E-5 Yeni Yol Cad.  
No: 8/2 Kat: No: 7 İSTANBUL  
Mennace Sunanlar V.D. : 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 24.11.2023 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"1) Halka arz sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulunuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yayımlanması,

3) Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 30/06/2023 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.



*[Handwritten signatures in blue ink]*

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / E-5  
Yanıkçı Cad. 2 No: 3/2 İç Kapı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy V.D. : 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.  
Ataköy / Beşiktaş / İstanbul / E-5  
Çarşıbaşı Cad. 10 No: 10 / İç Kapı No: 7  
Nispetiye / Beşiktaş / İSTANBUL  
Nispetiye Kültür V.D.: 085 015 5513

*[Handwritten signature in blue ink]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul ve Borsa İstanbul dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.



*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*  
AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataözü 1/8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5  
Yan Yol Cad. 2 No: 1/2 İç Kapı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

*[Handwritten signature]*  
ARTAÇ İNVESTMEN VE TİC. A.Ş.  
Ataözü 1/8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5  
Yan Yol Cad. No: 2-13 Bakırköy / İSTANBUL  
Nispetiye Kurumlar V.D. - ÜNİ 735 0513

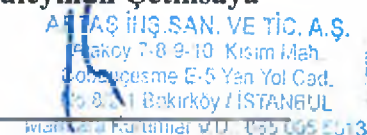
*[Handwritten signature]*  
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ




## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>İhracı</b>		<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yetkilisi</b>		
<b>Ad, Soyad:</b>	<b>Süleyman Çetinsaya Gökhan Çetinsaya</b> <b>Yönetim Kurulu Yönetim Kurulu Üyesi</b>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>
<b>İmza:</b>	 AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Başkani 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	
<b>Tarih:</b>	01/12/2023	

<b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>		<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. Yetkilisi</b>		
<b>Ad, Soyad:</b>	<b>Süleyman Çetinsaya</b> ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş. Bakırköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/21 Bakırköy / İSTANBUL Marmara K. Numarası V.D. 065 065 0513	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>
<b>İmza:</b>		
<b>Tarih:</b>	01/12/2023	


<b>Halka Arz Eden Pay Sahibi</b>		<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Süleyman Çetinsaya</b>		
<b>Ad, Soyad:</b>	<b>Süleyman Çetinsaya</b>	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>
<b>İmza:</b>		
<b>Tarih:</b>	01/12/2023	





AVRUPAKENT 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  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

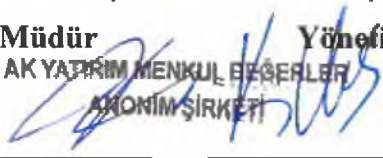
ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.  
Bakırköy 7-8-9-10. Kısım Mah.  
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.  
No: 8/21 Bakırköy / İSTANBUL  
Marmara K. Numarası V.D. 065 065 0513

AR YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

<u>Halka Arz Eden Pay Sahibi</u>		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad:	Serhan Çetinsaya	İZAHNAMENİN TAMAMI
İmza:		
Tarih:	01/12/2023	

<u>Halka Arz Eden Pay Sahibi</u>		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad:	Gökhan Çetinsaya	İZAHNAMENİN TAMAMI
İmza:		
Tarih:	01/12/2023	

<u>Halka Arz Eden Pay Sahibi</u>		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad:	Nurcan Çetinsaya	İZAHNAMENİN TAMAMI
İmza:		
Tarih:	01/12/2023	

<u>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulus</u> Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad:	Duygu Haker Şen      Kemal Ulaş Ünalan	İZAHNAMENİN TAMAMI
Unvan:	Müdür      Yönetici AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ	
İmza:		
Tarih:	01/12/2023	



İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

<b>31 Aralık 2020, 2021 ve 2022 Tarihlerine ve 30 Haziran 2023 tarihli ara döneme ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş</b> <b>PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.</b>		<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ad:</b>	<b>Burak</b>	<b>31 Aralık 2020, 2021 ve 2022 Tarihlerine ve 30 Haziran 2023 tarihli ara döneme ilişkin Finansal Tablolar ve Özel Amaçlı Bağımsız Denetçi Raporları</b>
<b>Soyad:</b>	<b>Özpoyraz</b>	
<b>Görev:</b>	<b>Sorumlu Ortak/Başdenetçi</b>	

<b>İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş</b> <b>Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>		<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Adı Soyadı:</b>	<b>Muhammed Mustafa Yüksel</b>	<b>Gayrimenkul Değerleme Raporları</b>
<b>Görev:</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
<b>Adı Soyadı:</b>	<b>Halil Sertaç Gündoğdu</b>	
<b>Görev:</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	



<b>İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Hukuk Bürosu</b> <b>Paksoy Ortak Avukat Bürosu</b>		<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ad:</b>	<b>Ökkeş</b>	<b>31 Aralık 2020, 2021 ve 2022 Tarihlerine ve 30 Haziran 2023 tarihli ara döneme ilişkin Bağımsız Hukukçu Raporu</b>
<b>Soyad:</b>	<b>Şahan</b>	
<b>Görev:</b>	<b>Ortak Avukat</b>	

AVRUPA MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy Mah. 10. Kısım Mah. Çarşı Çarşısı E-5

Yan Yol Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

ARTAC MENKUL DEĞERLER VE TİC. A.Ş.

AVRUPA MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.

Çarşı Çarşısı E-5

Yan Yol Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER

ANONİM ŞİRKETİ



## 2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none"><li>İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.</li></ul>

## B—İHRAÇÇI

B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p><b>Hukuki Statü:</b> Anonim Şirket <b>Tabi Olunan Mevzuat:</b> T.C. Kanunları <b>Kurulduğu Ülke:</b> Türkiye Cumhuriyeti <b>Adresi:</b> Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul</p> <p><b>Telefon ve Faks Numaraları:</b> <b>Telefon:</b> 0 212 571 13 55 <b>Faks:</b> 0 212 571 13 54 <b>İnternet Adresi:</b> <a href="http://www.avrupakentgyo.com">www.avrupakentgyo.com</a> <b>KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi:</b> <a href="mailto:avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr">avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr</a></p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tamamı ile faaliyet gösterilen	<p><b>Faaliyetler hakkında bilgi</b></p> <p>Avrupakent GYO, Süleyman Çetinsaya tarafından 6 Temmuz 2010 tarihinde Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanlı bir şirket olarak kurulmuştur. Daha sonra SPK'nın 16 Ekim 2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı izni çerçevesinde bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent GYO, proje geliştiren ve bünyesinde bulundurduğu gayrimenkulleri kiraya veren ve/ veya satan bir şirkettir.</p> <p>30 Haziran 2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre</p>





**sektörler/pazarlar hakkında bilgi**

Avrupakent GYO'nun gayrimenkul portföyünün toplam değeri 19.954.072.500 TL'dir.

Portföyün 12.332.717.264 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkullerden, 6.209.565.236 TL'lik kısmı stoklardan, 1.411.790.000 TL'lik kısmı ise maddi duran varlıklardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların 1.315.000.000 TL'lik kısmı Mövenpick Çamlıvadi Living konaklama tesisinden oluşmakta olup, 2 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla sözkonusu tesis kiraya verilmiştir. Bu nedenle anılan tesis takip eden ilk hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanacaktır.

Kira Getirili Gayrimenkuller	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Kira Getirili Gayrimenkul Portföyü İçerisinde Payı (%)
Forum Trabzon AVM	4.640.000.000	44,39
Arenapark AVM	2.285.000.000	21,86
Armonipark AVM	1.865.000.000	17,84
TEM Radisson Residences Otel ve Ticari Üniteler	890.150.000	8,52
Avrupa Residence & Office Ataköy Ticari Üniteler	420.300.000	4,02
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	100.500.000	0,96
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	67.200.000	0,64
Demir Life Ticari Üniteler	57.112.264	0,55
Ispartakule Ticari Üniteler	40.620.000	0,39
Eclipse Maslak Ticari Üniteler	38.405.000	0,37
Başakşehir Ticari Ünite	22.430.000	0,21
Avrupa Konutları Tem 2 Ticari Ünite	26.000.000	0,25
<b>Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller</b>	<b>10.452.717.624</b>	<b>100,00</b>



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy 7B-9-10 Kısım Maslak Çobançeşme E-5

Yan Yolu Cad. 2 No: 8/2 Ç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bulvarı V.D.: 1050571029

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
17  
Marmara Bulvarı V.D.: 5613

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



Stoklar	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Stok Portföyü İçerisinde Payı (%)
Avrupa Konutları Yamanevler - Ticari Üniteler	176.330.000	2,85
Tamalanan Projeler		
Çamlıvadi Konut Projesi	3.287.015.000	53,17
Devam Eden Projeler		
Demir Life Projesi - Konutlar	2.376.075.236	38,44
Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	342.335.000	5,54
<b>Toplam Projeler</b>	<b>6.181.755.236</b>	<b>100,00</b>

Arsalar	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Arsalar Portföyü İçerisindeki Payı (%)
İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi 154 ada 3 parsel	27.810.000	1,5
İstanbul İli Şişli İlçesi 1961 ada 21 parsel(Şişli Projesi)	1.880.000.000	98,5
<b>Toplam Arsalar</b>	<b>1.907.810.000</b>	<b>100</b>

Maddi Duran Varlıklar	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Maddi Duran Varlıklar Portföyü İçerisindeki Payı (%)
Mövenpick Living Çamlıvadi*	1.315.000.000	93,14
Avrupa Residence & Office Ataköy**	96.790.000	6,86
<b>Toplam Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>1.411.790.000</b>	<b>100,00</b>

AVRUPAKART GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy / 7-8-9-10. Kısım Mah. Sabancıçay E-5

Yeni Yıl Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İS - ANBUL Bakırköy E.D.: 1050571029

18  
Maddi Duran Varlıkların Ekspertiz Tutarı (TL) 1.411.790.000

AVRUPAKART MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

\* İmzalanan 2 Ağustos 2023 tarihli kira sözleşmesine istinaden Mövenpick Living Çamlıvadi takip eden ilk hesap döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanacaktır.

\*\* Şirket tarafından ofis olarak kullanılan bölümler maddi duran varlıklar altında sınıflandırılmaktadır.

### Şişli Projesi;

Proje kapsamında 15 Mayıs 2023 tarihinde Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmış olup, mevcut yapıya ilişkin 20.06.2023 tarihinde yıkım ruhsatı alınmıştır. 14.03.2023 tarih ve 6800 yevmiye no ile riskli yapı olduklarına ilişkin beyanın tapu siciline şerhedildip mevcut yapılar yıkılıp yerine proje kapsamında 6.058 m<sup>2</sup> arsa üzerine 34.140 m<sup>2</sup> inşaat alanında 102 konut ve 17 ticari alan yapılması için yasal süreç başlatılmıştır. Proje ruhsat aşamasındadır. Bu proje kapsamında tamamlanacak tüm bağımsız bölümlerin kiraya verilmesi planlanmaktadır. Projenin finansmanı halka arz gelirlerinden karşılanacaktır.

### Çamlıvadi Konut Projesi ;

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'in 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 Projesinde 30.06.2023 itibarıyla 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 değer toplamı 373.415.604 TL dir.

### Demir Life Projesi - Konut ve Ticari Üniteler;

04 Aralık 2020 tarihinde Şirket'in sahibi olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsada proje geliştirmek için Demir Grup ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında 821 adet konutun ve 52 adet ticari ünitenin inşası devam etmektedir. Proje kapsamında arsa sahibi olan Şirket'in pay oranı %35 iken, yüklenici olan Demir Grup'un pay oranı %65'tir. Son durum itibarıyla projenin tamamlanma oranı ise %95'tir. Proje kapsamında Şirket hissesinde 287 adet daire ve 1 tanesi %50 hisseli olmak üzere 19 adet iş yeri olarak toplam 306 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket hissesine düşen konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin inşası tamamlandıktan sonra satışa çıkarılması ve ticari ünitelerinin kiraya verilmesi planlanmaktadır.



