Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Pay Halka Arz İzahnamesi

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1992 İSTANBUL

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

ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 035 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 07./.12./2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 335.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet C grubu pay ve mevcut ortaklarından Artaş 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 ve halka arzda satışa aracılık edecek Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.akyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda www.kap.org.tr yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 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 değerleme 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 İZAHNAME 216

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

ARTAŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobancesme E-5 Yan Yol Cad. No: 2/1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 035 005 5513

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 öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1981 216

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/1 B.Çekmece / İSTANBUL
Harmanı Kurumlar V.D.: 005 005 5513

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 YÜKLENEN 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 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.
Marmara Kurumlar V.D.: 035 005 5613

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 Temmuz2022 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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KISALTMA	TANIM
	yayımlanan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi 195 ada 2 parsel'de bulunan proje
DASK	Doğal Afetler Sigortası Kurumu
Demir Grup	Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş
Demir Life Projesi	İstanbul İli Büyükçekmece İlçesi 154 ada 2 parsel'de bulunan proje
Elektrik Piyasası Kanunu	14 Mart 2013 tarihli ve 28603 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu
Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği	12 Mayıs 2019 tarihli ve 30772 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği
Esas Sözleşme	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Esas Sözleşmesi
Evyap	Evyap Sabun Yağ Gliserin Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu	13 Aralık 2012 tarih ve 28496 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu
Forum Trabzon AVM	Forum Trabzon Alışveriş Merkezi
Forum Trabzon Emlak Geliştirme	Forum Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
Genel Kurul	Avrupakent GYO genel kurulu
Grup Çalışanları	Şirket'in ve Artaş 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, Artaş İnvest 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
GVK	06 Ocak1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
Halka Arz Edenler	Şirket ve Halka Arz Eden Pay Sahipleri
Halka Arz Eden Pay Sahipleri	Artaş İnşaat, Süleyman Çetinsaya, Serhan Çetinsaya, Gökhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Alaköprü Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy VD. 0050571029

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 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 pay
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası
İmar Kanunu	09 Mayıs1985 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 KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 2-4-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy VD.: 1050571029

ARTA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 2-4-9-10 Kısımlar Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 2/1 Bakırköy / İSTANBUL
İstanbul Ticaret VD.: 1350173

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 Yatrırım 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 Şubat2011 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.
Atatürk Mah. 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 İŞ SAN. VE TİC. A.Ş.
Mamara Kurumlar V.D.

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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1981 İZMİR

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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 5 Bakırköy/İSTANBUL
Mersis No: 0365 005 5513 V.D.: 365 005 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 değerleme 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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

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

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çamlıçeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 BAKIRKÖY/İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 0513

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.

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 210

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. 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 İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Atatürk Mah. 8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL
Mersis No: 0-[illegible] V.D.: [illegible]

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN 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.

İhracı **Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yetkilisi**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Ad, Soyad:	**Süleyman Çetinsaya** — **Yönetim Kurulu Başkanı** **Gökhan Çetinsaya** — **Yönetim Kurulu Üyesi**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
İmza:	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	
Tarih:	01/12/2023	

Halka Arz Eden Pay Sahibi **Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. Yetkilisi**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Ad, Soyad:	**Süleyman Çetinsaya**	**İZAHNAMENİN TAMAMI**
İmza:	ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş. Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D. 065 065 0513	
Tarih:	01/12/2023	

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 216

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 İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D. 065 065 0513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.			Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad:	Duygu Haker Şen	Kemal Ulaş Ünalan	İZAHNAMENİN TAMAMI
Unvan:	Müdür	Yönetici	
İmza:			
Tarih:	01/12/2023		

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

T.C. İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI 1923 SERMAYE PİYASASI KURULU 210 GEMİ

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Göbançeşme 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

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.

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

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

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

AVRUPA ENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-5-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

ARTAO İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. • Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. • 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. • Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna agncak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	• İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.
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**	**Hukuki Statü:** Anonim Şirket **Tabi Olunan Mevzuat:** T.C. Kanunları **Kurulduğu Ülke:** Türkiye Cumhuriyeti **Adresi:** Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul **Telefon ve Faks Numaraları:** **Telefon:** 0 212 571 13 55 **Faks:** 0 212 571 13 54 **İnternet Adresi:** www.avrupakentgyo.com **KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi:** avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen**	**Faaliyetler hakkında bilgi** 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. 30 Haziran 2023 tarihli gayrimenkul değerleme raporlarına göre

T.C. İSTANBUL İŞ 210 SERMAYE PİYASASI 1929
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
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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
Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller	**10.452.717.624**	**100,00**

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

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
Toplam Projeler	**6.181.755.236**	**100,00**

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
Toplam Arsalar	**1.907.810.000**	**100**

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
Toplam Maddi Duran Varlık	**1.411.790.000**	**100,00**

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 210 SERMAYE PİYASASI İSTANBUL

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Sobançeşme 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

** 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^2 arsa üzerine 34.140 m^2 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 değerleme 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 itibariyle 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 tamalandıktan sonra satışa çıkarılması ve ticari ünitelerinin kiraya verilmesi planlanmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent Mah. 7-8-9-10. Kısım Mah. Ataköy Çevre E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 82 iç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAÇ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Marmara Kurumlar V.D.

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 buluştuğu 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 Geliştirmeolmuştur. 2008 yılında Ortahisar-Trabzon bölgesinde faaliyete geçen Forum Trabzon AVM'nin 51.300 m^2 kiralanabilir alanı bulunmakla birlikte 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatıyla 8.929 m^2 ilave kapalı alan daha inşa edilmektedir. 19.12.2022 tarihi itibariyle Forum Trabzon Emlak Geliştirme Şirket'imiz ile birleşip infisah olmuştur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah. Cobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 1/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy/İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

AK YATIRIM MENKUL 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^2 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, Tevfikbey mahallesi, 11446 parselde bulunan ArmoniPark AVM'nin 25.376 m^2 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 merkezininde 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 Mahalles 851 ada 4 nolu parselde Şirket mülkiyetinde 3 bağımsız bölüm şirket mülkiyetindedir. 3 bağımsız bölümde kiraya verilmiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

ARTA İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu

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

Ispartakule Ticari Üniteler

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

Başakşehir Ticari Ünite

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

Avrupa Konutları Tem 2 Ticari Ünite

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

Avrupa Konutları Yamanevler - Ticari Üniteler

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

Eclipse Maslak Ticari Üniteler

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

Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

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

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

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. [1]

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.[2]

Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 2-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme Sk.
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 K:Kapı No: 7
Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1060571029
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 kiralarını artıran diğer unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Pandemi sonrası açık, sosyal mesafeli ve modern dijital altyapılara sahip A sınıfı ofislere talep arttığı gözlemlenmektedir. A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu MİA bölgesine olan talebin yükselmesi ile boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında bu oran %12 olarak kaydedilmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak bir önceki çeyreğe göre sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofis boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.[3]

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

AVRUPA 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
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

kiralarda özellikle pandemi sonrası yükselen kira artışları sebebi ile olumsuz etkilenmiştir.[4]

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. [5]

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 turistin 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.[6]

Pandemi sebebiyle, Türkiye genelinde 2020 yılında hızlı düşüş gösteren otel doluluk oranları, 2022 yılında toparlanmış ve 2019 yılındaki oranları yakalamıştır. İstanbul'daki doluluk oranlarını karşılaştırdığımızda ise, 2022 yılının 2019 yılının üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu durumun ortalama oda fiyatlarına da yansıdığı görülmektedir. 2023 yılı 2. çeyrekte otel doluluk oranları Türkiye geneli için %54,2 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %59,4 olmuştur.[7]

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

[4] Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu
[5] Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu
[6] Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu
[7] Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

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

		oda kapasitesi ile 20.116 işletme belgeli, 75 bin oda kapasitesi ile 715 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.825 tesis ve 118 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.611 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.490 işletme belgeli tesise ve 286 bin oda arzına sahiptir.[8]yurt içi ve yurt dışı nakliyelerini yapmak, yaptırmaktır.. **Şirket merkezi ve şubeleri hakkında bilgi** 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 itibariyle şubesi bulunmamaktadır.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	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, mevzuaattan 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.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket, bir tüzel kişi, dört gerçek kişi olmak üzere toplamda beş pay sahibi bulunan bir anonim şirketidir. 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. Artaş İnşaat'ın paylarının %93,075'ine ise Süleyman Çetinsaya sahiptir. Artaş İnşaat'ın doğrudan/dolaylı ortağı olduğu Şirket dahil 20 adet bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmaktadır. 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.

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

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Marmara Kurumlar V.D.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

B.6	**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** **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesindeki ve oy haklarındaki payı %5'in üzerinde olan pay sahipleri Artaş İnşaat (%62,656) ve Süleyman Çetinsaya (%36,737)'dır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 335.000.000 TL olup tamamı muvazaadan ari 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. 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 Artaş İnşaat'ın da paylarının %93,075'ini elinde bulundurmasından kaynaklanmaktadır.
B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler**	Şirket'in dönen varlıkları nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler, cari ve diğer dönen varlıklar kalemlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020, 2021 ve 2022 tarihleri ile 30 Haziran 2023 itibarıyla dönen varlıkları sırasıyla, 301,7 milyon TL, 1.128,0 milyon TL, 2.088,1 milyon TL ve 1.421,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in dönen varlıkları, 2021 yılında 2020 yılına oranla %273,9 oranında, 2022 sonunda 2021 yılsonuna oranla %85,1 oranında artış ve 30 Haziran 2023'te 2022 yılsonuna göre %31,9 oranında azalış göstermiştir. Dönen varlıklarda 2021 ve 2022 yılsonları itibarıyla gerçekleşen artış temel olarak ticari alacaklar

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 değerlenen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkulller, 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 gayrimenkulller 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 itibariyle 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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Cevdetçeşme E-5
Tan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy VD. 1050571029
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

göstermiştir. 2022 yılsonunda ise 2021 yılsonuna göre ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemindeki artış sebebiyle %209,8 oranında artış göstermiştir. 30 Haziran 2023 döneminde ise, ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemindeki artış sebebiyle 2022 yıl sonuna göre artış oranı %52,3 olmuştur.

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

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

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-5-6-7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy/İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 798,9 milyon TL olan satışların maliyeti 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %91,2'lik bir azalışla 70,5 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %1.376,8'lik bir artışla 1.041,2 milyon TL'ye ulaşmıştır. Satışların maliyeti, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %56'lık bir artış ile 321 milyon TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in brüt kârı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 195,6 milyon TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %48,9 azalarak 100,0 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %1.300,5 artarak 1.401,1 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %2.435,9'luk bir artış ile 800,4 milyon TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in net kârı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 105,7 milyon TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda yaklaşık 8 kat artarak 944,8 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise yaklaşık 7 kat artarak 7.419,2 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %18,6'lık bir artış ile 3.526,8 milyon TL'ye ulaşmıştır. 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde net kâr marjı sırasıyla %11, %554, %304, %1.253 ve %314 olarak gerçekleşmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	İzahname'de yer alan finansal tabloların tamamına olumlu görüş verilmiştir.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in izahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır. Şirket dış kaynaklara erişim imkanı bulunmakla birlikte, ihtiyacı olan tüm işletme sermayesini özkaynakları ve nakit mevcudu ile karşılayabilmektedir.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ARCHİM ŞİRKETİ

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	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 kaydileştirilecektir. 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. 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.
C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	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 ari olarak taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK md. 414, 415,

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Göbençeşme 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

		425, 436, SPKn md. 29, 30) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK md. 437, SPKn md. 14) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445- 451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecek paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi**	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 10 Kasım 2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü işbu izahnamenin I numaralı bölümünde sunulmaktadır.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	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. 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		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 sınırıda 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 fesetmesi, 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 gerçekleşemeyebilir. • 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 2-5-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1850571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		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 gerçekleşecek halka arzdan 3.580.200.000 TL gelir elde edecektir. Halka Arz Eden Pay Sahipleri, ortak satışı yoluyla gerçekleşecek 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	Karşılayan 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
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	75.184.200
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	40.483.800
Hukuki Danışmanlık	Şirket	520.000
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	280.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	37.265
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	20.066
Diğer Maliyetler	Şirket	24.548
Toplam Maliyet		**168.690.801**
Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)		**1,69**
Şirket'in Elde Edeceği Halka Arz Geliri		**3.580.200.000**
Şirket Tarafından Karşılanacak Maliyetler		**126.960.536**
Şirket'in Elde Edeceği Net Gelir		**3.453.239.464**

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: A
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1950571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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*** Şiket 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.