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy Mahallesi, 10. Kısım Mahallesi, Bakırköy E-5

Yantröl Cad. 2 No: 82 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

Ataköy Mahallesi, 10. Kısım Mahallesi, Bakırköy E-5

Yantröl Cad. 2 No: 82 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

### **Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi;**

Şirket, 18 Ağustos 2021 tarihinde sahibi olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsada proje geliştirmek için Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Proje kapsamında 22 adet lüks villanın inşası devam etmektedir. 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. İmzalanan kat karşılığı sözleşme kapsamında Proje kapsamında Şirket hissesinde 9 adet lüks villa bulunmaktadır. Son durum itibariyle projenin tamamlanma oranı % 63 tür. Şirket hissesine düşen villaların inşası tamamlandıktan sonra satışa çıkarılması planlanmaktadır.

### **Mövenpick Living Çamlıvadi**

31 Ekim 2022 tarihinde Avrupakent Aksoylar'a ait olan 7756 ada 1 parseldeki bağımsız bölümler satın alınarak Şirket mülkiyetine geçmiştir. Bu bağımsız bölümler için 02 Aralık 2022 tarihinde otel ruhsatı alınarak Mövenpick Living Çamlıvadi faaliyete geçmiştir. Lüks otel hizmetinin ev konforu ile bulunduğu Mövenpick Living Çamlıvadi, Kağıthane lokasyonunda Vadistanbul'a 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.

### **Forum Trabzon AVM**

Şirket, 11 Mart 2022 tarihinde Forum Trabzon AVM'sini 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmakla birlikte 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatıyla 8.929 m<sup>2</sup> ilave kapalı alan daha inşa edilmektedir. 19.12.2022 tarihi itibariyle Forum Trabzon Emlak Geliştirme Şirket'imiz ile birleşip ifisah olmuştur.



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy, Kağıthane, Kısımlı Mah. Çobançeşme E-5

Yan San. Cad. 2 No: 1/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy / T.C. 1050571029

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy, Kağıthane, Kısımlı Mah. Çobançeşme E-5  
Yan San. Cad. 2 No: 1/2 İç Kapı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy / T.C. 1050571029

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



### **ArenaPark AVM**

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, 640 ada, 1 parselde bulunan ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin 44.000 m<sup>2</sup> 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**

İstanbul İli, Küçükçekmece ilçesi, Tefikbey mahallesi, 11446 parselde bulunan ArmoniPark AVM'nin 25.376 m<sup>2</sup> 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.

### **TEM Radisson Residences Otel ve Ticari Üniteler**

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.

### **Avrupa Residence & Office Ataköy**

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 merkezi olarak kullanmaktadır.

### **Halkalı Atakent Ticari Üniteler**

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



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy / E-9-10. Kısım Mar. Ç. Bölgesi E-5

Yan Col Cad. 2 No: 8/2 İç Katı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

ARTAKENT İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

Çelikköy / 21

Marina / 10513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



## 1. 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.

2023 yılı ikinci çeyreği itibariyle 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 itibariyle değeri 921 ve 2022 yılsonuna 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 itibariyle değerleri ve 30 Haziran 2022'ye kıyasla yıllık değişim oranları gösterilmiştir.<sup>1</sup>

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.

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.<sup>2</sup>





## 2. 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 arttırmıştır. 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 kiralalarını 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 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 m<sup>2</sup> olarak bir önceki çeyreğe göre sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m<sup>2</sup> iken, ikinci çeyrekte 72.603 m<sup>2</sup> kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m<sup>2</sup>'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 kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.<sup>3</sup>

## 3. 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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



kiralarda özellikle pandemi sonrası yükselen kira artışları sebebi ile olumsuz etkilenmiştir.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

#### 4. Turizm ve Otel Sektörüne İlişkin Bilgiler

Turizm sektörünün, pandeminin etkisini yitirmesi ile yeniden yüksek performans göstermeye başladığı gözlemlenmektedir. 2022 Şubat ayında başlayan Ukrayna-Rusya savaşına rağmen turizm sektörü pandemi öncesi dönemdeki yoğunluğuna geri dönmüştür.

2021 yılında Türkiye’ye gelen yaklaşık 29,4 milyon turistın 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.<sup>6</sup>

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 yansdığı görülmektedir. 2023 yılı 2. çeyrekte otel doluluk oranları Türkiye geneli için %54,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %59,4 olmuştur.<sup>7</sup>

30 Haziran 2023 itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 860 bin



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<sup>4</sup> Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

<sup>5</sup> Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

<sup>6</sup> Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

<sup>7</sup> Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

		<p>oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına 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.<sup>8</sup>yurt içi ve yurt dışı nakliyelerini yapmak, yaptırmaktır..</p> <p><b>Şirket merkezi ve şubeleri hakkında bilgi</b></p> <p>Şirket'in merkezi Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul adresinde bulunmaktadır. İşbu izahname tarihi itibarıyla şubesi bulunmamaktadır.</p>
B.4a	<b>İhraççıyı faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</b>	<p>Şirket'i ve faaliyet gösterdiği sektörü önemli derecede etkileyebilecek eğilimler, dünyayı etkisi altına alan Covid-19 Pandemisi, global çapta devam etmekte olan askeri operasyonların etkisi, ülkemizde gerçekleşen döviz dalgalanmaları ve buna bağlı olarak inşaat girdi maliyetlerindeki artışlar, enflasyon rakamlarındaki beklentiler, mevzuattan ve kamu otoriteleri kararları neticesinde oluşabilecek faktörler, ülkemizde meydana gelen ve ülkemizi kötü etkileyen Kahramanmaraş merkezli 7,7 ve 7,6 şiddetinde 11 ili etkileyen deprem felaketi, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar, Şirket operasyonlarının finansmanı ile Türkiye'deki konut arz-talep dengesini belirleyen inşaat maaliyetleri, konut fiyatındaki değişimler, yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerindeki değişiklikleri gibi koşulların etkileri olarak sıralanabilir.</p>
B.5	<b>İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri</b>	<p>Şirket, bir tüzel kişi, dört gerçek kişi olmak üzere toplamda beş pay sahibi bulunan bir anonim şirkettir. Şirket'in sermayesinin %62,656'sını temsil eden paylara halka kapalı bir tüzel kişi olan Türkiye uyruklu Artaş İnşaat sahiptir. Şirket'in kalan payları ise gerçek kişi ortaklara aittir.</p> <p>Artaş İnşaat'ın paylarının %93,075'ine ise Süleyman Çetinsaya sahiptir.</p> <p>Artaş İnşaat'ın doğrudan/dolaylı ortağı olduğu Şirket dahil 20 adet bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmaktadır.</p> <p>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.</p>



<p>B.6</p>	<p><b>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</b></p> <p><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b></p> <p><b>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</b></p>	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesindeki ve oy haklarındaki payı %5'in üzerinde olan pay sahipleri Artış İnşaat (%62,656) ve Süleyman Çetinsaya (%36,737)'dir.</p> <p>Şirket'in çıkarılmış sermayesi 335.000.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1 TL itibari kıymetinde 335.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 22.570.369 adet pay karşılığı 22.570.369 TL'den, B grubu nama 1.422.014 adet pay karşılığı 1.422.014 TL'den ve C Grubu hamiline 311.007.617 adet pay karşılığı 311.007.617 TL'den oluşmaktadır. A Grubu payların tamamına Süleyman Çetinsaya sahip olup, B Grubu paylara ise Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya sahiptir. A ve B Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 2 yönetim kurulu üyesi, 6 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 7 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 8 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahibinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda 1 yönetim kurulu üyesi ise B Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterecekleri arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların ise hiçbir imtiyazı yoktur. Şirket'in A, B ve C Grubu payları sahibine 1 oy hakkı vermektedir.</p> <p>Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Süleyman Çetinsaya 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 Artış İnşaat'ın da paylarının %93,075'ini elinde bulundurmasından kaynaklanmaktadır.</p>
<p>B.7</p>	<p><b>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</b></p>	<p>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.</p> <p>Şirket'in dönen varlıkları, 2021 yılında 2020 yılına oranla %273,9 oranında, 2022 sonunda 2021 yılısonuna oranla %85,1 oranında artış ve 30 Haziran 2023'te 2022 yılısonuna göre %31,9 oranında azalış göstermiştir. Dönen varlıklarda 2021 ve 2022 yılısonları itibarıyla gerçekleşen artış temel olarak ticari alacaklar</p>





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, 24 Nisan 2023'te Şirket'in sahip olduğu Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş. hisselerinin devri sonucunda stoklar arasından çıkmıştır.

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.

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.

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









**C—SERMAYE PİYASASI ARACI**

C.1	<b>İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görürken sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi</b>	<p>İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek sermaye piyasası aracı Şirket'in sermayesini temsil eden Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu halka arz edilecek payların ISIN numarası İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.</p> <p>Şirket'in sermayesini temsil eden paylar, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahip nama yazılı A ve B Gruplarından ve imtiyazsız, hamiline yazılı C Grubundan oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'ı, Şirket'in herhangi bir imtiyazı olmayan C grubu hamiline yazılı paylarıdır. Halka arz edilecek paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 335.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak toplam 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet C Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet C Grubu paydan oluşan, toplamda 100.000.000 TL nominal değerli 100.000.000 adet C Grubu paylardan oluşmaktadır.</p>
C.2	<b>Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi</b>	Paylar TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	<b>İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</b>  <b>Her bir payın nominal değeri</b>	<p>Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.675.000.000 (Bir milyar altı yüz altmış beş milyon) TL olup çıkarılmış sermayesi 335.000.000 (üç yüz otuz beş milyon) TL'dir. Bu sermaye her biri 1 (bir) TL nominal değerde toplam 335.000.000 (üç yüz otuz beş milyon) adet paydan oluşmaktadır. Şirket'in paylarının tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.</p>
C.4	<b>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</b>	<p>Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kardan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19)</li><li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)</li><li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19)</li><li>• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507)</li><li>• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK md. 414, 415,</li></ul>





		<p>425, 436, SPKn md. 29, 30)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)</li> <li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK md. 437, SPKn md. 14)</li> <li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445- 451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18/6, 20/2)</li> <li>• Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439)</li> <li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27)</li> </ul>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecekt paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	<p>Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 10 Kasım 2023 tarihinde başvuru yapılmıştır.</p> <p>Borsa İstanbul'un görüşü işbu izahnamenin I numaralı bölümünde sunulmaktadır.</p>
C.7	<b>Kar dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	<p>Kar payı oranı, hesaplama yöntemi ve ödemelere ilişkin prosedürlerde Sermaye Piyasası Mevzuatı ile T.C. Kanunları ve Şirket Esas Sözleşmesine uyulur. Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir.</p> <p>19 Ekim 2023 tarihli ve 2023/29 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Şirket'in kâr dağıtım politikası belirlenmiştir. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 32. maddesi ve söz konusu kâr dağıtım politikası uyarınca Şirket paylarının halka arz edilmesinden ve borsada işlem görmeye başlamasından sonra Şirket her yıl yıllık net dağıtılabilir kârın en az %50'sini pay sahiplerine en fazla üç taksitte nakden dağıtacaktır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılacaktır. 19 Ekim 2023 tarihli ve 2023/29 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturulan kâr dağıtım politikası ile bağış ve</p>





		yardım politikası 20 Ekim 2023 tarihli olağanüstü genel kurul kararında görüşülmüş ve oy birliğince onaylanmıştır. Aynı tarihli olağanüstü genel kurul kararında ayrıca yapılacak bağış ve yardımların üst sınırında 1.000.000 TL olarak belirlenmiştir.
--	--	--