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: 1
Bakırköy/İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

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 düşüldükten 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 m² olan arsanın toplam inşaat alanı 34.140,21 m² 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.
E.3	**Halka arza ilişkin ilgiler ve koşullar**	Halka arzın gerçekleştirilmesi için Kurul onayı haricinde, halka arz edilecek payların borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 1-2-5-10. Kısım Mah. Çobançeşme 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

Toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet mevcut C grubu pay ve sermaye artırımı 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 adresi; Ak Yatırım'ın www.akyatirim.com.tr adresi ile KAP'ın 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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 10. Kısım Mah. Çobançeşme 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

		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. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) işgünü içeresinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	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 değerleme şirketinin değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmesi söz konusu olacaktır. 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. 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. 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.Şve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

		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. Şirket ile gayrimenkullerin değerlemesini yapan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket ve Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında gayrimenkul değerleme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	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. a) İhraççı tarafından verilen taahhüt 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 artırımı 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 2-5-6-7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yanyol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 3050571029

ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.

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 olduğukları 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.

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

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 artırımı yapması yönünde hareket edilmeyeceğini,

Şirket nezdinde portföylerinde bulunan ve maliki olduğukları 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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Göztepe Ş.E.Ş.
Yan Yol Cad. 2 No. 8/2 K. Kap. No. 7
Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

AK YATIRIM 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 artırımı 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)	
Halka Arz Fiyatı	**55,08**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30 Haziran 2023)	11.676.748.031
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	335.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	**34,86**
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
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	**37,82**
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi	**2,97**
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı	**8,5%**
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	**-17,26**
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	**-31,3%**

** Yalnızca Şirket tarafından karşılanacak masraflar*

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

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	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.

Unvanı	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Ortak Başdenetçiler	Burak Özpoyraz
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Kılıçali 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 olmamamıştır.

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 ilişin 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAÇ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

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
Toplam Dönen Varlıklar	**301.706.126**	**1.128.010.059**	**2.088.137.557**	**1.421.500.775**
Diğer Alacaklar	58.701	58.701	281.344	629.155
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer 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	2.789.066
Toplam Duran Varlıklar	**1.726.959.298**	**2.437.913.666**	**9.462.330.983**	**12.538.694.086**
Toplam Varlıklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**11.550.468.540**	**13.960.194.864**

(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 REN TİC. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. 9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yanyol Cad. 2 No: 6 Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. : 1050571029

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
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*1.799.693*	*788.978*	*711.218*	28.910
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	43.462.850	69.929.841
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**284.675.331**	**1.213.933.370**	**658.963.647**	**359.597.309**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	63.449.436	-	-	-
Ticari Borçlar	366.329.076	87.676.123	-	-
-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	1.246.232.403	1.915.205.117
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**742.261.608**	**406.773.814**	**1.260.105.694**	**1.923.759.521**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.352.906.810**	**11.676.748.031**
Ödenmiş Sermaye	335.000.000	335.000.000	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-1.804.839.966
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	*100.011*	*-1.189.730*	*-12.693.654*	*-643.528*
-Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	-	-	-	*-1.804.196.438*
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	589.212.663
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.853.948	14.853.948	48.810.898	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları	546.088.741	651.774.526	1.562.595.373	8.981.789.566
Dönem Net Karı	105.685.785	944.777.797	7.419.194.193	3.526.774.870
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	**278.492.389**	-
Toplam Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.631.399.199**	**11.676.748.031**
Toplam Kaynaklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**11.550.468.540**	**13.960.104.861**

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

AKYATIRIM 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
Brüt Kâr	**195.632.118**	**100.043.896**	**1.401.068.763**	**31.563.244**	**800.423.106**
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
Esas faaliyet kârı	**188.999.551**	**918.142.726**	**5.264.000.522**	**1.551.729.704**	**4.660.719.817**
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
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	**222.108.755**	**1.178.980.753**	**8.070.923.088**	**3.325.337.308**	**4.373.968.010**
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
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı	**133.716.132**	**1.120.692.747**	**8.004.008.460**	**3.300.481.648**	**4.392.181.630**
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
Dönem Net Karı	**105.685.785**	**944.777.797**	**7.419.194.193**	**2.973.982.635**	**3.526.774.870**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	*105.685.785*	*944.777.797*	*7.419.194.193*	*2.973.982.635*	*3.526.774.870*

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 EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yanyol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 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
Toplam Dönen Varlıklar	**301.706.126**	**1.128.010.059**	**1.105.926.392**	**1.421.500.775**
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
Toplam Duran Varlıklar	**1.726.959.298**	**2.437.913.666**	**9.711.661.369**	**12.538.604.086**
Toplam Varlıklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**10.817.587.761**	**13.960.104.861**

(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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ala[illegible] Mah. Kısım Mah. [illegible] Bulvarı 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

(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
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**284.675.331**	**1.213.933.370**	**657.956.638**	**359.597.309**
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
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**742.261.608**	**406.773.814**	**1.063.686.127**	**1.923.759.521**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.095.944.996**	**11.676.748.031**
Ödenmiş Sermaye	335.000.000	335.000.000	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-1.804.839.966
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	*100.011*	*-1.189.730*	*-12.693.654*	*-643.528*
-Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	-	-	-	*-1.804.196.438*
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	589.212.663
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.853.948	14.853.948	48.810.898	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları	546.088.741	651.774.526	1.562.595.373	8.981.789.566
Dönem Net Karı	105.685.785	944.777.797	7.162.232.379	3.526.774.870
Toplam Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.095.944.996**	**11.676.748.031**
Toplam Kaynaklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**10.817.587.761**	**13.960.104.861**

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

AK YATIRIM MENKUL 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
Brüt Kâr	**195.632.118**	**100.043.896**	**1.401.068.763**	**31.563.244**	**800.423.106**
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
Esas faaliyet kârı	**188.999.551**	**918.142.726**	**5.264.000.522**	**1.551.729.704**	**4.660.719.817**
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
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	**222.108.755**	**1.178.980.753**	**7.813.961.274**	**3.325.337.308**	**4.373.968.010**
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
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı	**133.716.132**	**1.120.692.747**	**7.747.046.646**	**3.300.481.648**	**4.392.181.630**
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
Dönem Net Karı	**105.685.785**	**944.777.797**	**7.162.232.379**	**2.973.982.635**	**3.526.774.870**
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	105.685.785	944.777.797	7.162.232.379	*2.973.982.635*	*3.526.774.870*

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10, Kısım Mah. Şahçeşme 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

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	25.701.911	42.095.359
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	12.726.403.222	9.004.739.268
C	İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	1.574.609.780
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		**1.207.999.728**	**929.024.133**
D	**Toplam varlıklar (aktif toplamı)**	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	**13.960.104.861**	**11.550.468.540**
E	Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	45.114.934
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	11.676.748.031	9.631.399.199
	Diğer kaynaklar		**2.283.356.830**	**1.873.954.407**
D	**Toplam kaynaklar**	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	**13.960.104.861**	**11.550.468.540**

	Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	25.701.911	42.095.359
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	25.701.911	42.095.359
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	96.825.087	6.510.987
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve Sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)	6.883.112	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md 22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%91,35	%78,32	>%50
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%14,00	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0,00	%0,00	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,83	%0,54	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,05	%0,00	<%10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Şirket'in ana faaliyet konularından biri gayrimenkul projelerinin geliştirilmesidir. Bu faaliyetin gerçekleştirilmesi ise Şirket'in ilgili projelere uygun arsaları bulabilmesine bağlıdır.

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 döneme 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 kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi, mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi, kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması hallerinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 ürünler çeşitli satıcı ve aracılardan 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 veya kaybın oluşmasına sebep olabilir.

AVRUPA [illegible]
Atakö[illegible] 7-8-9-10. Kısım Mah. [illegible]çeşme E-5
[illegible]an Yol Cad. 2 No. 8/2 [illegible] Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

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 aldığında, 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 düşüşlere 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 gerçekleşemeyebilir.

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 gerçekleşmeyebilir. 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 fiyatlama 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.
Atatürk Mah. 8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 055 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.

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 etkilenebilir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 1-5-8-10. Kısım Mah. Çırpıncesme E-5
Yan Yol Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No. 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy VD: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ARACILIK ŞİRKETİ

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 karşılaşacağı 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 karşılaşabileceği 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.

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

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL TİCARET PİYASASI

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 yar 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 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.

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 alınamaması, 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 sonuçlan 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 doğaya sahiptir. Acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda, Şirket sahip olduğu

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlemesi, 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 performansıyla 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 nezlinde işlem görmeye başlamasından tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı 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'aveya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Göztepe Sok. No: 3
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 dağıtımı 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 olacağının 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 edecektirler. 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. Ayrıca, Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat'ın çıkarlarının diğer pay sahiplerinin

AVRUPA YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10, Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yanyol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

Ataköy 7-8-9-10, Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yanyol Cad.
No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 086 005 5613
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 artırımı yapmamayı, Şirket'in paylarının 62,66'sına sahip olan Artaş İnşaat ise Şirket'in bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı 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.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 0050571029

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:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım mah. Ç.Çeşme E-5 yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy, İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası	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 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7 Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

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	www.avrupakentgyo.com
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'ıncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması bu fıkrada 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 belirtilmiş 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 gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerleme

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir. GYO Tebliği uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklılarının yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta 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 değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme 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 donanıma ihtiyaç 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Alaköy Mah. Kısım Mah. Çobanoğlu Sok. E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D.: 105 067 1029

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

- 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 ayni haklan 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 feshedilebileceğine 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).

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

ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Alaköy 7 Sok. 10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 893 005 5313

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

- 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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının 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. İşletmeci 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,

v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın oluştuğu 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 tasarrufta 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 toplantısındanda 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.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Alanköy Mah. 7/A-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/21 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 2.16

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İmar ve Kat Mülkiyeti Kanunu

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir.

İznin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaata başlanması ve inşaatın 5 (beş) yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Ek olarak, GYO Tebliği'nin 22'inci maddesinin l'inci fıkrasında belirtildiği üzere portföyde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ve tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet hukukuna tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce, ofisler, mağazalar, şirket merkezleri ve depolar gibi işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan işyeri açılamaz ve çalıştırılamaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

İlgili yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilebilmesi işyerlerinin bir takım fiziki şartları taşımasına ve kira sözleşmesi ve itfaiye raporu gibi bazı evrakların başvuru sırasında ilgili mercie sunulmasına bağlıdır. Belediyelerin yetki alanında bulunan yerlerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı ilgili belediyeler tarafından verilir.

Şirket'in kayıtlı şubesi bulunmamakla birlikte, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul adresinde bulunan merkez ofisi için, T.C. Bakırköy Belediye Başkanlığı'ndan alınan 26 Eylül 2023 tarih ve 2023/369 sıra nolu işyeri açma ve çalışma ruhsatına sahiptir.

Çevre Mevzuatı

Türkiye'de çevreyle ilgili konular hakkındaki temel düzenlemeler Çevre Kanunu ve Çevre Kanunu kapsamında yayımlanan ÇED Yönetmeliği ile Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği gibi bir dizi yönetmelikten oluşmaktadır. Çevre Kanunu, çevrenin korunmasına ilişkin şartların genel çerçevesini ve bu şartlara uyulmamasının sonuçlarını düzenlemektedir. ÇED Yönetmeliği, çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler için çevresel etki değerlendirme çalışmalarının türlerini (ÇED raporu veya proje açıklama raporu) ve içeriklerini (bir ÇED sürecinde uygulanan idari ve teknik ilke ve prosedürleri) düzenlemektedir.

Çevresel etki değerlendirme şartlarına tabi olan tesisler, ÇED Yönetmeliği'nde sayılmaktadır. ÇED Yönetmeliği'nin ekinde yer alan "Ek-1" adlı liste uyarınca, 250 oda ve üzeri oteller ve

AVRUPA BİNİ 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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 yapımı 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 yapımı 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 alınmışır.

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 porföyünde 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 Tabi Kaynaklar Bakanlığı tarafından kabul tutanağının hazırlanması üzerine, lisanssız elektrik üretim faaliyeti yürütülebilir.

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

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

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SERMAYE PİYASASI UZMANI

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in toplamda 5 adet GES projesi bulunmakta olup projelerin detaylarına aşağıda yer verilmiştir:

- Şirket'in; (i) Kayseri İli, Sarıoğlan İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 427 Ada, 20 Parsel adresinde yer alan ArmoniPark AVM-1 GES projesi, (ii) Kayseri İli, Sarıoğlan İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 427 Ada, 34 Parsel adresindeki ArmoniPark AVM-3 GES projesi ve (iii) Kayseri İli, Sarıoğlan İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 426 Ada, 1 Parsel adresinde yer alan ArmoniPark AVM-2 adlı GES projesine ilişkin, KCETAŞ tarafından sırasıyla, E.1555, E.1556 ve E.1557 sayı ve 3 Ocak 2023 tarihli çağrı mektupları Şirket'e iletilmiş ve ilgili çağrı mektupları kapsamında projelere olumlu bağlantı görüşü verilmiştir. ArmoniPark AVM- 1, ArmoniPark AVM-2 ve ArmoniPark AVM-3 GES projelerine ilişkin Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı nezdinde proje onay süreci devam etmektedir.
- Şirket'in Kayseri İli, Talas İlçesi, Kamber Mahallesi, 0 Ada, 545 Parsel adresinde yer alan Avrupakent (Tem Residences) GES projesi ile ilgili olarak, KCETAŞ tarafından E.3176 sayı ve 06 Mart 2023 tarihli çağrı mektubu Şirket'e iletilmiş ve ilgili çağrı mektubu kapsamında projeye olumlu bağlantı görüşü verilmiştir. Avrupakent (Tem Residences) GES projesine ilişkin Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı nezdinde proje onay süreci devam etmektedir.
- Şirket'in Kayseri İli, Pınarbaşı İlçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, 437 Ada, 1 parsel adresinde yer yer alan Avrupakent GES projesi ile ilgili olarak, KCETAŞ tarafından E.2992 sayı ve 02 Mart 2023 tarihli çağrı mektubu Şirket'e iletilmiş ve ilgili çağrı mektubu kapsamında projeye olumlu bağlantı görüşü verilmiştir. Proje, TEDAŞ 13. Bölge Müdürlüğü tarafından 26 Temmuz 2023 tarih ve 23.LUY.GES.38.0023 sayı ile onaylanmıştır.

Şirket'in öztüketim için mevcut GES projeleri dikkate alındığında da Şirket, elektrik satışı ve benzeri kar amaçlı bir ticari faaliyet yürütmeyi planlamamakta olup GES projeleri, Şirket'in sadece kendi enerji ihtiyacını karşılamaya ve maliyet tasarrufu sağlamaya yöneliktir.

Diğer taraftan GES projelerinin Şirket'in aktif toplamının çok küçük bir kısmını oluşturmakta olmasına, GES projelerinden herhangi bir kar beklentisinin bulunmamasına ve projelerden elde edilen enerjinin tamamının öztüketim için kullanılmasına rağmen SPK'nın 03.03.2022 tarih ve 11/316 sayılı toplantısında alınan ilke kararı uyarınca anılan projelerin Şirket aktifinden çıkarılması gerekmektedir. Şirket aktifinden GES projelerinin çıkarılması ve devir işlemlerinin tamamlnamasına yönelik olarak Şirketin 22 Kasım 2023 tarihli yazısıyla SPK'dan ek süre talep edilmiştir.

Tüketici Mevzuatı Kapsamındaki Yükümlülükler

TKHK ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik kapsamında konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelinin önceden peşin veya taksitle ödendiği ön ödemeli konut satışı düzenlenmiş olup tüketicinin korunması adına ön ödemeli konut satışının belirli şekil ve şartlar altında yapılacağı öngörülmüştür. Bu kapsamda, sözleşmenin kurulmasında önce tüketicilere Bakanlık tarafından belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmesi, ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen eşikleri aşan konut projeleri için bina tamamlama sigortasının yapılması ve ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen sürede ve her halükarda sözleşme tarihinden itibaren en fazla 48 ay sonrasında teslim edilmesi zorunludur. Ayrıca tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkını ve sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkını haizdir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. 7-A-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 İNŞAAT VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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 yükümlülüklere uyulmakta olup herhangi bir dava veya şikayete konu olmamıştır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yapımı devam eden projeler bakımından ise, konutlar tamamıyla teslime 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 sınıfında 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 veriler re'sen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-6-9-10. Kısım Mah. Cevatpaşa E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 2/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

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

Kişisel Verileri Koruma Kurumunun 09 Haziran Haziran 2021 tarihli ve 2021/562 sayılı kararı ile ortaklığı oluşturan ortaklardan hâlihazırda Sicile kayıt yükümlülüğü bulunanların VERBİS'e kayıtları esnasında kendi faaliyetleri ile birlikte ortaklık faaliyetleri kapsamında işledikleri kişisel verilere ilişkin olarak da bilgi girişi yapması gerektiğine karar verilmiştir. Şirket'imiz tarafından Artaş İnvest ve Avrupakent Aksoylar için bilgi girişi yapılmıştır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Cevizlibahçe E-5
Yun Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 4050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-6-10. Kısım Mah. Cobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 6/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

No.	Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Toplam Maliyet	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1.	Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi	Eylül 2022	2.034.519.584,47 TL*	100	Ön Satışlar, Şirket Özkaynakları
2.	Forum Trabzon AVM	Mart 2022	898.115.479,80 TL	100	Şirket Özkaynakları
3.	Mövenpick Living Çamlıvadi	Aralık 2022	158.941.959 TL	100	Şirket Özkaynakları
4.	Demir Life Projesi – Konut ve Ticari Üniteler	Aralık 2023	04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözlemesi imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.	95	04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözlemesi imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.
5.	Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	Haziran 2024	18 Ağustos 2021 tarihinde Damga Konut Yapı İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır. Proje için maliyet Damga Yapı tarafından karşılanmakta olup Damga Yapı Feza Park Villları Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirketin hisse payı %40'tır	63	18 Ağustos 2021 tarihinde Damga Konut Yapı İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır. Proje için maliyet Damga Yapı tarafından karşılanmakta olup Damga Yapı Feza Park Villları Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirketin hisse payı %40'tır

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

1. Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi

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

2. Forum Trabzon AVM

Şirket, 11 Mart 2022 tarihinde Forum Trabzon AVM'nin bünyesinde bulunduran Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin hisselerinin tamamını tek pay sahibi olan MRT Investment Holding 1 B.V.'den devralmıştır. Bu satın almayla birlikte Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin tek pay sahibi Şirket olmuştur. 15 Mart 2022 tarihi itibariyle Multi Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin Ticaret unvanı değiştirilerek Forum Trabzon Emlak Geliştirme olmuştur. 2008 yılında Ortahisar-Trabzon bölgesinde faaliyete geçen Forum Trabzon AVM'nin 51.300 m^2 kiralanabilir alanı olup doluluk oranı %100'dür. Bununla birlikte 21.12.2022 tarihli tadilat ruhsatıyla ek 8.929 m^2 kapalı alan inşa edilmektedir.

3. Mövenpick Living Çamlıvadi

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ataköy 4-9-10. Kısım Mah. Çetin Emeç Bulvarı E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 80 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

No.	Yatırımlar	Coğrafi konum	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
1	Forum Trabzon Avm Tadilat Projesi	Trabzon İli Ortahisar İlçesi	95	Şirket Özkaynakları
2	Demir Life Projesi – Konut ve Ticari Üniteler	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi	95	04 Aralık 2020 tarihinde Demir Grup Yapı İnş. San ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözlemesi imzalanmıştır. Proje için maliyet Demir Grup tarafından karşılanmakta olup Demir Life Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirket'in hisse payı %35'tir.
3	Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi	63	18 Ağustos 2021 tarihinde Damga Konut Yapı İnş. San. Ve Dış Tic. A.Ş. ile kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır. Proje için maliyet Damga Yapı tarafından karşılanmakta olup Damga Yapı Feza Park Villları Projesi'nde Şirket arsa sahibidir. Projede Şirketin hisse payı %40'tır.

1. Forum Trabzon Avm Tadilat Projesi

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yanyol Cad. 2 No: 8/1 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

2. Demir Life Projesi – Konut ve Ticari Ünite

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

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

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

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

3. Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi

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

AVRUPA RENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Altıköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yeşilyol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Yoktur.

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

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

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

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

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

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

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

Konsolide Tablolara Göre:

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1523 2716

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

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

Konsolide Olmayan Bireysel Tablolara Göre:

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

**İlgili dönem için sadece konsolide mali tablolar bulunmaktadır.*

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

Konsolide Tablolara Göre:

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

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

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*
Otel Hizmet Maliyetleri	-12.922.999	-17.243.093	-47.691.288	-11.762.868	-19.398.009
Diğer	-152.212	-217.855	-877.889	-2.651.228	-3.227.391
Satışların Maliyeti	**-798.899.287**	**-70.504.271**	**-1.041.189.675**	**-205.695.340**	**-320.965.881**

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

Konsolide Olmayan Bireysel Tablolara Göre:

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

**İlgili dönem için sadece konsolide mali tablolar bulunmaktadır.*

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

Konsolide Tablolara Göre:

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

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

Konsolide Olmayan Bireysel Tablolara Göre:

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 5-6-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme 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

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

**İlgili dönem için sadece konsolide mali tablolar bulunmaktadır.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTAS İNŞ.SAN.VE TİC. A.Ş.

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No. 6/2 İç Kapı No. 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 İSTANBUL SERMAYE PİYASASI KURULU 218

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Arsalar *	Ekpertiz Tarihi	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Arsalar Portföyü İçerisindeki Payı (%)
İstanbul İli Büyükçekmece ilçesi Çakmaklı Mah. 154 ada 3 parsel	04.07.2023	27.810.000	1,5
İstanbul İli Şişli İlçesi 1961 ada 21 parsel(Şişli Projesi)	05.07.2023	1.880.000.000	98,5
Toplam Arsalar		**1.907.810.000**	**100**

** Finansal tablolarda stoklar kalemi altında yer almaktadır.*

Maddi Duran Varlıklar	Ekpertiz Tarihi	Ekspertiz Tutarı (TL)	Toplam Maddi Duran Varlıklar Portföyü İçerisindeki Payı (%)
Mövenpick Living Çamlıvadi*	03.07.2023	1.315.000.000	93,14
Avrupa Residence & Office Ataköy**	04.07.2023	96.790.000	6,86
Toplam Maddi Durak Varlık		**1.411.790.000**	**100,00**

**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.*

Forum Trabzon AVM

AVM-Ortahisar-Trabzon	
Ekspertiz Tarihi	03.07.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	116 ada, 16 parsel ve 116 ada, 17 parsel
Gayrimenkul Açık Adres	Kalkınma Mahallesi, Devletkara Yolu Caddesi, Bina No:111, Forum Trabzon AVM Ortahisar / Trabzon
Tespit Edilen Değer	**4.640.000.000 TL**

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Kalkınma mahallesi, 116 ada, 16 parsel ve 116 ada, 17 parselde bulunan Forum Trabzon AVM'nin 51.300 m^2 kiralanabilir alanı bulunmakla birlikte 21.10.2022 tarihli tadilat ruhsatıyla 8.929 m^2 kapalı ilave alan inşa edilmekte olup doluluk oranı % 100'dür. Trabzon dışında Artvin, Rize, Gümüşhane, Bayburt, Giresun ve Ordu olmak üzere 6 ili kapsayan geniş bir hinterlanda sahiptir. Dünyaca ünlü markaların içerisinde yer aldığı Forum Trabzon AVM, 5 salonlu sinemaları, çocuk oyun alanı ve bölgenin tek bowling salonu ile eğlencenin de merkezi konumundadır.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 4-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Ç Kapı No: 7
Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ArenaPark AVM

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

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, 640 ada, 1 parselde bulunan ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin 44.000 m^2 kiralanabilir alanı ve 104 bağımsız bölümü bulunmaktadır. %99 doluluk oranı ile ArenaPark Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin iki katı alışveriş ve yaşam merkezi, bir katı ise otopark olarak düzenlenmiştir. 100'ün üzerinde mağazanın bulunduğu merkezde dünyaca ünlü ulusal ve uluslararası markalar bulunmaktadır.