### D—RİSKLER

D.1

**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**

- Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.
- Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.
- Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.
- Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.
- Şirket'in kiracılarının kira sözleşmelerini feshetmesi, kiracıların likiditesinde ve ödeme kabiliyetiyle ilişkili risklerin bulunması halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.
- Alışveriş merkezleri ve diğer ticari gayrimenkul projeleriyle ilgili pek çok risk mevcuttur.
- Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.
- İnşa edilen yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.
- Gayrimenkullerin edinilmesi sonrasında meydana çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.
- Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- Çeşitli sebeplerle, Şirket'in stratejik hedefleri ve planları gerçekleştirilemez.
- Sektörde, yeni yatırımların hayata geçirilmesi ve rekabetin artması, Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Yöneticilerin Şirket'ten ayrılması, faaliyetlerin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.
- Yetişmiş nitelikli personel yetersizliği veya yetişmiş personelin çeşitli sebeplerle işi bırakması, Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilir.
- Çeşitli sebeplerle, Şirket aleyhine dava açılabilir ve dava sonuçlarının olumsuz olması durumunda, Şirket için yaptırım riski doğabilir.
- Şirket, belirli dönemlerde ilişkili taraf işlemleri yapabilir.
- İtibar ve marka imajının korunamaması, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- Şirket'in bilgi işlem sistemlerinde yaşanabilecek çeşitli arızalar ve maruz kalabileceği siber saldırılar, Şirket faaliyetlerinde aksamaya neden olabilir.
- Şirket'in karşılaştacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar Şirket'in sahip olduğu sigorta teminatı kapsamında olmayabilir, Şirket hasar tazminatının bir kısmını veya tamamını tahsil edemeyebilir.
- Şirket, faaliyet gösterdiği ülkelerin yasal düzenlemelerine uymakla yükümlüdür. Söz konusu yasal düzenlemelerde veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da söz konusu yasal düzenlemelerin ihlal edilmesi gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

#### İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.
- Proje inşaatı, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınamaması söz konusu olabilir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.
- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.
- Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

D.2

**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**

#### İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

- Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.
- İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esaslı olumsuz etki oluşturabilir.
- Şirket, pay sahiplerine kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir
- Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.
- Şirket'in sermayesinin çoğunluğuna sahip olan ve halka arzdan sonra da Şirket üzerindeki etkin kontrolü devam edecek olan Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat'ın çıkarları, Şirket'in diğer pay sahiplerinin menfaatlerinden farklı olabilir

veya pay sahipleri arasında çıkar çatışması yaşanabilir.

- Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.
- Türk Lirasının değerinde ortaya çıkabilecek dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler halka arz edilen payların değerini önemli ölçüde etkileyebilir.

**Diğer riskler:**

- Covid-19 pandemisinin veya başka bir salgın hastalığın çeşitli etkileri Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Küresel, yerel ve/veya bölgesel ekonomilerde mevcut ve olası olumsuz gelişmeler talep düşüşlerine sebep olabilir, dalgalanmalar sektörün ve Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in faaliyetleri deprem ve doğal afetlerden etkilenebilir.

**E—HALKA ARZ**

E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Şirket, sermaye artırımı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 3.580.200.000 TL gelir elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri, ortak satışı yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 1.927.800.000 TL gelir elde edecektir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin 168.690.801 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 1,69 TL olacağı tahmin edilmektedir. Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyetin 126.960.536 TL olması beklenmektedir. Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tahmini Maliyet	Karşıllayan Taraf	(TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	22.343.899
Gayrimenkul Değerleme	Şirket	1.382.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla ilişkiler	Şirket	25.000.000
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	311.025
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	400.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	1.757.600
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	946.400
	Şirket	75.184.200
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	40.483.800
	Şirket	520.000
Hukuki Danışmanlık	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	280.000
	Şirket	37.265
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	20.066
Diğer Maliyetler	Şirket	24.548
<b>Toplam Maliyet</b>		<b>168.690.801</b>
<b>Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)</b>		<b>1,69</b>
<b>Şirket'in Elde Edeceği Halka Arz Geliri</b>		<b>3.580.200.000</b>
<b>Şirket Tarafından Karşılanacak Maliyetler</b>		<b>126.960.536</b>
<b>Şirket'in Elde Edeceği Net Gelir</b>		<b>3.453.239.464</b>



*[Handwritten signature]*

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ataköy 7-Şişli, Kısım Mah. Çobanlar Camii E-5

Yanıköy Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL, Bakırköy V.D.: 1950571029

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
35  
No: 35/1 Cad. No: 7/151  
Nispetiye, Beşiktaş / İSTANBUL  
Nispetiye, Beşiktaş / İSTANBUL V.D.: 1950571029

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
*[Handwritten signature]*



E.2a

**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**

### **Halka Arzın Gerekçesi**

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü ile birlikte sermaye piyasası mevzuatı uyarınca halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyet gösterilmesi, böylelikle Şirket'in kurumsallığının güçlendirilmesi, portföyünde bulunan gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyünün menkul kıymetleştirilmesi ve bu yöntemle devam eden yatırımların finansmanının çeşitlendirilmesi, ulusal piyasalarda birincil halka arz gerçekleştirilmesi ile daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma imkânlarına sahip olunması amaçlanmaktadır.

Bunun haricinde Şirket'imizin önümüzdeki dönemde hızlı büyüme politikasına paralel olarak öz kaynak yapısının güçlendirilmesi amacıyla sermaye artışlarında yönetim kuruluna itibari değerinin üzerinde primli pay ihraç yetkisi ile pay sahiplerinin mevcut rüçhan haklarını kısıtlama yetkisi verilmesi suretiyle ilgili mevzuat dâhilinde Şirket'imizin halka açıklık oranını artırma yetkisi verilmesi hedeflenmektedir. Yönetim Kurulu, işbu yetkilerini kullanırken eşit işlem ilkesini gözetecek ve kurumsal yönetim ilkelerine azami uyumu sağlayarak pay sahipleri arasında bir eşitsizlik yaratmayacaktır.

### **Halka Arz Gelirinin Kullanım Yeri**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 1 Aralık 2023 tarihli ve 2023/42 sayılı Yönetim Kurulu kararının ekinde kabul edilen Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Amacına İlişkin Yönetim Kurulu Raporu ("**Fon Kullanım Raporu**") uyarınca Şirket, 335.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.675.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 65.000.000 TL artırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılması planlanmaktadır.

Halka arz sürecinde, mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle 65.000.000 TL (altmış beş milyon Türk Lirası) nominal değerli C grubu payların satışı ile gerçekleştirilecek sermaye artırımından elde edilen gelir Şirket'e ait olacaktır. Şirket'in paylarının halka arz edilmek suretiyle primli fiyattan satılması ile Şirket'e nakdi kaynak sağlanacak olup, Şirket paylarının gerçek değeri üzerinden satılması mümkün olacaktır. Böylece Şirket'in sürdürülebilir büyümesine katkı sağlanması, Şirket'e yeni fon girişinin sağlanması ile finansman imkanlarının çeşitlendirilmesi, Şirket paylarının Borsa'da işlem görmesinin sağlanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi, Şirket değerinin ortaya çıkarılması, marka bilinirlik ve tanınırlığının pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması ile Şirket'e değer katacak yatırımların fonlanması hedeflenmektedir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

AVRUPAKEŞİTİM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy Mah. 10. Kısım Mah. Çoğulu Cad. E-5

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

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy MBS: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



Şirket'in sermaye artışı yoluyla elde edeceği halka arz gelirinin kullanım yerlerinin, günün ihtiyaçları ile piyasa şart ve imkanları çerçevesinde gözden geçirilebilecek olmakla beraber, aşağıda yer alan başlıklar altında ve belirtilen oranlarda olması planlanmaktadır:

Şirket'in halka arz neticesinde elde edeceği brüt halk arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düştükten sonra kalan fonun %20 oranındaki kısmı Şişli Projesi'nin finansmanında, %80 oranındaki kısmı yatırım finansmanında (proje geliştirilecek arsa, kiralanabilir ticari ünite ve turizm yatırımları) kullanılacaktır.

Fon Kullanım Yeri	Fon Kullanım Oranı
Yatırım Finansmanı	% 80
Şişli Projesi Finansmanı	% 20

1. Yatırım Finansmanı: Şirketin finansal herhangi bir borcu bulunmamaktadır. Halka arzdan elde edilecek fon ile Şişli Projesi finansmanı haricinde bütün fon İstanbul başta olmak üzere Türkiye genelinde konut inşaatına yönelik arsa alımı, ticari nitelikli kira getirisine sahip dükkan ve AVM yatırımı, kiraya verilebilecek nitelikte otel ve turizm binaları başta olmak üzere kiralanabilir ticari ünite ve turizm yatırımlarının finansmanında kullanılacaktır. (İşbu tarih itibariyle kesinleşmiş bir yatırım seçeneği bulunmamaktadır.)
2. Şişli Projesi Finansmanı: İstanbul İli Şişli İlçesi 1961 ada 21 parselde bulunan alanı 6.058,34 m<sup>2</sup> olan arsanın toplam inşaat alanı 34.140,21 m<sup>2</sup> olup halka arzdan elde edilecek fonun %20'si bu arsa üzerine yapılacak olan konut ve ticari ünite inşaatında kullanılacaktır. Bu arsa üzerinde geliştirilecek projede 17 adet dükkan ve 102 adet konu olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm inşa edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılması planlanmakta olup ekonomik göstergeler dikkate alınarak Şirket belirtilen tahsis oranını artırıp azaltabilecektir.

1 Aralık 2023 tarihli ve 2023/43 karar numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.



*[Handwritten signature]*

E.3

**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**

Halka arzın gerçekleştirilmesi için Kurul onayı haricinde, halka arz edilecek payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ataköy Mah. 10. Kısım Mah. C-3 Tesişi E-5

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

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 105057/1029

C: 37

İstanbul Kurumlar V.D. No: 15513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet mevcut C grubu pay ve sermaye artırım sonucu ihraç edilecek toplam 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet C grubu pay olmak üzere halka arz edilecek payların toplam nominal değeri 100.000.000 TL'dir.

Sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek payların nominal değeri 65.000.000 TL olup, artırım sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %16,25'tir.

Ortak satışı yoluyla halka arz edilecek payların nominal değeri 35.000.000 TL olup, artırım sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %8,75'tir.

Şirket paylarının halka arzı Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama Yöntemi" kullanılarak ve "En İyi Gayret Aracılığı" ile gerçekleştirilecektir.

Halka arz edilecek paylar için, talep toplama süresinin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, halka arzdan önce Şirket'in [www.avrupakentgyo.com](http://www.avrupakentgyo.com) adresi; Ak Yatırım'ın [www.akyatirim.com.tr](http://www.akyatirim.com.tr) adresi ile KAP'ın [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) adresinde yayınlanacaktır.