ArmoniPark AVM

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

İstanbul İli, Küçükçekmece ilçesi, Tevfikbey mahallesi, 11446 parselde bulunan ArmoniPark AVM'nin 25.376 m^2 kiralanabilir alanı ve 90 bağımsız bölümü bulunmaktadır. %99 doluluk oranı olan ArmoniPark AVM'yi ayda 1.000.000'un üzerinde kişi ziyaret etmektedir. Zengin marka karması, yeme-içme mekânları, teras alanları, çocuk oyun alanları ve eğlence alternatifleriyle sadece alışveriş değil, aynı zamanda yaşam merkezi de olan ArmoniPark AVM, bulunduğu bölgenin buluşma noktasıdır. ArmoniPark AVM 'nin düzenlediği renkli etkinlikler ve cazip kampanyalarla 7'den 70'e herkese hitap etmektedir. Açık otopark araç kapasitesi 100 olan ArmoniPark AVM'nin kapalı otopark araç kapasitesi ise 900 'dür.

AVRUPA GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/1 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

TEM Radisson Residences ve Ticari Üniteler

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

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

Mövenpick Living Çamlıvadi

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

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

Şişli Projesi

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

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar mahallesi, 1961 ada, 21 parselde bulunan taşınmaz için 15 Mayıs 2023 tarihinde Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmış olup yıkım ruhsatı alınmıştır. Proje kapsamında 15 Mayıs 2023 tarihinde Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında 6.058 m^2 arsa üzerine 34.140 m^2 inşaat alanında 102 konut ve 17 ticari alan yapılması ve bu proje kapsamında tüm bağımsız

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ataköy 3-4-10 Kısım Mah. Sahil Şerifi Sok. No: 23
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi

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

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

Demir Life Projesi

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Alaköy 17-18-19-20 Kısım Mah. Sobançeşme 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

Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi

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

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

Avrupa Residence & Office Ataköy Ticari Üniteler

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

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

Halkalı Atakent Ticari Üniteler

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu

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

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

Ispartakule Ticari Üniteler

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

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

Eclipse Maslak Ticari Üniteler

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

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

ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Atatürk 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobancelevre E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 055 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Başakşehir Ticari Ünite

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

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

Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Ünite

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

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

Avrupa Konutları Yamanevler - Ticari Ünite

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

AVRUPA REN 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

ARTES GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/9-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 065 [illegible] 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

Türkiye'deki ekonomik gelişmelerle birlikte, gayrimenkul sektörünü yönlendiren ya da etkileyen çok sayıda faktör bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şu şekilde sıralanabilir:

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

i. Konut Sektörüne İlişkin Bilgiler

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

Ataköy 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5513

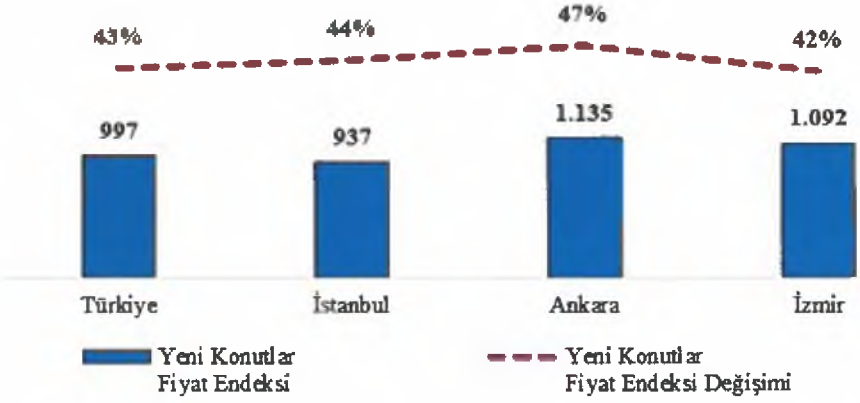
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

30 Haziran 2023 İtibarıyla Konut Fiyat Endeksi ve 2022 Yılsonuna Göre Değişimi[9]

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.

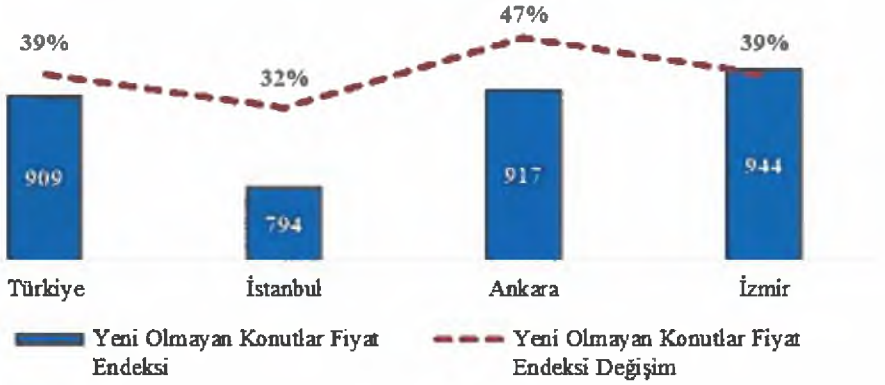
30 Haziran 2023 İtibarıyla Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve 2022 Yılsonuna Göre Değişimi[10]



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

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Yenimahalle Bağımsız Bölümler Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Yenimahalle
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029
ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:5/A Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ
T.C. İSTANBUL SERMAYE PİYASASI 1923 216

30 Haziran 2023 İtibarıyla Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi ve 2022 Yılsonuna Göre Değişimi[11]



2023 yılı ikinci çeyreği itibariyle yeni olmayan konutlar fiyat endeksi bazında en yüksek endeks 944 ile İzmir, en yüksek yıllık değişim ise %47 ile Ankara olmuştur. Yeni olmayan konutlar fiyat endeksinin Türkiye genelinde 30 Haziran 2023 itibariyle değeri 909 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. [12]

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

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

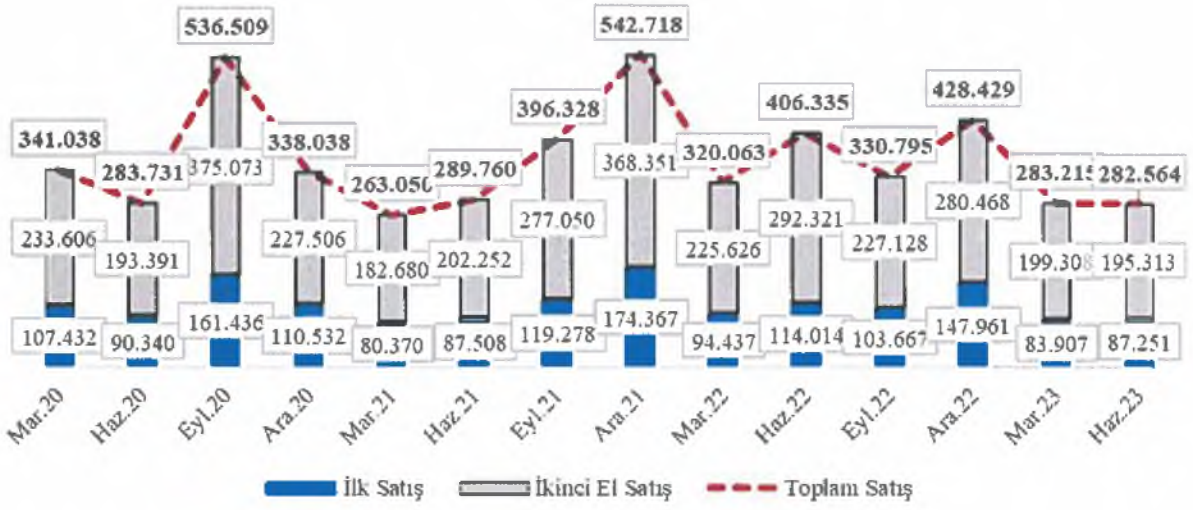
[11] Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi
[12] Kaynak: TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi

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.: 1950571029

ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 095 5513

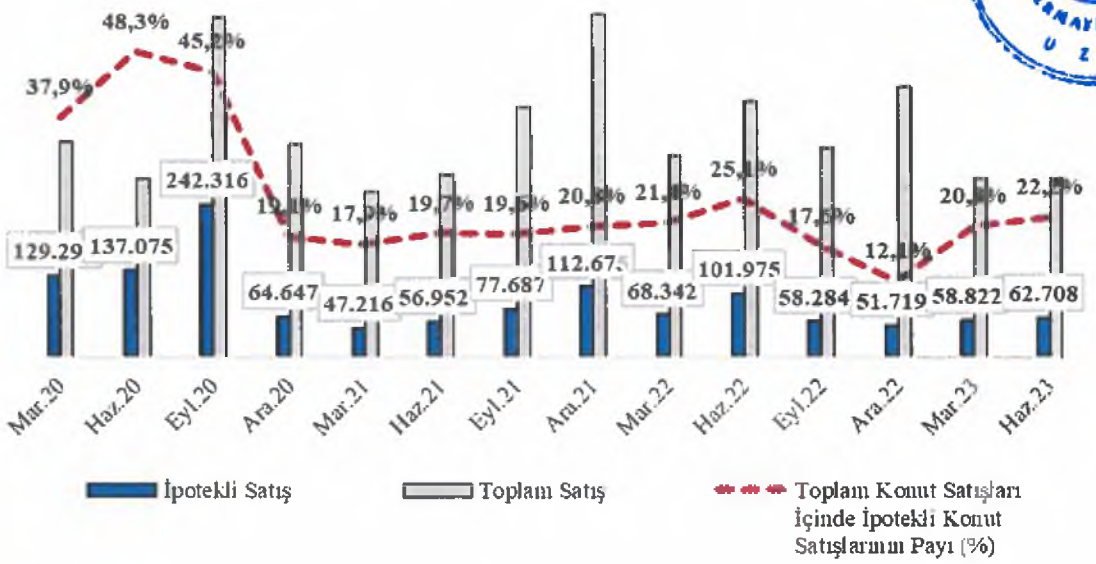
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Çeyreklik Bazda Konut Satışları[13]



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

Çeyreklik Bazda İpotekli Konut Satışları[14]



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

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

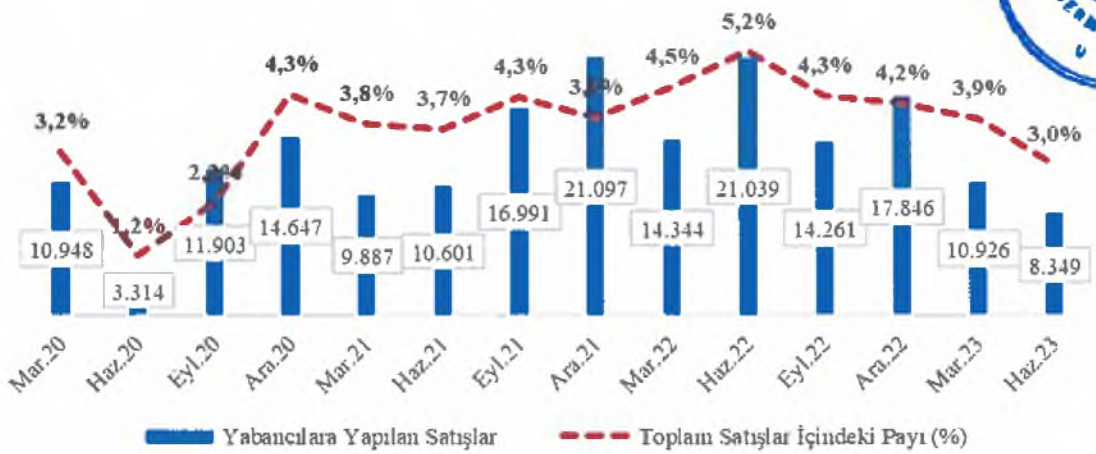
AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Çeyreklik Bazda Yabancıya Yapılan Satışlar[15]