Halka arz edilen toplam 100.000.000 TL nominal değerli payların;

- 1.500.000,00 TL nominal değerdeki %1,5 oranındaki kısmının Grup Çalışanları'na,
- 78.500.000,00 TL nominal değerdeki %78,5 oranındaki kısmının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 20.000.000,00 TL nominal değerdeki % 20 oranındaki kısmının Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,

tahsis edilmesi planlanmaktadır.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 3 (üç) tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi



		<p>olarak teslim edilecektir. Tam iş günü hesabında, Ulusal Bayram ve Genel Tatiller Hakkında Kanun'da saat 13:00 itibarıyla tatil başlangıcı olarak kabul edilmiş olan yarım iş günleri dikkate alınmayacaktır.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) işgünü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p>
E.4	<p><b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b></p>	<p>İhraççı'nın paylarının halka arzından, halka arza aracılık eden aracı kuruluşun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerlendirme şirketinin değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmesi söz konusu olacaktır.</p> <p>Şirket ile Ak Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ak Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Ak Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ak Yatırım'ın, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Paksoy Ortak Avukat Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Paksoy Ortak Avukat Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Paksoy Ortak Avukat Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Paksoy Ortak Avukat Bürosu'nun Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Paksoy Ortak Avukat Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ve 30 Haziran 2022 ve 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin mali tabloların bağımsız denetimini yapan PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur.</p>



*[Handwritten signature]*

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy 7. Etage, O. Kısım Mah. Ç. Çarşı E-5

Yanıkol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL / Bakırköy / T.C. 1050571022

*[Handwritten signature]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

*[Handwritten signature]*

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ





		<p>PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile gayrimenkullerin değerlemesini yapan Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket ve Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p>
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p>Halka arz eden pay sahibi olarak, Süleyman Çetinsaya, Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya, Nurcan Çetinsaya ve Artaş İnşaat; İhraççı olarak ise Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket paylarını halka arz etmektedir.</p> <p>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt</p> <p>Şirket, 30.10.2023 tarihli ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, paylarının Borsa İstanbul nezdinde işlem görmeye başlamasından tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle arttırılmayacağını, (ii) Şirket'imiz paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.</p>

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ata Caddesi No: 10, Kısırm Mah. Çeşme Çarşısı E-5

Yanıkol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

40

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

Diğer taraftan sermaye piyasası mevzuatı kapsamında Şirket tarafından bir pay geri alım programı başlatılması halinde bu program kapsamında alınan paylar yukarıdaki taahhüt kapsamı dışındadır.

b) Halka arz eden pay sahipleri tarafından taahhütler

Halka arz eden pay sahibi olarak, Süleyman Çetinsaya, Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya, Nurcan Çetinsaya tarafından verilen taahhüt;

Halka arz eden pay sahibi olarak, Süleyman Çetinsaya, Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya, Nurcan Çetinsaya 30.10.2023 tarihli beyanlarında Şirket nezdinde portföylerinde bulunan ve maliki oldukları payları, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 15 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde halka arz edilen paylardan edinebilecekleri paylar hariç olmak üzere, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl süreyle;

- dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olacak şekilde borsa içinde ve borsa dışında satışa ve halka arza konu etmeyeceklerini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacaklarını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını,

- VII 128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*Payları ilk defa halka arz edilecek ortaklıkların paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylandığı tarih itibarıyla mevcut sermayede yüzde on ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutamazlar.*" hükmü kapsamında, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacaklarını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını ve Borsa dışında satışa konu olan payların da bu sınırlamalara tabi olacağını alıcılara bildireceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.



Yukarıdaki beyana ek olarak, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21, (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı ilke Kararı uyarınca pay sahibi oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç), izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca borsa dışında veya borsada satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Halka arz eden pay sahibi olarak Artaş İnşaat tarafından verilen taahhüt;

Artaş İnşaat, 30.10.2023 tarihli ve 2023/20 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, Şirket paylarının Borsa İstanbul nezdinde işlem görmeye başlamasından itibaren 1 (bir) sene boyunca, Şirket'in bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapması yönünde hareket edilmeyeceğini,

Şirket nezdinde portföylerinde bulunan ve maliki oldukları payları, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 15 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde halka arz edilen paylardan edinebilecekleri paylar hariç olmak üzere, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl süreyle;

- dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olacak şekilde borsa içinde ve borsa dışında satışa ve halka arza konu etmeyeceklerini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağını ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağını,

- V-II 128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 8'inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Payları ilk defa halka arz edilecek ortaklıkların paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylandığı tarih itibarıyla mevcut sermayede yüzde on ve üzeri pay sahibi olan ortaklar ile pay sahipliği oranına bağlı olmaksızın yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortaklar sahip oldukları payları, ortaklık paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satamazlar ve bu payları halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutamazlar." hükmü kapsamında, halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağımızı ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması



AVRUPAKIN MENKUL DEĞERLER YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ataköy 75100 Kırım Muh. Caddesi No: 5

Yatırım Menkul Değerler Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

42

Yatırım Menkul Değerler Yatırım Ortaklığı A.Ş.

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ





sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını ve Borsa dışında satışa konu olan payların da bu sınırlamalara tabi olacağını alıcılara bildireceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Ayrıca Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21, (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı ilke Kararı uyarınca pay sahibi oldukları Şirket paylarını (halka arz edilen kısım hariç), izahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca borsa dışında veya borsada satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

İşbu bölüm (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

E.6

**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**

**Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**

Sermaye artırımını ve ortak satışı yöntemiyle yapılacak halka arz neticesinde, sermaye artışına katılmayan mevcut ortaklar için mevcut hisse pay oranlarında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30 Haziran 2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmış olup, aşağıda ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

(TL)	
<b>Halka Arz Fiyatı</b>	<b>55,08</b>
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30 Haziran 2023)	11.676.748.031
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	335.000.000
<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>34,86</b>
Sermaye Artırımı	65.000.000
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	3.580.200.000
Halka Arz Masrafları* (Ek satış dâhil)	126.960.536
Şirkete Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	3.453.239.464
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	15.129.987.495
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	400.000.000
<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>37,82</b>
<b>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi</b>	<b>2,97</b>
<b>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı</b>	<b>8,5%</b>
<b>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</b>	<b>-17,26</b>
<b>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı</b>	<b>-31,3%</b>

\* Yalnızca Şirket tarafından karşılanacak masraflar

AVRUPAKENT MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yeni Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNVESTMEN VE TİC. A.Ş.

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

Yeni Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

43

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
KURUMU ŞİRKETİ

E.7	<b>Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</b>	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması sebebiyle ayrıca bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
-----	---	--

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

#### 3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. sermaye piyasasında bağımsız denetime yetkili kuruluşlardan olup, Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait ve 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolara dair özel bağımsız denetçi raporlarını hazırlayan bağımsız denetim kuruluşudur.

<b>Unvanı</b>	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
<b>Sorumlu Ortak Başdenetçiler</b>	Burak Özpoymaz
<b>Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları</b>	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
<b>Adresi</b>	Kılıçalı Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No:8 İç Kapı No:301 Beyoğlu/İstanbul

#### 3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla bağımsız denetim kuruluşunun ve sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu olmamıştır.



### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in, özel bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihli konsolide ve konsolide olmayan bireysel finansal durum tabloları ve 30 Haziran 2023 tarihli ara dönem finansal durum tabloları (ilgili dönem için sadece bireysel tablolar mevcuttur) ile 2020, 2021, 2022 yıllarına ilişkin konsolide ve konsolide olmayan bireysel kâr veya zarar tabloları ile 30 Haziran 2022 ara dönemine ilişkin konsolide (ilgili dönem için sadece konsolide tablolar mevcuttur) ve 30 Haziran 2023 ara dönemine (ilgili dönem için sadece bireysel tablolar mevcuttur) ilişkin kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

AVRUPAKENİT GAYRİMENKUL YATIRIM DEĞERLERİ A.Ş.  
Ataköy Mah. 10. Kısım Mah. Çoşunluçeşme E-5  
Yan Yolu Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy / D.: 1050571029

ARTIÇ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.  
ACIYAYI Mah. Çoşunluçeşme E-5  
Çoşunluçeşme E-5 İç Kapı No: 7  
No:802 İç Kapı No:802  
44  
Etiler Mah. Katırcı V.D.: 02 975 9513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

## Konsolide Tablolar:

(TL)	31.12.2020 Konsolide	31.12.2021 Konsolide	31.12.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel
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
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>301.706.126</b>	<b>1.128.010.059</b>	<b>2.088.137.557</b>	<b>1.421.500.775</b>
Diğer Alacaklar	58.701	58.701	281.344	629.155
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	58.701	58.701	281.344	629.155
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
-Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	472.772	244.962	878.529	798.011
Peşin Ödenmiş Giderler	5.916.955	18.387.715	246.265	1.563.920
Ertelenmiş Vergi Varlığı	2.649.923	2.965.168	3.702.236	2.789.960
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>1.726.959.298</b>	<b>2.437.913.666</b>	<b>9.462.330.983</b>	<b>12.538.604.886</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.028.665.424</b>	<b>3.565.923.725</b>	<b>11.550.468.540</b>	<b>13.960.104.861</b>

(TL)	31.12.2020 Konsolide	31.12.2021 Konsolide	31.12.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel
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
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	115.756.298	220.867.418	250.955.278	38.504.222
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	85.973.974	89.937.320	252.252.789	125.374.391

AVRUPA MENKUL DEĞERLER MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy / 39-10. Kısım Mah. Jobançeşme E-5  
Yanbol Cad. 2 No. Kat: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

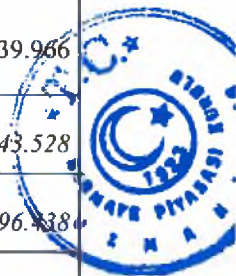
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
45

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ





(TL)	31.12.2020 Konsolide	31.12.2021 Konsolide	31.12.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel
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>
Ertelenmiş 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
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>284.675.331</b>	<b>1.213.933.370</b>	<b>658.963.647</b>	<b>359.597.309</b>
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>	<i>-</i>	<i>-</i>
Diğer Borçlar	1.628.741	1.995.598	6.122.807	5.390.311
<i>-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>1.628.741</i>	<i>1.995.598</i>	<i>6.122.807</i>	<i>5.390.311</i>
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
<i>-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>984.908</i>	<i>1.752.933</i>	<i>5.183.017</i>	<i>2.810.885</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	137.679.863	308.854.745	1.246.232.403	1.915.205.117
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>742.261.608</b>	<b>406.773.814</b>	<b>1.260.105.694</b>	<b>1.923.759.521</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>1.001.728.485</b>	<b>1.945.216.541</b>	<b>9.352.906.810</b>	<b>11.676.748.031</b>
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
<i>-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>	<i>100.011</i>	<i>-1.189.730</i>	<i>-12.693.654</i>	<i>-643.528</i>
<i>-Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-1.804.196.438</i>
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
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>278.492.389</b>	<b>-</b>
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>1.001.728.485</b>	<b>1.945.216.541</b>	<b>9.631.399.199</b>	<b>11.676.748.031</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>2.023.665.424</b>	<b>3.565.923.725</b>	<b>11.550.468.540</b>	<b>13.960.104.861</b>



AVRUPA BİRLİĞİ İSTATİSTİK BÜYÜKLERİNE BAĞLI

Atatürk Bulvarı No: 8/2 Kat: E-5

Yarın Yol Cad. 2 No: 8/2 Kat: No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