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

ii. Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Bilgiler

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

[15] Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

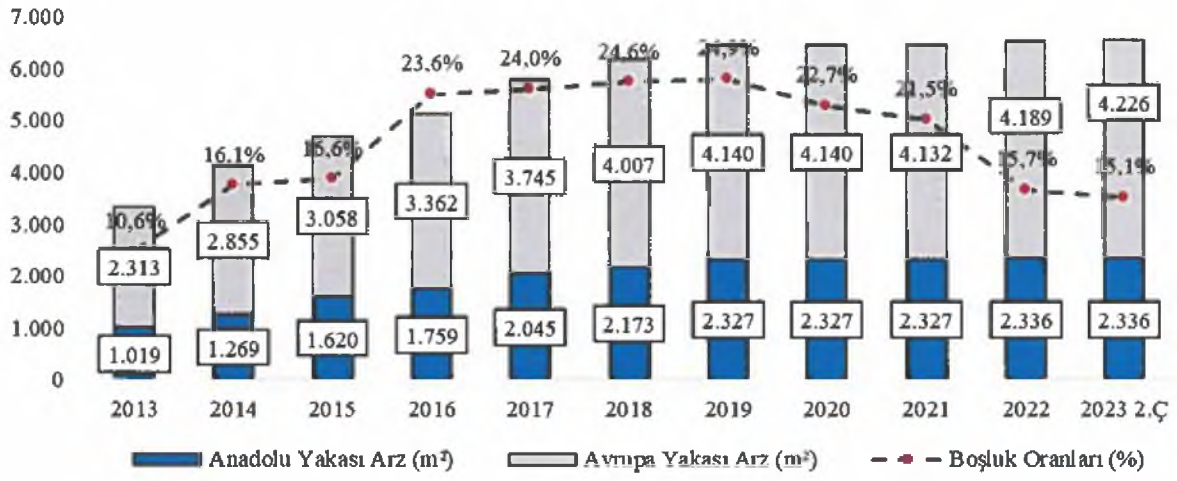
AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy VD : 1050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

İstanbul Anadolu ve Avrupa Yakası Arzı ve Boşluk Oranları [17]



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

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı –2023 İkinci Çeyrek[18]

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

16 Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu
17 Kaynak: Colliers Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü İlk Yarı 2023 Raporu
18 Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Atakent 7-8-9-10 Kısım Mah.
Yan Yol Cad. 2 No: 1/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029
ARTAŞ İŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Atakent 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/2 - 1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

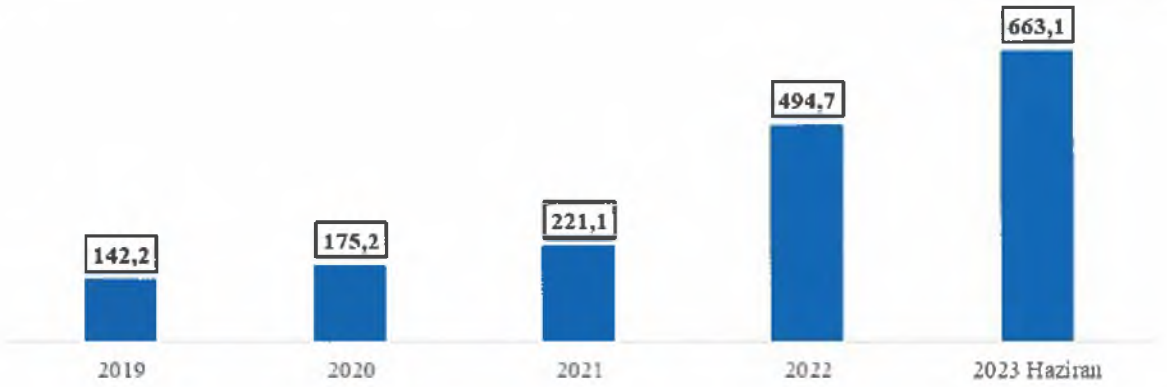
**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

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

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

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

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi[19]



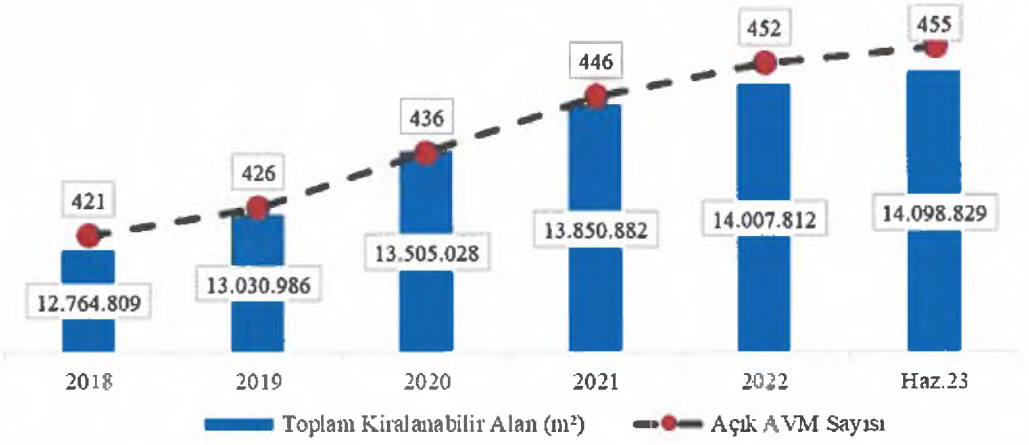
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 2.çeyrek itibariyle 663,1 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 344,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %108,1 artış gösterdi. 2023 yılına 494,7 puan seviyesinde başlayan endekste, 6 aylık dönemde 168,33 puanlık bir artış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

iii. AVM Sektörüne İlişkin Bilgiler

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

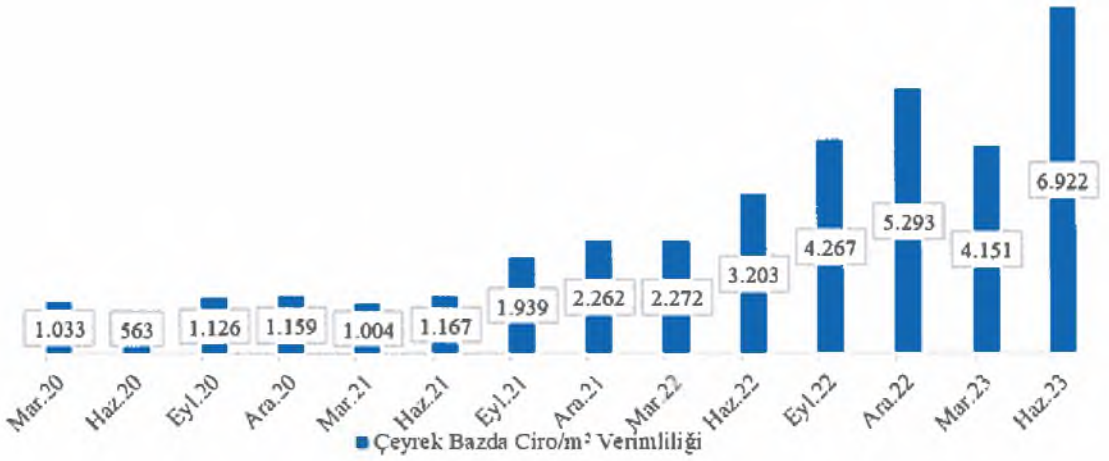
AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Atatürk Mah. 78-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Yan Yol Cad. 2 No. 8/1 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029
Mamara Kurumlar V.D.. 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Toplam Kiralanabilir Alan ve Açık AVM Sayısı[21]



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

Çeyreklik Bazda Ciro/m² Verimliliği (TL)[23]



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

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

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

[23] Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği - AYD AVM Endeksi Haziran 2023

[24] Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği - AYD AVM Endeksi Haziran 2023

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL A.Ş.
Atakö... Kısım Mah. 7-8-9-10
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy VD: 1050571029
ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Atakö... 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çoban Çeşme Yan Yol Cad.
No 8/2 - Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar VD 085 005 5513
T.C. İSTANBUL TİCARET ODASI 1923 SERMAYE RAPORU 2016
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

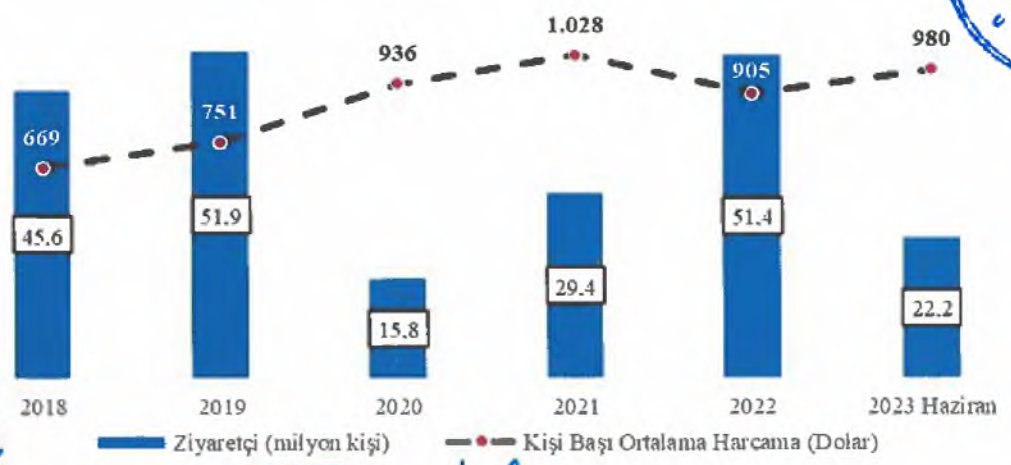
Çeyreklik Bazda Ziyaret Sayısı Endeksi [25]

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

iv. Turizm ve Otel Sektörüne İlişkin Bilgiler

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

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



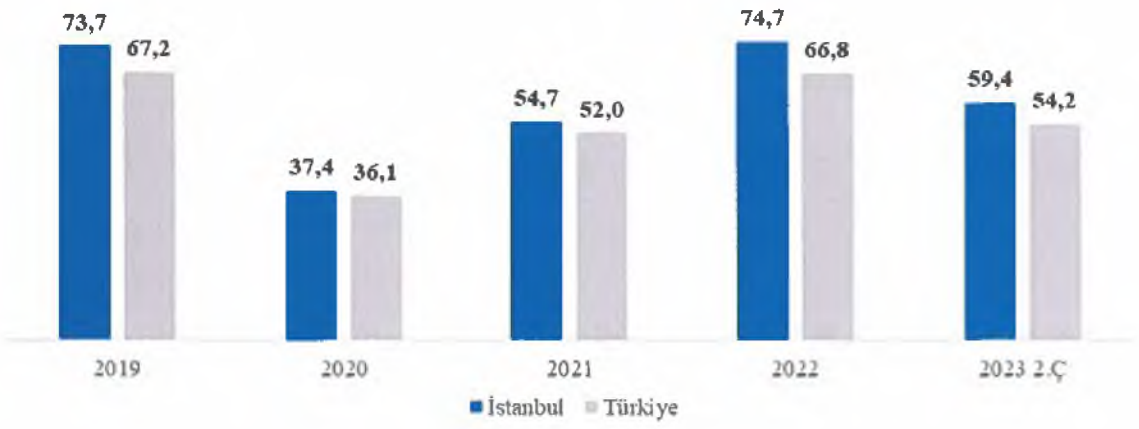
[25] Kayıtlı AVM'ler Mağazacılar ve Yatırımcıları Derneği - AYD AVM Endeksi Haziran 2023

[26] Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029
ARTAŞ İNŞ. SANAYİ VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