46

İstatistik Kurumu V.D. 031 125 5513

AK YATIRIM 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
Hasılat	994.531.405	170.548.167	2.442.258.438	237.258.584	1.121.388.987
Satışların Maliyeti (-)	-798.899.287	-70.504.271	-1.041.189.675	-205.695.340	-320.965.881
<b>Brüt Kâr</b>	<b>195.632.118</b>	<b>100.043.896</b>	<b>1.401.068.763</b>	<b>31.563.244</b>	<b>800.423.106</b>
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-3.862.225	-3.384.737	-8.124.069	-3.569.494	-3.474.104
Genel Yönetim Giderleri	-16.271.002	-21.489.312	-48.477.918	-16.412.159	-47.299.201
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	111.853.199	873.264.953	4.238.634.424	1.562.253.776	4.032.960.166
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-98.352.539	-30.292.074	-319.100.678	-22.105.663	-121.890.150
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>188.999.551</b>	<b>918.142.726</b>	<b>5.264.000.522</b>	<b>1.551.729.704</b>	<b>4.660.719.817</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	348.279	30.519	1.151.051.689	829.778.483	21.371.140
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-55.984	-337.466	-5.648	-	-444.059.600
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	32.816.909	261.144.974	1.655.876.525	943.829.121	135.936.653
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı</b>	<b>222.108.755</b>	<b>1.178.980.753</b>	<b>8.070.923.088</b>	<b>3.325.337.308</b>	<b>4.373.968.010</b>
Finansman Gelirleri	1.648.053	6.055.921	9.020.028	7.436.022	21.788.616
Finansman Giderleri	-90.040.676	-64.343.927	-75.934.656	-32.291.682	-3.574.996
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı</b>	<b>133.716.132</b>	<b>1.120.692.747</b>	<b>8.004.008.460</b>	<b>3.300.481.648</b>	<b>4.392.181.630</b>
Dönem Vergi Gideri	-8.659.079	-4.732.878	-159.403.922	-44.726.617	-149.417.000
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	-19.371.268	-171.182.072	-425.410.345	-281.772.396	-715.989.760
<b>Dönem Net Karı</b>	<b>105.685.785</b>	<b>944.777.797</b>	<b>7.419.194.193</b>	<b>2.973.982.635</b>	<b>3.526.774.870</b>
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	-	-	-	-	-
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	<i>105.685.785</i>	<i>944.777.797</i>	<i>7.419.194.193</i>	<i>2.973.982.635</i>	<i>3.526.774.870</i>

### Konsolide Olmayan Bireysel Tablolar:

(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2023 Bireysel
Nakit ve Nakit Benzerleri	108.775.582	8.723.594	42.046.495	25.701.911
Ticari Alacaklar	130.866.335	204.290.357	410.998.918	701.619.604

AVRUPA MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ataköy / Kat: 9-10 Kısım Mah. Çarşı Meydanı E-5  
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İçişleri Bakanlığı 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.B. : 1850571029

AVRUPA MENKUL DEĞERLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Ataköy / Kat: 9-10 Kısım Mah. Çarşı Meydanı E-5  
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İçişleri Bakanlığı 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.B. : 1850571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2023 Bireysel
-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	492.061.431	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	100.064.588	84.666.625
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>	<b>301.706.126</b>	<b>1.128.010.059</b>	<b>1.105.926.392</b>	<b>1.421.500.775</b>
Diğer Alacaklar	58.701	58.701	281.344	629.155
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	58.701	58.701	281.344	629.155
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	-
Bağlı Ortaklık	-	-	249.330.386	-
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
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	472.772	244.962	878.529	798.011
Peşin Ödenmiş Giderler	5.916.955	18.387.715	246.265	1.563.920
Ertelenmiş Vergi Varlığı	2.649.923	2.965.168	3.702.236	2.789.060
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>	<b>1.726.959.298</b>	<b>2.437.913.666</b>	<b>9.711.661.369</b>	<b>12.538.604.086</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.028.665.424</b>	<b>3.565.923.725</b>	<b>10.817.587.761</b>	<b>13.960.104.861</b>

(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2023 Bireysel
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	502.201.821	163.878.613
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	115.756.298	220.867.418	249.950.278	38.504.222
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	85.973.974	89.937.320	252.251.543	125.374.391
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
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.799.693	788.978	711.218	28.910

AVRUPAKENT ÇAYIRCI MENKUL DEĞERLER ORTAKLIĞI A.Ş.  
Alaçköy 9-10. Kısım Mah. Çayırca Çeşmesi E-5  
Yan Yol Cad. 2 No. 8/2, Kat: No. 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

48  
AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
Marmara Bulvarı V.D. : 085 705 5513

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ



(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2023 Bireysel
Ertelenmiş 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
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	1.220.098	1.412.963	1.413.593	2.376.451
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12.313.007	12.018.270	14.545.168	13.524.186
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	29.556	45.888.981	67.588.735
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	37.479.053	10.868.192	43.462.087	69.929.841
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>284.675.331</b>	<b>1.213.933.370</b>	<b>657.956.638</b>	<b>359.597.309</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	63.449.436	-	-	-
Ticari Borçlar	366.329.076	87.676.123	-	-
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	366.329.076	87.676.123	-	-
Diğer Borçlar	1.628.741	1.995.598	6.122.807	5.390.311
-İlişkili Olmayan 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	1.049.812.836	1.915.205.117
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>742.261.608</b>	<b>406.773.814</b>	<b>1.063.686.127</b>	<b>1.923.759.521</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>1.001.728.485</b>	<b>1.945.216.541</b>	<b>9.095.944.996</b>	<b>11.676.748.031</b>
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	7.162.232.379	3.526.774.870
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>1.001.728.485</b>	<b>1.945.216.541</b>	<b>9.095.944.996</b>	<b>11.676.748.031</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>2.028.665.424</b>	<b>3.565.923.725</b>	<b>10.817.587.761</b>	<b>13.960.104.861</b>

AVRUPAKİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7/9-10. Kısım M.Ç. Cad. Çarşı E-5  
Yıldırım Cad. 2 No: 8/2 N. Kapı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AVRUPAKİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7/9-10. Kısım M.Ç. Cad. Çarşı E-5  
Yıldırım Cad. 2 No: 8/2 N. Kapı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029



AVRUPAKİT GAYRİMENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020 Bireysel	31.12.2021 Bireysel	31.12.2022 Bireysel	30.06.2022 Konsolide	30.06.2023 Bireysel
Hasılat	994.531.405	170.548.167	2.442.258.438	237.258.584	1.121.388.987
Satışların Maliyeti (-)	-798.899.287	-70.504.271	-1.041.189.675	-205.695.340	-320.965.881
<b>Brüt Kâr</b>	<b>195.632.118</b>	<b>100.043.896</b>	<b>1.401.068.763</b>	<b>31.563.244</b>	<b>800.423.106</b>
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-3.862.225	-3.384.737	-8.124.069	-3.569.494	-3.474.104
Genel Yönetim Giderleri	-16.271.002	-21.489.312	-48.477.918	-16.412.159	-47.299.201
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	111.853.199	873.264.953	4.238.634.424	1.562.253.776	4.032.960.166
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-98.352.539	-30.292.074	-319.100.678	-22.105.663	-121.890.150
<b>Esas faaliyet kârı</b>	<b>188.999.551</b>	<b>918.142.726</b>	<b>5.264.000.522</b>	<b>1.551.729.704</b>	<b>4.660.719.817</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	348.279	30.519	894.089.875	829.778.483	21.371.140
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-55.984	-337.466	-5.648	-	-444.059.600
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	32.816.909	261.144.974	1.655.876.525	943.829.121	135.936.653
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı</b>	<b>222.108.755</b>	<b>1.178.980.753</b>	<b>7.813.961.274</b>	<b>3.325.337.308</b>	<b>4.373.968.010</b>
Finansman Gelirleri	1.648.053	6.055.921	9.020.028	7.436.022	21.788.616
Finansman Giderleri	-90.040.676	-64.343.927	-75.934.656	-32.291.682	-3.574.996
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı</b>	<b>133.716.132</b>	<b>1.120.692.747</b>	<b>7.747.046.646</b>	<b>3.300.481.648</b>	<b>4.392.181.630</b>
Dönem Vergi Gideri	-8.659.079	-4.732.878	-159.403.922	-44.726.617	-149.417.000
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	-19.371.268	-171.182.072	-425.410.345	-281.772.396	-715.989.760
<b>Dönem Net Karı</b>	<b>105.685.785</b>	<b>944.777.797</b>	<b>7.162.232.379</b>	<b>2.973.982.635</b>	<b>3.526.774.870</b>
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>		-	-	-	-
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	105.685.785	944.777.797	7.162.232.379	2.973.982.635	3.526.774.870



AVRUPAKENİT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7/5 9-10. Kısım Mah. Esentepe E-5  
Yan Yolu Cad. 2 No: 80/1 İç Katı No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ  
50

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ





Şirket yatırım kriterlerine uygun arsalar bulamayabilir veya bulunan arsaların fiyatları kabul edilebilir olmayabilir. Geliştirilecek olan projeler için uygun arsaların bulunamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

***Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.***

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in geliştirdiği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir. Diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dâhil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.***

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez ise veya portföydeki projeler karlı bir şekilde geliştirilemez ise veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise, iş planları etkin bir şekilde uygulanamayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, beklentilerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

***Projeler satış safhasında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.***

Şirket'in gelirleri, büyük ölçüde inşa edilen gayrimenkullerin satışına bağlıdır. Projeler satış safhasında başarılı olmayabilir, projelerde yer alan yapılar planlanan hızda veya hiç satılamayabilir, satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması gerekebilir, satış bedellerinin tahsilatı gecikebilir veya hiç yapılamayabilir, müşteriler satın almaktan cayabilir, satış sözleşmelerini feshedebilir ve yapmış oldukları ödemelerinin iadesini talep edebilir. Şirket'in satışlarında ve tahsilatlarında yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Şirket'in kiracılarının kira sözleşmelerini feshetmesi, kiracıların likiditesinde ve ödeme kabiliyetiyle ilişkili risklerin bulunması halinde Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.***

Şirket kira geliri de içeren bir portföy yapısına sahip olduğundan dolayı, kiracıların temerrüt durumu ve doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur. 2020, 2021, 2022 tarihlerine ve 30 Haziran 2022 ile 30 Haziran 2023 ara dönemine ilişkin finansal tablolara göre Şirket'in kira gelirinin toplam hasılat içerisindeki payı sırasıyla %8, %62, %14, %66 ve %27'dir. Şirket'in beklemediği bir zamanda kira sözleşmelerinin feshedilmesi veya yenilenmemesi ve uygun koşullar çerçevesinde yerine hızlıca yeni kiracılar bulunamaması, sabit kiracıların kira sözleşmeleri sona erdiğinde sözleşmelerini feshetmeleri ya da yenilememeleri, kira sözleşmeleri akdedilmemesi hallerinde Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. Benzer şekilde, kiracı sayısında düşüş yaşanması, rekabetçi piyasanın Şirket'in kira alama ve doluluk oranlarını etkilemesi, mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi, kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması hallerinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.



**Alışveriş merkezleri ve diğer ticari gayrimenkul projeleriyle ilgili pek çok risk mevcuttur.**

Şirket'in faaliyetlerinden biri de Türkiye'de AVM projeleri geliştirilmesi ve bu alışveriş merkezlerinin mülkiyetidir. Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, Şirket'in mali performansını ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskleri içermektedir. Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarında meydana gelen değişiklikler, arsa fiyatlarındaki artış, gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektördeki genel eğilimler, yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerin kabul görmemesi, hükümetin politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki büyümenin kısıtlanması, bütçelenen maliyetin aşılması, ilave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması, projelerle ilgili izin ve onayların alınması, faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden düşük olması, kiraların beklenenden düşük olması, kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması, perakende kiracılardan elde edilen gelirlerde genel bir azalma olması, birden fazla önemli sabit kiracının iflas etmesi veya acz haline düşmesi, imar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kamu kurumlarının kanun, kural ve yönetmelikleri, ve geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek, deprem gibi doğal afetler risk faktörleri arasında yer almaktadır. Şirket, gelirlerinin bir kısmını AVM projelerinin geliştirilmesi ve bunlar üzerindeki mülkiyetinden elde etmektedir ve sayılan faktörlerden bir ya da daha fazlasında meydana gelebilecek olumsuz bir değişiklik, Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Ayrıca örneklerle görülmektedir ki aynı şehirde hatta aynı semtte birden fazla AVM inşa edilip hizmete girebilmektedir. Şirket'in işletmesinde olan alışveriş merkezleri ile aynı bölgelerde AVM inşa edilmesi ve işletilmesi önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bu şekilde bir AVM inşası durumunda ziyaretçiler beklentilerine göre diğer alışveriş merkezlerini tercih edebilirler ve Şirket'in işletimindeki alışveriş merkezlerinde ziyaretçi sayısının azalmasına sebep olabilir. Bu durumda mağazaların ciroları azalabilir ve dolaylı olarak Şirket kira gelirleri etkilenebilir.