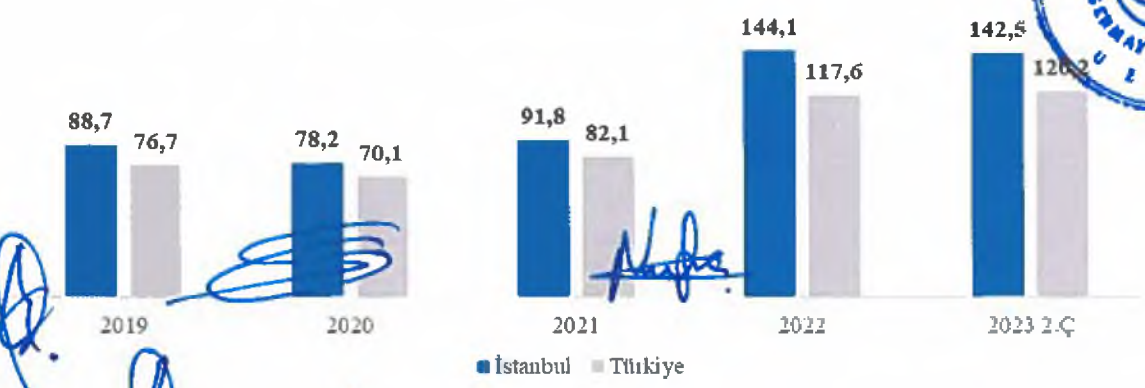
2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,4 milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Amerikan Doları olmuştur. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Amerikan Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir.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

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



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

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



[27] Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

[28] Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2.Çeyrek Raporu

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Yanyol Cad. 2 No. 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Türkiye İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı, Haziran 2023 [29]

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

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

v. Rekabet Koşulları ve Şirket'in Sektördeki Konumu

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

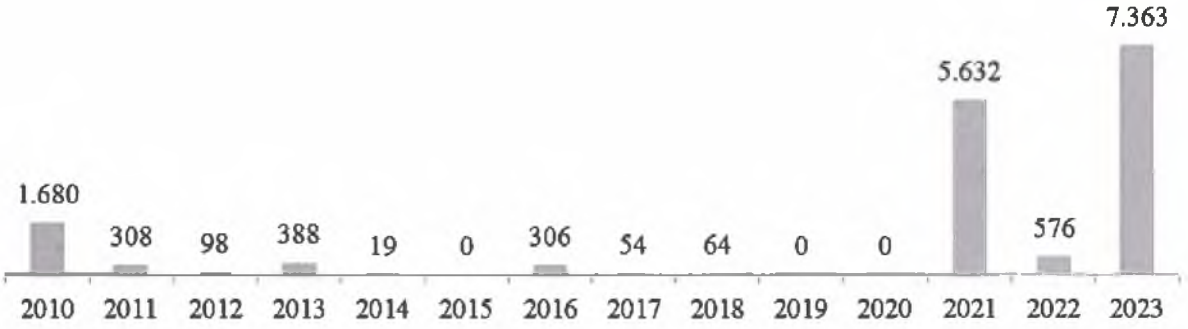
Şirket'in sektördeki tecrübesi, bugüne kadar geliştirmiş olduğu çok sayıda ve farklı özelliklerde gayrimenkul projelerinde edinmiş olduğu bilgi birikimi ile Şirket'in ana ortağı olan Artaş İnşaat'ın sektördeki köklü geçmişinden kaynaklanmaktadır.

Şirket, ağırlıklı olarak İstanbul geneline yaygın ve çeşitliliği yüksek bir gayrimenkul portföyüne ve güçlü özkaynak yapısına sahiptir. Şirket'in sektördeki başlıca rakipleri olarak, GYO statüsünde faaliyet göstermekte olan GYO'lar kabul edilebilir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1060571029
ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumsal V.D.: 085 095 5013
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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



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

Kaynak: Borsa İstanbul

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

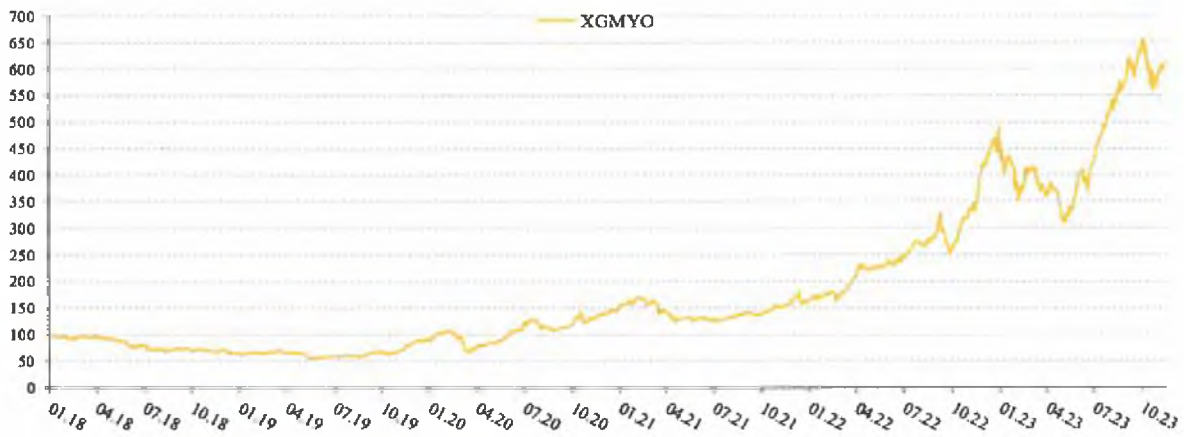
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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



Kaynak: Rasyonet

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

Kaynak: Rasyonet

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

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

Şirket	Piyasa Değeri (mn TL) *	Özsermaye - 30.09.2023 (mn TL)	Net Kar - 30.09.2023 Son Bir Yıl (mn TL)	F/K (Son Bir Yıl)	PD/DD (30.09.2023)
Akfen GYO	5.798	10.149	4.066	1,43	0,57
Adra GYO	11.519	4.105	1.719	6,70	2,81
Akiş GYO	9.902	12.388	5.381	1,84	0,80
Akmerkez GYO	5.981	3.358	1.357	4,41	1,78
Alarko GYO	6.150	6.418	2.978	2,06	0,96
Ata GYO	430	288	193	2,23	1,49
Atakule GYO	2.080	1.818	1.207	1,72	1,14

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Kaynak: Borsa İstanbul

*17 Kasım 2023 kapanış değerleridir.

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

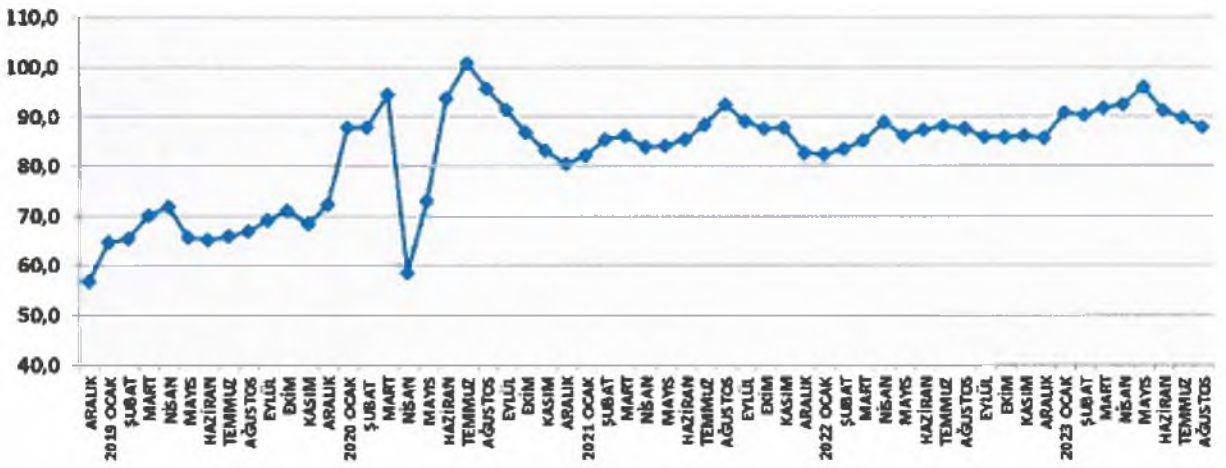
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

vi. Gayrimenkul Sektörüne İlişkin Beklentiler

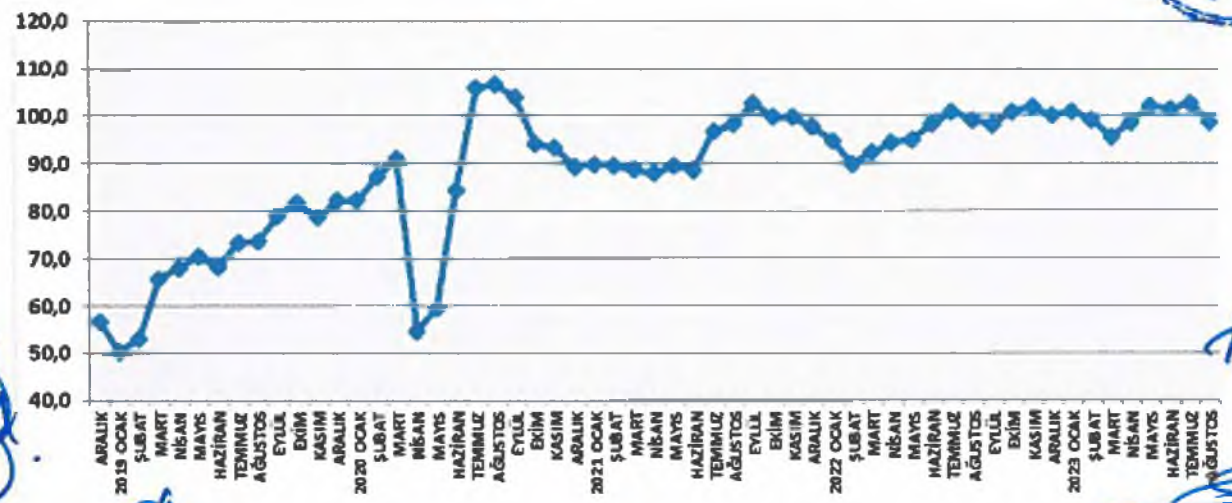
TÜİK tarafından açıklanmakta olan inşaat sektörü güven endeksi yeni yıla önemli bir artış ile başlamış, Şubat ayında ise deprem etkisi ile sınırlı ölçüde gerilemiştir. Nisan ayında sınırlı ölçüde toparlanan güven endeksi Mayıs ayında önemli bir artış göstermiştir. Akabinde, para politikasındaki sıkılaşma,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

İnşaat Sektörü Güven Endeksi (2010=100)[30]



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

İnşaat Faaliyetleri Endeksi (2010=100)[31]



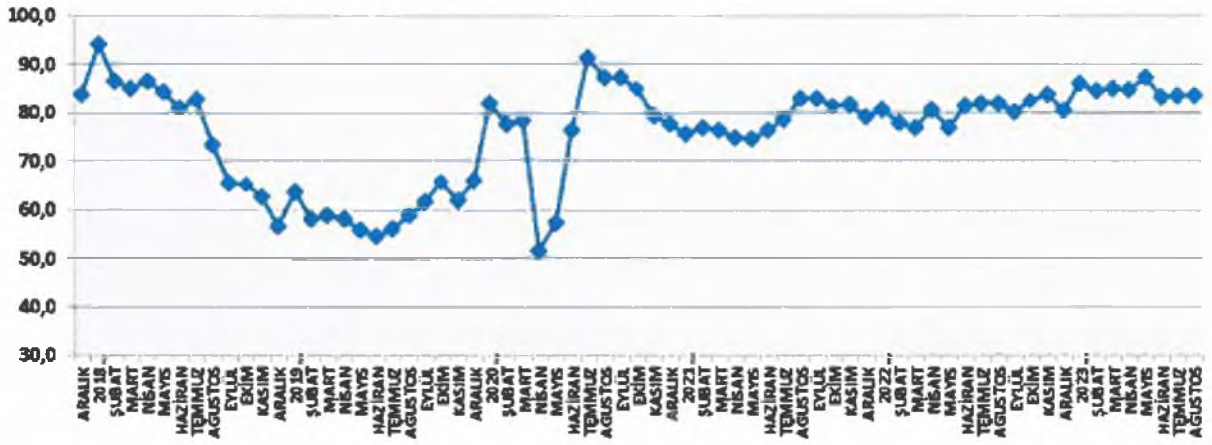
AVRUPAKENT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynak: TÜİK İstatistik Kurumu
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 035 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Alınan yeni iş siparişleri 2023 yılında dalgalanma göstermektedir. Mayıs ayında ise belirgin olarak yukarı yönlü bir gelişme yaşanmıştır. Alınan yeni inşaat işleri seviyesi Mayıs ayında bir önceki aya göre 2,5 puan artmıştır. Haziran ayında endeks bir miktar geriledikten sonra, Temmuz ve Ağustos aylarında yatay seyretmiştir.

Yeni Alınan İnşaat İşleri Endeksi (2010=100)[32]



2023 yılına ilişkin Türkiye gayrimenkul sektöründe beklentiler dikkate alındığında, depremin konut sektörü üzerindeki etkileri öne çıkmaktadır. Deprem riskli alanlardaki konutların dayanıklılığı değerlendirilmektedir ve bunun da 2023 yılında konut satışlarını yavaşlatıcı etki yaratması beklenmektedir. Öte yandan, deprem bölgesinden diğer şehirlere yönelen göçün konutlara sınırlı da olsa talep yaratması beklenmektedir.

PricewaterhouseCoopers "PwC" tarafından hazırlanmış olan Gayrimenkulde Gelişen Trendler 2023 raporuna göre, incelen 30 Avrupa şehrinin çoğu için ekonomik belirsizliğin etkisiyle, genel yatırım ve geliştirme olasılıklarına ilişkin araştırma katılımcılarının beklentileri geçtiğimiz yıla göre azalış göstermiştir. Buna karşın, Şirket'in gayrimenkul portföyünün ağırlıklı olarak yer aldığı İstanbul'un ise sıralamada 2022 yılında 30. sıradan 2023 yılında 29. sıraya yükseldiği görülmektedir.

[32] Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Gayrimenkul Yatırımları ve Geliştirme Olasılıklarına İlişkin Genel Beklentiler, 2023[33]

Genel beklentiler

Genel Sıralama 2023	2022		Şehir	Puan
1	1	—	Londra	2,15
2	3	▲	Paris	1,72
3	2	▼	Berlin	1,69
4	6	▲	Madrid	1,54
5	5	—	Münih	1,49
6	7	▲	Amsterdam	1,48
7	4	▼	Frankfurt	1,30
8	8	—	Hamburg	1,19
9	9	—	Barselona	1,12
10	11	▲	Milano	1,10
11	16	▲	Lizbon	0,98
12	12	—	Viyana	0,93
13	13	—	Dublin	0,92
14	18	▲	Kopenhag	0,80
15	10	▼	Brüksel	0,78
16	15	▼	Varşova	0,77
17	14	▼	Zürih	0,71
18	20	▲	Manchester	0,70
19	19	—	Stockholm	0,68
20	17	▼	Lüksemburg	0,63
21	21	—	Roma	0,62
22	22	—	Birmingham	0,48
23	23	—	Atina	0,47
24	26	▲	Lyon	0,45
25	24	▼	Helsinki	0,44
26	27	▲	Edinburgh	0,43
27	25	▼	Prag	0,42
28	29	▲	Budapeşte	0,31
29	30	—	İstanbul	0,26
30	28	▲	Oslo	0,24

Yatırım, Geliştirme ve Kiralama Olasılıkları ile Sermaye Değerine İlişkin Genel Beklentiler, 2023[34]

Yatırım			Geliştirme			Kiralama			Sermaye değeri		
Sıralama	Şehir	Skor	Sıralama	Şehir	Skor	Sıralama	Şehir	Skor	Sıralama	Şehir	Skor
1	Londra	2,22	1.	Londra	2,08	1.	Londra	1,60	1	Londra	1,74
2	Paris	1,77	2.	Berlin	1,66	2.	Paris	1,58	2	Paris	1,40
3	Berlin	1,71	3.	Paris	1,66	3.	Berlin	1,48	3	Berlin	1,32
4	Madrid	1,55	4	Madrid	1,53	4	Amsterdam	1,38	4	Madrid	1,24
5	Amsterdam	1,54	5.	Münih	1,45	5.	Madrid	1,37	5	Amsterdam	1,23
6	Münih	1,52	6.	Amsterdam	1,42	6.	Münih	1,35	6	Münih	1,19
7	Frankfurt	1,34	7.	Frankfurt	1,26	7.	Frankfurt	1,18	7	Frankfurt	1,08
8.	Hamburg	1,23	8.	Hamburg	1,15	8.	Hamburg	1,08	8	Barselona	0,97
9	Barselona	1,14	9	Barselona	1,10	9	Barselona	1,03	9	Hamburg	0,95
10	Milano	1,11	10.	Milano	1,09	10.	Milano	0,96	10.	Milano	0,91
11	Lizbon	0,99	11.	Lizbon	0,97	11.	Dublin	0,89	11	Dublin	0,80
12	Viyana	0,96	12.	Dublin	0,90	12.	Lizbon	0,85	12	Lizbon	0,80
13	Dublin	0,94	13.	Viyana	0,90	13.	Viyana	0,83	13.	Viyana	0,79
14	Kopenhag	0,84	14	Kopenhag	0,76	14.	Brüksel	0,80	14	Brüksel	0,72
15	Brüksel	0,82	15	Brüksel	0,74	15.	Varşova	0,77	15.	Varşova	0,66
16	Varşova	0,79	16	Varşova	0,74	16.	Kopenhag	0,66	16.	Zürih	0,62
17	Zürih	0,74	17.	Zürih	0,67	17.	Zürih	0,67	17.	Kopenhag	0,61
18	Manchester	0,73	18.	Manchester	0,66	18.	Manchester	0,65	18.	Manchester	0,60
19	Stockholm	0,69	19	Stockholm	0,66	19	Stockholm	0,60	19	Roma	0,58
20	Lüksemburg	0,66	20	Lüksemburg	0,60	20.	Lüksemburg	0,51	20.	Stockholm	0,52
21	Roma	0,64	21.	Roma	0,60	21.	Roma	0,54	21	Lüksemburg	0,51
22	Birmingham	0,48	22.	Birmingham	0,48	22.	Lyon	0,45	22	Atina	0,44
23	Atina	0,47	23.	Atina	0,46	23.	Atina	0,44	23	Lyon	0,42
24	Lyon	0,45	24	Lyon	0,44	24.	Birmingham	0,44	24	Birmingham	0,40
25	Helsinki	0,45	25.	Helsinki	0,43	25.	Edinburgh	0,40	25	Edinburgh	0,36
26	Edinburgh	0,43	26.	Edinburgh	0,40	26.	Prag	0,38	26	Helsinki	0,36
27.	Prag	0,43	27.	Prag	0,40	27.	Helsinki	0,37	27	Prag	0,34
28.	Budapeşte	0,31	28.	Budapeşte	0,31	28.	İstanbul	0,30	28.	İstanbul	0,31
29	İstanbul	0,25	29	İstanbul	0,26	29	Budapeşte	0,29	29	Budapeşte	0,29
30	Oslo	0,23	30	Oslo	0,24	30.	Oslo	0,22	30	Oslo	0,23

Şirket'in Sektördeki Avantajları Hakkında Bilgi

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029
ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Şirket'in Sektördeki Dezavantajları Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

Kaynak: Finansal Tablolar

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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.
Atakoy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571039

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2/16

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 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.
Atakent 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2 1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme 5-6 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571329

ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme 5-6 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Şirket'in önemli anlaşmalar yaptığı ilişkili şirketler aşağıdaki gibidir.

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

Artaş İnşaat

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Pantur Otelcilik

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

Mallsystem Tesis Yönetim

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

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

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

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

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

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

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.: 7050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara, Stoklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m²**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Geliri Tutarı (TL)** *(30.06.2023 tarihi itibariyle)*
ArenaPark Avm ve Arsası (104 bağımsız bölüm)	2013	49.114,10 m²	Küçükçekmece İstanbul	970.854.851,68	AVM /Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	120.717.325 TL

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

ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: B2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Geliri Tutarı (TL) *(30.06.2023 tarihi itibarıyle)*
ArmoniPark Avm ve Arsası(90 bağımsız bölüm)	2014	17.973,92 m²	Küçükçekmece İstanbul	538.696.587,55	AVM /Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	118.549.602 TL
Forum Trabzon Avm ve Arsası	2022	72.281,38 m²	Ortahisar Trabzon	171.453.713,58	AVM /Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	257.808.706 TL
Mövenpick Living Çamlıvadi Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri Ve Arsa	2022	2.829,97 m²	Kağıthane İstanbul	149.609.291,50	Konaklama Tesisi/ Maddi Duran Varlık[35]		30 Haziran 2023	28.083.577 TL
Eclips Maslak Bina ve Arsası(2 bağımsız bölüm)	2019	466 m²	Sarıyer İstanbul	3.079.596,07	İşyeri /Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	3.784.596 TL
Ataköy A Ofis Bina ve Arsası	2019	4.476 m²	Bakırköy İstanbul	114.348.935,80	Ofis/Dükkan/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	4.993.989 TL
Ataköy A Ofis Bina ve Arsası	2019	835 m²	Bakırköy İstanbul	58.361.757,58	Ofis/Maddi Duran Varlık[36]	-	-	-
Avrupakonutları 3 Bina ve Arsası(3 bağımsız Bölüm)	2013	1.847 m²	Küçükçekmece İstanbul	75.727.819,92	Dükkan/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	2.140.245 TL
Avrupa Konutları Tem 2 Ticari Ünite Betonarme Bina ve Arsası	2015	445 m²	Gaziosmanpaşa İstanbul	1.908.796,83	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	253.878 TL
Avrupa Konutları Ispartakule Ticari Üniteler(5 bağımsız bölüm) (Avcılar) Betonarme Bina ve Arsası	2015	630 m²	Avcılar İstanbul	5.595.718,36	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	841.252 TL

[35] 01.06.2023 tarihli yapılan kira sözleşmesine istinaden Mövenpick Living Çamlıvadi ilk hesap döneminde Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılacaktır.

[36] Şirketin ofis olarak kullandığı bağımsız bölümlerdir.

AVRUPAKONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No:7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara, Stoklara ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler								
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m²**	**Mevkii**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Geliri Tutarı (TL)** *(30.06.2023 tarihi itibariyle)*
Avrupa Konutları Başakşehir Ticari (1 bağımsız bölüm) Ünite Betonarme Mesken İşyeri	2021	400 m²	Başakşehir İstanbul	8.196.954,59	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	182.741 TL
Avrupa Konutları Tem1 Bahçeşehir Ana Okulu Betonarme Apartman	2010	1.760 m²	Gaziosmanpaşa İstambul	877.899,00	Okul/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-muhtelif kiracılar	30 Haziran 2023	1.593.602 TL
Mecideyeköy Şişli Plaza Betonarme İşyeri ve Arsası	2022	6.058,34 m²	Şişli İstanbul	166.690.147,37	Arsa/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Avrupa Konutları Yamanevler Dükkan (Ümraniye) Betonatme Apartman ve Arsası	2022	1.944 m²	Ümraniye İstanbul	30.951.936,00	İşyeri/ Stok	-	-	-
Çamlıvadi Konut Projesi Betonarme Mesken ve Arsası	2022	55.193,69 m²	Kâğıthane İstanbul		Konut/ Stok	-	-	-
TEM Radisson ResidencesDaire ve Ticari Üniteler Betonarme Apartman	2010	7.968,00 m²	Gaziosmanpaşa İstanbul	339.906.629,29	Konaklama Tesisi/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Pantur Otelcilik	30 Haziran 2023	71.256.606 TL
Demir Life Projesi Ticari Üniteler ve Arsası	2020	49.467,87 m²	Büyükçekmece İstanbul	123.073.945,49	İşyeri/ Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	-	-	-
Demir Life Projesi Konutlar ve Arsası	2020		Büyükçekmece İstanbul		Konut/Stok	-	-	-
Damga Yapı Feza Park Villaları ve Arsası	2023	29.847,58 m²	Büyükçekmece İstanbul	10.885.194,60	Konut/Stok	-	-	-
154 Ada 3 Parsel Arsa	2020	2.500 m²	Büyükçekmece İstanbul	6.219.893,11	Arsa/Stok	-	-	-