**Şirket'in projelerinde kullandığı ürünlerin arzında ve fiyatında yaşanacak olası değişiklikler Şirket'in üretimini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.**

Şirket'in projelerinde kullandığı kritik ürünlerin, malzeme ve ekipman temininde, emtia fiyatları, döviz kurları vb. çeşitli sebeplerle ciddi fiyat artışları görülebilir. Ekonomik problemler gibi çeşitli sebeplerle arzda azalma olursa veya üreticiler, Şirket yerine başka kuruluşlara satış yapmaya karar verirse, Şirket, her ne kadar projelerinde kullandığı ürünleri çeşitli satıcı ve araçlardan tedarik ediyor ve söz konusu tedarikçilere/hizmet sağlayıcılara bağımlı kalmıyorsa da, mevcut çeşitliliği koruyamayabilir. Kabul edilebilir seviyede kaliteye, maliyet ve ticari koşullara sahip alternatif tedarikçileri bulmakta veya üretimde gecikmelere sebep olmadan, gereken sürede bulmakta zorlanabilir.

Tedarikte yaşanabilecek sorunlar ve yetersizlikler, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir, maliyetlerde bir artış yaratabilir, ürün kalitesini etkileyebilir veya tüketiciler nezdinde talebin daralmasına yol açarak, Şirket'in ileriye yönelik beklentilerini, faaliyetlerini, hasılatını ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

**İnşa edilen yapılarda ayıp ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.**

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına sebep olabilir.

AVRUPA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ataköy / Beşiktaş / İstanbul

Ataköy / Beşiktaş / İstanbul

Ataköy / Beşiktaş / İstanbul

Bakırköy / İstanbul / Bakırköy / İstanbul

53

İstanbul / İstanbul / İstanbul

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
A.Ş.



***Gayrimenkullerin edinilmesi sonrasında meydana çıkabilecek çeşitli riskler mevcuttur.***

Şirket'in geçmişte satın alınmayı değerlendirdiği ya da satın aldığı herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle bağlantılı bütün riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağı ya da koyduğunun garantisi bulunmamaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı zaman, bu gayrimenkul satın aldığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkullere dair satıcıdan taahhütler alınmaya çalışılsa da bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüslere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tatmin edemeyebilir. Böyle bir durumda Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

***Şirket projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.***

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olan finansmanı arzu ettiği koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

***Çeşitli sebeplerle, Şirket'in stratejik hedefleri ve planları gerçekleştirilemeyebilir.***

Sektör ve sektör dışındaki politik gelişmeler, finansal piyasalardaki dalgalanmalar, ekonomik ve sosyal sebepler, makroekonomik olumsuzluklar, rekabet ortamındaki değişiklikler, arz ve talepte meydana gelebilecek daralmalar gibi doğrudan ve dolaylı birçok olumsuz faktör, Şirket'in stratejik hedeflerine ulaşmasına engel teşkil edebilir.

Şirket, stratejik hedeflerini ve planlarını etkili bir şekilde belirleyemeyebilir ya da belirlediği hedef ve planları etkin bir şekilde hayata geçiremeyebilir, bunlardan beklediği faydaları veya menfaatleri elde edemeyebilir. Şirket, stratejik hedef ve/veya planlarını başarılı bir şekilde uygulasa dahi, projelerine yönelik talebin artacağına dair bir garanti verilmesi mümkün değildir. Şirket'in, belirlediği stratejik hedefleri ve/veya planları hayata geçirmek amacıyla çeşitli yatırımlar yapması ve bu yatırımlar sebebiyle çeşitli masraflara katlanması gerekebilir. İlgili stratejik hedef ve/veya planların sonucunda projelerine beklenen talebin oluşmaması durumunda, Şirket'in, yaptığı yatırımların ve katlandığı giderlerin geri dönüşü gerçekleştirilemeyebilir. Bu durumda ise, Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkilenebilir.

***Sektörde, yeni yatırımların hayata geçirilmesi ve rekabetin artması, Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.***

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör, rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Bu nedenle Şirket, zaman zaman fiyatlandırma politikasında agresif bir tutum sergilemek zorunda kalabilir, Şirket karlılığı etkilenebilir. Rakiplerin rekabetçi fiyat politikaları nedeniyle pazar kaybı yaşanabilir.



AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Atal Cad. 1-B-9-10 Kısım Mah. Çubucak E-5  
Yan Tez Cad. 2 No: 8/2 E. Kat: No 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy M.B.: 1060571029

ARTAS İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.  
Atatürk Bulvarı No: 100, Kat: 10  
Öğrenciler Mahallesi, 57100 Yal Cad.  
No: 54, Beşiktaş / İSTANBUL  
Kısmatahhanlar V.D.: 085 095 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
A.Ş. M.Ş. ŞİRKETİ



**Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.**

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememekte ve müteahhit firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket müteahhit firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bu durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Yöneticilerin Şirket'ten ayrılması, faaliyetlerin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.**

Şirket'in faaliyetlerinde, yöneticilerinin yarattığı katma değer önemli bir yer tutmaktadır. Bu kişiler, Şirket'in itibarının ve marka imajının korunmasına, yeni müşteri kazanımlarına ve mevcut müşterilerle olan ilişkilerin yönetilmesine, mali politikaların yönlendirilmesine önemli katkı sağlamaktadır. Herhangi bir sebeple, bu kişilerin Şirket'teki görevlerinden ayrılmaları durumunda, yerlerine aynı bilgi ve deneyime sahip uygun yöneticilerin istihdam edilememesi veya bu sürecin gecikmesi halinde, Şirket'in faaliyetleri olumsuz yönde etkilenebilir.

**Yetişmiş nitelikli personel yetersizliği veya yetişmiş personelin çeşitli sebeplerle işi bırakması, Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilir.**

Şirket nitelikli elemanlara ihtiyaç duymaktadır. Mesleki eğitimlerin yetersiz olması dolayısıyla, gelecekte oluşabilecek talep artışlarını karşılamak için gerekli nitelikli elemanların bulunması veya yetiştirilmesi arzu edilen seviyede olmayabilir. Aynı zamanda Şirket'te çalışan yetişmiş personel, iş bırakma, iş durdurma vb. sebeplerle çalışmayı sonlandırabilir ve bu durum Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

**Çeşitli sebeplerle, Şirket aleyhine dava açılabilir ve dava sonuçlarının olumsuz olması durumunda, Şirket için yaptırım riski doğabilir.**

Şirket'in halihazırda taraf olduğu davalar hakkında İzahname'nin ekinde yer alan hukukçu raporunda bilgi verilmektedir. Şirket bundan sonra da faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişilerle hukuki ihtilaf yaşayabilir ve bu uyuşmazlıklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Ayrıca, istifa eden veya çıkarılan personel tarafından, Şirket ile çalışan arasında yaşanabilecek uyuşmazlıklar gibi konularda da, Şirket aleyhine davalar açılabilir. Davaların, Şirket aleyhinde sonuçlanması halinde, Şirket tazminat ödeme ve/veya farklı cezai yükümlülükler ile karşı karşıya kalabilir. Bu ve benzeri olumsuz sonuçlar, Şirket'in gelirini, karlılığını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

**Şirket, belirli dönemlerde ilişkili taraf işlemleri yapabilir.**

Şirket, işbu İzahname tarihi itibarıyla, gerekli durumlarda ilişkili taraflar ile işlemler gerçekleştirebilir. Şirket, ilişkili taraflarla yaptığı işlemleri, piyasa şartlarına uygun olarak gerçekleştirmeye özen göstermektedir. Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirdiği işlemlerde bir çıkar çatışması doğması durumunda, Şirket'in karlılığı olumsuz yönde etkilenebilir. İlişkili taraf işlemleri, 20. bölümde detaylı olarak açıklanmıştır.

**İtibar ve marka imajının korunamaması, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

Şirket'in "Avrupakent" markası, önemli bir tanınırlığa sahiptir ve markanın başarısı büyük oranda markanın imajını ve itibarını korumaya, geliştirmeye, müşteriler ve tüketiciler ile marka arasında kurulan güçlü ilişkiye bağlıdır. Şirket'in marka imajına ek olarak, itibarının da korunması, Şirket'in faaliyetleri açısından büyük öneme sahiptir. Şirket, müşterilerle arasındaki iyi ilişkiyi koruyamaz ise, Şirket'in itibarı zarar görebilir, faaliyetleri ve karlılığı olumsuz etkileyebilir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Bu nedenle, sosyal medyada, internet ortamında, yazılı ve görsel mecralarda, Şirket veya markaları hakkında yer alan olumsuz paylaşımlara ya da yorumlara, gerekli şekilde ve hızda cevap verilse dahi, müşteriler nezdinde, Şirket'in itibarı ve markalarının imajı zarar görebilir. Bu durum ise, Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

***Şirket'in bilgi işlem sistemlerinde yaşanabilecek çeşitli arızalar ve maruz kalabileceği siber saldırılar, Şirket faaliyetlerinde aksamaya neden olabilir.***

Şirket'in bilgi işlem sistemleri altyapısının etkin ve kesintisiz çalışması, Şirket faaliyetleri açısından büyük önem taşımakta olup, Şirket, üretim tesislerini ve destek hizmetlerini 7/24 kesintisiz çalışan bilişim sistemleriyle ve altyapısıyla yönetmektedir. Şirket'in hammadde tedarik, üretim, stok kontrol, mali raporlama süreçlerinde kullandığı bilgi işlem sistemlerinde yaşanabilecek ağ kesintileri, programlama hataları, bilgisayar virüsleri ve güvenlik ihlalleri (örneğin siber saldırı) veya farklı problemlerden kaynaklanan bilgi işlem sistemi arızaları, üretim faaliyetlerini etkileyebilir. Bu durum, ürünlerin sevkiyatını engelleyebilir, müşteri siparişlerinin gecikmesine, hatalı üretim ve sevkiyat yapılmasına veya iptaline neden olabilir. Şirket, güvenlik ihlallerini ve sistem hasarını onarmaya yönelik, önemli ve beklenmedik masraflara maruz kalabilir. Meydana gelebilecek kesinti ve arızalar, gizli bilgi veya diğer veri ve bilgilerin kaybına yol açabilir, bunların muhafaza edildiği sistemlere zarar verebilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, hasılatını, karlılığını ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Meydana gelebilecek siber saldırılar, Şirket'in gizli bilgilerinin ifşa olmasına yol açabilir. Bu ve benzeri durumlar, Şirket'e karşı yaptırım uygulanmasına, dava açılmasına, itibarının zedelenmesine sebep olabilir veya başka sebeplerle, Şirket'in üretimini kesintiye uğratabilir, ürün satışını olumsuz etkileyebilir ve ödeme yapma kabiliyetini engelleyebilir.

***Şirket'in karşılaşılabileceği tüm riskler sigortalanamayabilir, karşılaşılan hasar Şirket'in sahip olduğu sigorta teminatı kapsamında olmayabilir, Şirket hasar tazminatının bir kısmını veya tamamını tahsil edemeyebilir.***

Şirket, faaliyetlerine ilişkin karşılaşılabileceği riskleri minimize etmek için sigorta yaptırmaktadır. Ancak, Şirket'in yaptırdığı sigortaların kapsamı, oluşabilecek hasarın tamamını karşılamakta yetersiz kalabilir. Karşılaşılan hasar, Şirket'in sahip olduğu sigorta teminatı kapsamında olmayabilir. Şirket'in mevcut sigorta teminatı ile tazmin edilemeyen risklerin gerçekleşmesi veya kapsam dahilinde olmakla beraber, sigorta şirketlerinin yükümlülüklerini yerine getirememesi ve tazminat alınamaması, Şirket'in faaliyetlerini, karlılığını ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

***Şirket, faaliyet gösterdiği ülkelerin yasal düzenlemelerine uymakla yükümlüdür. Söz konusu yasal düzenlemelerde veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da söz konusu yasal düzenlemelerin ihlal edilmesi gibi durumlar, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.***

Şirket, Türkiye'de uygulanan gayrimenkul yatırım ortaklığına ilişkin mevzuat, imar hukuku, çevre hukuku, fikri mülkiyet, kişisel verilerin korunması, rekabet, gümrük vergileri ve diğer ilgili mevzuatlara uymakla yükümlüdür. Yürürlüğe girebilecek yeni kanunlar ya da ikincil düzenlemeler, var olan kanun ve ikincil düzenlemelerdeki değişiklikler veya bunların yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler ya da söz konusu kanuni ve diğer düzenlemelerin ihlal edilmesi, Şirket'in faaliyetleri, mali durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye neden olabilir.





## 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

**GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.**

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kar payları üzerinden %0 oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in tabi olduğu düzenlemelere uyum sağlamaması gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesine ve vergi istisnalarından faydalanamamasına yol açarak Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

**Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket'in gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.**

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz etkilenebilir.

**Proje inşası, geliştirilmesi ve kullanılması için gerekli olan izin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması söz konusu olabilir. Bu izin ve ruhsatların alınması için gerekli masraflar tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu gibi durumlarda Şirket'in faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.**

Şirket faaliyetleri SPKn ve ilgili mevzuatının yanı sıra, başlıca Kat Mülkiyeti Kanunu, Tapu Kanunu, İmar Kanunu, Belediye Kanunu, İskan Kanunu, TMK, TBK, Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Proje inşaatı ve işletme faaliyetlerine ilişkin olarak; İmar Kanunu uyarınca düzenlenmiş inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni, ÇED Yönetmeliği uyarınca gerçekleştirilmiş ÇED uygulaması kapsamında temin edilmiş ÇED görüşleri, Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'ne uygun düzenlenmiş çevre izni, atık su, işyeri açma ve çalışma gibi bu kapsamda çeşitli izin ve ruhsatların alınması gerekmektedir. İzin ve ruhsatların geç alınması veya hiç alınmaması, projelerden elde edilmesi planlanan gelirlerin istenilen oranda ve zamanda elde edilememesi söz konusu olabilir. Şirket'in planladığı projelerin dayandığı imar planına karşı iptal davası açılması halinde imar planı iptal edilebilir. Bu gibi durumlar Şirket'in projelerini hedeflenen şekilde tamamlama ve yeni projeler geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir, gelir kaybına sebep olabilir ve neticede Şirket'in faaliyetleri, faaliyet sonuçları ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

**Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.**

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir değere sahiptir. Bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu



gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değerinden nakde çeviremeyebilir ve bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

**Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.**

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerleri SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği sübjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup, takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişkenlik göstermektedir.

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

**Halka Arz Edilecek Paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.**

Halka arz fiyatı mevcut piyasada Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'nın piyasa değerini veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, risk faktörlerinde açıklanan durumlar nedeniyle veya başka herhangi bir nedenle analistlerin ve yatırımcıların beklentisini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansına ve faaliyetlerine, global piyasalara veya sair etkenlere bağlı olarak önemli dalgalanmalar yaşayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamaması Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilecek Payları, halka arz fiyatı üzerinden veya daha yüksek bir fiyattan veya hiç satamayabilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Ayrıca Halka Arz Edilecek Paylar sadece, işlem gören şirketlerin faaliyet performanslarına bağlı veya bununla orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmalarına geçmişte zaman zaman maruz kalmış olan Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu durum kısmen de olsa finansal piyasaları gelişmiş diğer ülkelerden farklı olarak Türkiye'deki kurumsal ve bireysel yatırımcı tabanının küçük ölçekli olmasıyla ilişkilendirilebilir. Birçok gelişmekte olan piyasa ihraççısının menkul kıymetlerinde olduğu gibi Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilecek Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Payları halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

**İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışı veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değeri üzerinde esaslı olumsuz etki oluşturabilir.**

Şirket, 30.10.2023 tarih ve 2023/33 sayılı yönetim kurulu kararına dayanarak verilen 30.10.2023 tarihli beyan ile paylarının Borsa İstanbul nezdinde işlem görmeye başlamasından tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, (ii) Şirket'imiz paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arzına konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağını ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa



veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacağını ve (iii) bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir açıklama yapılmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Diğer taraftan sermaye piyasası mevzuatı kapsamında Şirket tarafından bir pay geri alım programı başlatılması halinde bu program kapsamında alınan paylar yukarıdaki taahhüt kapsamı dışındadır.

Söz konusu süreç sona erdiğinde pay sahiplerinin pay satışı gündeme gelebilir. Söz konusu işlemler veya söz konusu işlemlere yönelik oluşabilecek algı nedeniyle pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

**Şirket, pay sahiplerine kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir.**

Halka açık şirketler ilgili mevzuat, esas sözleşmeleri ve genel kurulun kabul ettiği ve Kurul'un belirleyebileceği esaslar uyarınca kâr dağıtım politikaları uyarınca kâr dağıtımını yapabilir. Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kar payı dağıtabilecekleri gibi, kârı şirket bünyesinde tutmaya da karar verebilirler.

Halka arzın tamamlanmasından sonra pay sahibi olanlar, beyan edilen ve ödenecek olan kâr payını alma hakkına sahip olacaktır. Söz konusu kâr payını almak için ilgili pay sahibinin ilgili dağıtım tarihinde pay sahibi olması gereklidir. Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti Şirket'in gelecekteki kazançlarına, geçmiş yıl karlarına, mali durumuna, nakit akışına, net işletme sermayesi ihtiyacına, yatırım harcamalarına, sözleşmesel gereksinimlerine ve diğer faktörlere bağlıdır. Bu nedenle Şirket yakın gelecekte kar dağıtamayabilir.

**Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.**

Halka arz öncesinde Şirket payları için herhangi bir halka açık piyasa bulunmamaktadır. Halka arz sonrasında Halka Arz Edilecek Paylar için bir piyasanın gelişeceğinin veya böyle bir piyasa gelişse dahi sürdürülebilir veya yeterince likit olacağına bir garantisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Halka Arz Edilecek Paylara ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir ve bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasasının sınırlı olması bu pay sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve payların fiyatlarındaki değişkenliği artırabilir.

**Şirket'in sermayesinin çoğunluğuna sahip olan ve halka arzdan sonra da Şirket üzerindeki etkin kontrolü devam edecek olan Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat'ın çıkarları, Şirket'in diğer pay sahiplerinin menfaatlerinden farklı olabilir veya pay sahipleri arasında çıkar çatışması yaşanabilir.**

Süleyman Çetinsaya, sahip olduğu imtiyazlı A Grubu paylar neticesinde Şirket'te yönetim hakimiyetini elinde bulundururken, Artaş İnşaat, Şirket'in paylarının çoğunluğuna sahip tüzel kişi pay sahibi konumundadır. Halka arzın tamamlanmasından sonra da hem Süleyman Çetinsaya hem de Artaş İnşaat Şirket'in sermayesinde önemli bir paya sahip olmaya devam edeceklerdir. Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat, Şirket'in yeni satın almalar ve malvarlıkları üzerinde tasarruf edilmesi de dahil olmak üzere ticari stratejisi, kurumsal faaliyetleri, yönetimi ve politikaları hususlarında önemli bir nüfuza sahip olmaya devam edecektir.

Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat'ın çıkarlarının diğer pay sahiplerinin



çıkarlarıyla örtüşeceğinin herhangi bir garantisi bulunmamaktadır. Bu kapsamda, Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat diğer pay sahiplerinin çıkarlarıyla örtüşmeyen kararlar alabilir veya Şirket'in bu şekilde kararlar almasını sağlayabilir.

Ayrıca, Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat'ın Şirket'in payları üzerinde gerçekleştirecekleri işlemlere ilişkin planları hakkındaki beyanları, açıklamaları, kararları veya bu yöndeki söylentileri Şirket'in paylarının piyasa fiyatında gerçekçi veya spekülatif etki yaratabilir. Bu durum Şirket'in performansını, Şirket'in yatırımcı, kamuoyu veya özel sektör nezdindeki imajını, Şirket'in paylarını veya payların değerini olumsuz yönde etkileyebilir.

***Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.***

İzahname'nin 27.3. başlığında detaylıca belirtildiği üzere, ilgili başlık altında belirtilen sürelerle sınırlı olmak üzere Şirket bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapmamayı, Şirket'in paylarının 62,66'sına sahip olan Artaş İnşaat ise Şirket'in bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapması yönünde hareket etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Belirtilen sürelerin sona ermesi üzerine Şirket, Esas Sözleşmesi uyarınca, Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili sair mevzuat hükümlerine uygun olarak, gerekli gördüğü zamanlarda (i) kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırabilir, (ii) imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayabilir ve pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını sınırlandırabilir ve (iii) sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde primli olarak itibari değerinin üzerinde veya itibari değerinin altında pay çıkarılması konusunda karar alabilir.

Dolayısıyla, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı'nın sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir. Ayrıca hakim ortağın paylarını satmak istemesi durumunda piyasada pay arzı fazlası olabilecek ve bu durum şirket değeri ile pay fiyatını aşağı yönlü etkileyebilecektir.

***Türk Lirasının değerinde ortaya çıkabilecek dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler halka arz edilen payların değerini önemli ölçüde etkileyebilir.***

Halka Arz Edilecek Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilecek Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kâr payları TL cinsinden ödenecektir. Şirket, mali tablolarını da TL cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar halka arz edilen payların değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerek Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyet sonuçlarının beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay değerinin düşmesine neden olabilir.

#### **5.4. Diğer riskler:**

***Covid-19 pandemisinin veya başka bir salgın hastalığın çeşitli etkileri Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.***

Covid-19 pandemisinin etkisinin artması veya yeni bir salgın hastalığın ortaya çıkması, yeni yasakların ortaya çıkmasına sebep olabilir, bunun neticesinde Şirket'in faaliyetleri durabilir. Şirket personelinin bir kısmı ve/veya tedarikçiler, lojistik hizmet sağlayıcılar gibi iş ortaklarının personeli Covid-19'a yakalanabilir ve bu durum Şirket'in üretim, satış, dağıtım, tedarik vb. faaliyetlerinin aksamasına ya da söz konusu faaliyetlerin durmasına sebep olabilir. Şirket faaliyetleri, hasılatı, karlılığı ve mali durumu tüm bu etkenlerden ve Covid-19 pandemisinin veya başka salgın hastalıkların yarattığı ekonomik krizlerden, üretim ve nakliye problemlerinden, talep daralmasından olumsuz yönde etkilenebilir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

AVRUPA MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ  
Ataköy Mah. 6-10. Kısım Mah. Çarşı No: 5  
Yan Yolu Cad. 2 No. 8/2 Kat: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy / T.C. 050571029

40  
Marmara Kurumları Yatırım Menkul Değerler A.Ş.  
Marmara Kurumları Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 15313

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ



**Küresel, yerel ve/veya bölgesel ekonomilerde mevcut ve olası olumsuz gelişmeler talep düşüşlerine sebep olabilir, dalgalanmalar sektörün ve Şirket'in finansal performansını olumsuz etkileyebilir.**

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, Covid-19 pandemisi yanısıra başka pandemiler, salgın hastalıklar, deprem, terör saldırıları, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olaylar Şirket'in inşaat alanındaki faaliyetlerini, sektörü, Şirket'in müşterilerinin bulunduğu piyasaları, üretimi ve akabinde Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket'in gelir ve maliyetlerinin yurt içi ve yurt dışı makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak Şirket'in, üretim ve operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Şirket'in ihracat yaptığı pazarlarda çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek ekonomik krizler, fiyat dalgalanmalarına, talep daralmasına ve ürün fiyatlarında beklenmedik düşüşlere neden olabilir. Böyle bir durumda, Şirket'in projelerinin satışı ve dolayısıyla Şirket'in karlılığı ve mali durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

**Şirket'in faaliyetleri deprem ve doğal afetlerden etkilenebilir.**

Türkiye coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem veya doğal afet Şirket'in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye'nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir. Depreme ek olarak, yangın, Covid-19 veya farklı salgın hastalıklar vb. doğal afetler veya terör saldırıları dolayısıyla Şirket'in faaliyetine ara vermesi veya faaliyetlerini tamamen durdurması gerekebilir ve bu durum Şirket'in finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

<b>Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi</b>	Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Ç.Çeşme E-5 yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy, İstanbul
<b>Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü</b>	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
<b>Ticaret sicil numarası</b>	740979-0

#### 6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, 6 Temmuz 2010 tarihinde kurulmuştur. SPK'nın 16 Ekim 2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605 sayılı izni ile bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket, süresizdir.



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5  
Yanyol Cad. 2 No: 8/2 İK Kats. No: 7  
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

ARTI SAKLAMA VE TİC. A.Ş.  
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.  
Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.  
No: 8/2 İK Kats. No: 7 NİSİL  
Marmara 61. Kat No: 995 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

**6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:**

Hukuki statüsü	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Kayıtlı merkezinin adresi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. C.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul
İnternet adresi	<a href="http://www.avrupakentgyo.com">www.avrupakentgyo.com</a>
Telefon	0 212 571 13 55
Faks	0 212 571 13 54



**Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:**

Şirket Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi olup buna göre faaliyetleri çerçevesinde esaslı olarak tabi olduğu mevzuata ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

**GYO Mevzuatı**

Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına, kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanmasına, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklere ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkul yatırım ortaklıkları alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, AVM, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliğinin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, AVM, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilen yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu yapıların yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme

AVRUPA MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çeşme E-5

Yanyol Cad. 2 No: 8/2, Kapı No: 7

Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy / D: 1050571029

62

Marmara Kültür Varlıklarını Koruma Bölgesi

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER  
ANONİM ŞİRKETİ

raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir. GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almaktadır olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

### GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, AVM, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vadedebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, AVM, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, söz konusu yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.
- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegün bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

GYO'lar başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.



- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, beşinci maddede belirtilen şartların sağlanması koşuluyla kendileri veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler. GYO'lar, Kurul'un ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Ödünç verme işlemi en fazla 90 iş günü süreyle ve ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının en az %100'ü karşılığında nakit veya kamu borçlanma araçlarından oluşabilecek teminatın ortaklık adına Takasbank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tamamlanması istenir. GYO'ların taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin GYO lehine tek taraflı olarak feshedebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.
- Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar (yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz).



- GYO'nun mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi halinde ikinci maddede belirtilen şartlar aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

#### GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- i. İşletmeciler şirketlere,
- ii. Diğer GYO'lara,
- iii. Yap-İşlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere
- iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,

Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve

- vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilirler.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilir.

#### GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- i. Gayrimenkullere,
- ii. Gayrimenkul projelerine,
- iii. Gayrimenkule dayalı haklara,
- iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya

yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere ve

v. gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına

yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarla söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 (beş) yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

- GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede, Şirket:
- Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Hiçbir surette otel, hastane, AVM, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.
- Kredi veremez.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıktan haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamaz.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.
- Kurul Karar Organı'nın 03.03.2022 tarih ve 11/316 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları, temel amacı portföylerindeki gayrimenkullerin kullanıcılarının elektrik ihtiyacının karşılanması olan ve güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi ile elektrik enerjisi üreten şirketlere III-48.1 sayılı GYO Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında ortak olabilirler.







turizm komplekslerine çevresel etki değerlendirmesi uygulanır. ÇED Yönetmeliğinin “Ek-2” adlı listesi uyarınca ise 50 oda üzeri oteller, tatil köyleri ve turizm kompleksleri ile 300 konut üzeri konut projeleri ÇED Yönetmeliği kapsamında ön inceleme ve değerlendirmeye tabidir. Bu kapsamda, Şirket’in portföyünde bulunan yapıyı devam eden Demir Life adlı konut projesi bakımından T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden alınmış 29 Eylül 2017 tarihli, 71280893 220-02 E-20172122 sayılı “ÇED Gerekli Değildir” görüşü bulunmaktadır. Feza Park Evleri adlı konut projesi bakımından ise T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nden 20.10.2023 tarihli, E-71280893-220.03-7722193 sayılı “ÇED Kapsam Dışı” görüşü bulunmaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla yapıyı devam eden Demir Life projesi ve Fezapark Villaları projeleri ile inşaatı tamamlanan projeler; Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği kapsamında getirilen sınırlamalara uygun olarak yürütülmektedir. Bu kapsamda hafriyatlar denize ve kıyı sularına boşaltılmamakta ve inşaat faaliyetleri çevresel gürültü ve titreşime asgari düzeyde neden olacak şekilde sürdürülmektedir. İnşaat ve yıkım faaliyetleri için gerekli izinlerin alınmıştır.

### **Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik Kapsamındaki Yükümlülükler**

Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun’a dayanılarak çıkartılan Alışveriş Merkezli Hakkında Yönetmelik uyarınca, AVM maliki ile AVM yönetimi açısından belirli sorumluluklar ihdas edilmiştir. Bu kapsamda, AVM bünyesindeki toplam satış alanının en az binde beşine tekabül eden alanın, sosyal ve kültürel etkinliklerin düzenlenmesi amacıyla ayrılması gerekmekte olup ilaveten AVM’deki ortak alanda acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, çocuk oyun alanı gibi alanların bulunması gereklidir. Ek olarak, esnaf ve sanatkâr işletmecilerine ve geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere, toplam satış alanından belirli bir oranda alan tahsis edilmesi zorunlu tutulmuştur. Anılan kanun uyarınca 2023 yılı için, sosyal ve kültürel etkinliklerin düzenlenmesi amacıyla ayrılması gereken alandan ayrılmayan her bir metrekare için 126.093 TL, AVM’de oluşturulması gereken her bir alan için 315.247 TL ve esnaf ve sanatkarlar ile kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere ayrılması gereken alanda ayrılmayan her bir metrekare için metrekare başına düşen rayiç kira bedeli tutarında idari para cezası uygulanacağı öngörülmüştür.

Şirket’in portföyünde bulunan ArmoniPark AVM, ArenaPark AVM ile Forum Trabzon AVM ile ilgili olarak satış alanında olması gereken alan ve birimler mevcut olup anılan kanun ve yönetmelik kapsamında ayrılması zorunlu alanlar ilgili kişilere tahsis edilmiştir.

### **Lisanssız Öztüketim İçin Alınan GES İzinleri**

Elektrik Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği uyarınca, belediyeler ve bunların bağlı kuruluşları ile sanayi tesisleri ve tarımsal sulama amaçlı tesisler tarafından bağlantı anlaşmasındaki sözleşme gücünün iki katı ile sınırlı olmak kaydıyla, yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisleri ön lisans ve lisans alma ile şirket kurma yükümlülüklerinden muaftır.

Buna göre tesisin kurulacağı bölgede yetkili elektrik dağıtım şirketine yapılacak başvuru sonucunda olumlu bağlantı görüşü verilmesi ve çağrı mektubu düzenlenmesi halinde lisanssız elektrik üretim faaliyet gerçekleştirilebilir. Lisanssız faaliyet güneş enerjisi santralleri bakımından çatı, cephe ve arazi uygulaması şeklinde yürütülür. İlgili tesisin Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından kabul tutanağının hazırlanması üzerine lisanssız elektrik üretim faaliyeti yürütülebilir.







Şirket, iş ortaklığı Avrupakent-Aksoylar tarafından yapımı tamamlanmış olan Avrupa Konutları Çamlıvadi projesinde satışa konu bağımsız bölümlerin 572 tanesi ön ödemeli konut satışı yöntemiyle satışa sunmuştur. Bu kapsamda, bağımsız bölümler yapı ruhsatı alınmadan konut satışına ilişkin herhangi bir sözleşmeye konu edilmemiş olup ön ödemeli konut satışı sözleşmesi taslağı mevzuattaki gerekliliklere uygundur. Şirket'in portföyünde bulunan ve yapımı tamamlanmış projelerin konut satışı süreci boyunca tüketici mevzuatından doğan yükümlülüklerle uyulmakta olup herhangi bir dava veya şikayete konu olmamıştır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yapımı devam eden projeler bakımından ise, konutlar tamamıyla teslim hazır olmadan satışa konu edilmemekte ve dolayısıyla tüketiciler ile taraf olunan ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedilmemektedir.

### ***İş Sağlığı ve İş Güvenliği***

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır. Bunlar çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği Ek -1 numaralı eki uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları, "az tehlikeli" sınıfı kapsamındadır. 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 6. maddesi uyarınca, 50'den az çalışanı olan ve az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinin işyeri hekimi ve işgüvenliği uzmanı çalıştırması zorunludur. Çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinin ise bu kişilere ek olarak diğer sağlık personeli veya tam süreli işyeri hekimi görevlendirmesi zorunludur. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir.

Şirket, merkez ofiste ilgili mevzuat uyarınca zorunlu iş sağlığı ve güvenliği hizmetinin sağlanması amacıyla Özel Entegre İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri A.Ş. ile 01 Mart 2019 tarihli OSGB Hizmet Sözleşmesi imzalamış olup sözleşme kapsamında alınacak hizmetlere Şirket'in maliki olduğu ArenaPark AVM, ArmoniPark AVM de dahildir. Az tehlikeli sınıfta yer alan merkez ofise C sınıfı işyeri güvenliği uzmanı atanmıştır ve ilgili sözleşme ile merkez ofis bünyesinde kısmi zamanlı işyeri hekimi hizmeti alınmaktadır. Bununla birlikte, işbu İzahname tarihi itibarıyla, Özel Entegre İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri A.Ş. ile akdedilen iş sağlığı ve güvenliği sözleşmesi, Şirket'in portföyündeki AVM ve otellerin işletme haklarının devredilmesi kapsamında Mallsystem Tesis Yönetim'e devredilmiştir. Şirket, merkez ofise ilişkin olarak 01 Temmuz 2023 tarihinde Özel Entegre İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri A.Ş. ile OSGB hizmetlerine ilişkin ek protokol imzalamış olup bu kapsamda işyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanı hizmetleri almaktadır. Şirket'in portföyündeki AVM ve otellerin İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve diğer mevzuata ilişkin yükümlülükleri, Şirket'in bünyesinde bulunan ArenaPark AVM, Forum Trabzon AVM ve ArmoniPark Outlet Center AVM için Mallsystem Tesis Yönetim; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Mövenpick Living Çamlıvadi için ise Pantur Otelcilik işletmeci üçüncü taraf şirketleri tarafından yerine getirilmektedir. Şirket, faaliyetlerini İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili mevzuata uygun şekilde yürütmektedir.

### ***Kişisel Verilerin Korunması Kanunu***

KVKK, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri düzenlemek üzere çıkarılmış ve 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

KVKK, 95/46/EC sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi doğrultusunda hazırlanmıştır ve kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması hâlinde kişisel verilerin silinmesi veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*