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: 2
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 7-8-9-10. 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.
Atakent 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 İç Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	2.768.000.000	20.798.148	-	-	-	1.851.201.852	4.640.000.000
Arenapark Avm	1.520.000.000	-	-	-	-	765.000.000	2.285.000.000
Şişli Plaza	1.540.000.000	3.823.069	-	-	-	336.176.931	1.880.000.000
Armonipark Avm	1.145.000.000	-	-	-	-	720.000.000	1.865.000.000
TEM Radisson Residance Daire, Otel ve Ticari Üniteler (*)	21.150.000	-	-	42.334.171	736.515.829	90.150.000	890.150.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	276.850.000	-	-	-	-	143.450.000	420.300.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	77.300.000	-	-	-	-	23.200.000	100.500.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	56.000.000	-	-	-	-	11.200.000	67.200.000
Demir Life	-	-	-	213.641	-	56.898.623	57.112.264
Ispartakule Ticari Üniteler	30.495.000	-	-	-	-	10.125.000	40.620.000
Eclipse Maslak	25.185.000	-	-	-	-	13.220.000	38.405.000
Başakşehir Ticari Ünite	16.665.000	-	-	-	-	5.765.000	22.430.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	21.950.000	-	-	-	-	4.050.000	26.000.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	24.600.000	-	(24.600.000)	-	-	-	-
	7.523.195.000	24.621.217	(24.600.000)	42.547.812	736.515.829	4.030.437.406	12.332.717.264

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

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

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

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler					
Ispartakule Ticari Üniteler	19.310.000	-	(4.486.556)	2.836.556	17.660.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	9.015.000	-	-	5.670.000	14.685.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	89.575.000	-	-	22.815.000	112.390.000
Eclipse Maslak	114.940.000	-	(4.951.432)	45.626.432	155.615.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	4.765.000	-	(2.360.234)	635.234	3.040.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	2.800.000	-	-	450.000	3.250.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	7.310.000	-	-	4.435.000	11.745.000
Arenapark Avm	273.000.000	-	-	11.400.000	284.400.000
Armonipark Avm	285.800.000	-	-	9.900.000	295.700.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	10.690.000	-	(10.690.000)	-	-
	816.705.000	-	(22.488.222)	103.768.222	898.485.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2 1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının, stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar ve stoklarda yer alan gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

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

Varlık Cinsi ve Mevki	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Veriliş Tarihi	Tutarı
ArenaPark Avm ve Arsası (İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 640 ada 1 parsel 104 adet bağımsız bölüm(1-104))	1-Kira Sözleşmesi 2-Kira Sözleşmesi	1- Türkiye Elektrik Dağitim A.Ş. 2- Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret Ve Gıda Sanayi A.Ş.	1-24.11.2010 2-03.05.2011	1-99 TL 2-16.000.000 TL
ArmoniPark Avm ve Arsası (İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 11446 parselde, 90 adet bağımsız bölüm(1-90))	1-Kira Akdi 2-Kira Sözleşmesi	1-İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2-Türkiye Elektrik Ticaret ve Taahhüt A.Ş.	1-15.02.1972 2-14.11.2006	1- Belirtilmemiştir. 2-1TL Bedel Karşılığında 30 Yıllığına
Forum Trabzon Avm ve Arsası (Trabzon ili, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 616 ada, 17 parsel)	1-Kira Sözleşmesi 2-Kira Sözleşmesi	1-Koçtaş Yapi Marketleri Ticaret A.Ş. 2-Migros Türk Ticaret A.Ş.	1-13.05.2008 2-13.05.2008	1-17.466.560 TL 2-14.084.677 TL
Mövenpick Living Çamlıvadi Betonarme Mesken, Ofis, İş Yeri Ve Arsa (İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7756 ada, 1 parsel)	1-Kira Sözleşmesi	1-) Türkiye Elektrik Dağitim A,Ş. Genel Müdürlüğü	1-04.11.2021	1- 1 TL Bedel Karşılığında 99 Yıllığına
Eclips Maslak Bina ve Arsası (İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 157 nolu parsel(16 ve 17 bağımsız bölüm))	1-Kira Sözleşmesi 2- Kira Sözleşmesi 3- Kira Sözleşmesi 4- Kira Sözleşmesi	1-Türkiye Elektrik Dağitim A.Ş 2- Türkiye Elektrik Dağitim A.Ş 3- İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü 4- Türkiye Elektrik Dağitim A.Ş	1-13.03.2012 2-13.03.2012 3-31.07.1973 4-12.02.1970	1- 1 TL Bedel Karşılığında 99 Yıllığına 2- 1 TL Bedel Karşılığında 99 Yıllığına 3- 1 TL Bedel Karşılığında 30 Yıllığına 4-1 TL Bedel Karşılığında 15 Yıllığına
Ataköy A Ofis Bina ve Arsası (İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 48 nolu parsel(17 bağımsız bölüm))	1-Kira Sözleşmesi(Tümü- 17 bağımsız bölüm) 2-Kira Sözleşmesi (1-B-1) 3-Kira Sözleşmesi (1-B-4) 4-Kira Sözleşmesi (1-B-5) 5-Kira Sözleşmesi (1-B-6) 6-Kira Sözleşmesi (2-A-31) 7-Kira Sözleşmesi (2-A-32)	1-Türkiye Elektrik Dağitim A.Ş 2-NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 3- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 4- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 5- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş. 6- NATURAL ESTETİK VE SAĞLIK HİZ. A.Ş.	1-04.03.2015 2-02.04.2019 3-02.04.2019 4-02.04.2019 5-02.04.2019 6-02.04.2019 7-02.04.2019 8-02.04.2019 9-02.04.2019 10-02.04.2019 11-02.04.2019 12-02.04.2019 13-02.04.2019 14-02.04.2019	1-1 TL Bedel Karşılığında 99 Yıllığına 2-11.400.000 TL 3-11.400.000 TL 4-11.400.000 TL 5-11.400.000 TL 6-11.400.000 TL 7-11.400.000 TL 8-11.400.000 TL 9-11.400.000 TL 10-11.400.000 TL 11-11.400.000 TL 12-11.400.000 TL 13-11.400.000 TL

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D. 085 006 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

[37] 01.08.2023 tarihli yapılan kira sözleşmesine istinaden Mövenpick Living Çamlıvadi ilk hesap döneminde Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanacaktır.

[38] Şirketin ofis olarak kullandığı bağımsız bölümlerdir.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

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

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

AVRUPA CENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ALİBEYKÖY-BİŞ Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Alibeyköy Cumhuriyet Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Alacaklar				
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	2.789.060
Toplam Duran Varlıklar	**1.726.959.298**	**2.437.913.666**	**9.462.330.983**	**12.538.604.086**
Toplam Varlıklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**11.550.468.540**	**13.960.104.861**

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	72.451.698	45.114.934	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	11.729.120	-	-	-
Ticari Borçlar	201.730.272	310.804.738	503.208.067	163.878.613
-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*
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
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	43.462.850	69.929.841
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**284.675.331**	**1.213.933.370**	**658.963.647**	**359.597.309**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	63.449.436	-	-	-
Ticari Borçlar	366.329.076	87.676.123	-	-
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*366.329.076*	*87.676.123*	-	-
Diğer Borçlar	1.628.741	5.995.598	6.122.807	5.390.311

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
-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	1.246.232.403	1.915.205.117
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**742.261.608**	**406.773.814**	**1.260.105.694**	**1.923.759.521**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.352.906.810**	**11.676.748.031**
Ödenmiş Sermaye	335.000.000	335.000.000	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-1.804.839.966
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	*100.011*	*-1.189.730*	*-12.693.654*	*-643.528*
-Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	-	-	-	*-1.804.196.438*
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	589.212.663
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.853.948	14.853.948	48.810.898	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları	546.088.741	651.774.526	1.562.595.373	8.981.789.566
Dönem Net Karı	105.685.785	944.777.797	7.419.194.193	3.526.774.870
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	**278.492.389**	-
Toplam Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.631.399.199**	**11.676.748.031**
Toplam Kaynaklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**11.550.468.540**	**13.960.107.861**

Kaynak: Finansal Tablolar

Dönen Varlıklar

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

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

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

AVRUPA SENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. 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

ARTA SİNİS SAN. VE TİC. A.Ş.
Atatürk Mah. 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2 İç Kapı No: 7 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

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

Kısa Vadeli Stoklar

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

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 İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 [illegible]13

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Esenyurt Yakuplu Arazi	-	-	982.097.837	-
Çamlıvadi Konut Projesi	-	695.238.379	437.316.924	337.038.100
Yamanevler Projesi 2. Etap	-	-	38.247.717	33.231.416
Demir Life Projesi	-	-	15.321.753	8.888.219
Vadistanbul Etap 2-3 Projesi	-	-	-	-
Atakent 4 Projesi	952.850	-	-	-
Konutlar ve Ofis Projeleri (Kısa Vadeli)	**952.850**	**695.238.379**	**1.472.984.231**	**379.157.735**
Diğer Stoklar				
Turizm Faaliyetleriyle İlgili Stoklar	**321.367**	**213.662**	**1.175.037**	**923.330**
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	**1.274.217**	**695.452.041**	**1.474.159.268**	**380.081.065**

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

Diğer Dönen Varlıklar

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM 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

Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 035 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları, diğer alacaklar, stoklar, finansal yatırımlar, özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkulller, 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 gayrimenkulller kalemindeki artıştan kaynaklanmıştır.

Uzun Vadeli Stoklar

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-4 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Finansal Yatırım

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

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

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 9 Aralık 2022 tarihine kadar iştirak oranının %25 olması sebebiyle Şirket finansal raporlarında özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir. 9 Aralık 2022 tarihinde gerçekleşen %11 oranındaki hisse devri işlemi ile birlikte iştirak oranı %13,91'e gerilemiştir ve Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31.12.2022 finansal tablolarında finansal yatırımlar hesabında gerçeğe uygun değerinden yer almıştır. Şirket; Bakırköy'de bulunan Carousel AVM'nin mülk sahibi ve yönetim şirketidir.

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31.12.2022 tarihli finansal tablolarda %13,91 oranında bulunmakta olup, 13 Ocak 2023 tarihinde hisselerin %3,55'i Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.'nin ilave hisse alımı için devredilmiştir. Bu işlem sonrasında kalan %10,36 hisse de 24 Nisan 2023 tarihinde kısmi bölünme yapmak suretiyle Şirket'in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding A.Ş.'ye devredilmiştir.

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 1 Kapı No: 7 Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Mamara Kurumlar V.D. 085 005 0513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	2.768.000.000	20.798.148	-	-	-	1.851.201.852	4.640.000.000
Arenapark Avm	1.520.000.000	-	-	-	-	765.000.000	2.285.000.000
Şişli Plaza	1.540.000.000	3.823.069	-	-	-	336.176.931	1.880.000.000
Armonipark Avm	1.145.000.000	-	-	-	-	720.000.000	1.865.000.000
TEM Radisson Residance Daire, Otel ve Ticari Üniteler (*)	21.150.000	-	-	42.334.171	736.515.829	90.150.000	890.150.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	276.850.000	-	-	-	-	143.450.000	420.300.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	77.300.000	-	-	-	-	23.200.000	100.500.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	56.000.000	-	-	-	-	11.200.000	67.200.000
Demir Life	-	-	-	213.641	-	56.898.623	57.112.264
Ispartakule Ticari Üniteler	30.495.000	-	-	-	-	10.125.000	40.620.000
Eclipse Maslak	25.185.000	-	-	-	-	13.220.000	38.405.000
Başakşehir Ticari Ünite	16.665.000	-	-	-	-	5.765.000	22.430.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	21.950.000	-	-	-	-	4.050.000	26.000.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	24.600.000	-	(24.600.000)	-	-	-	-
	7.523.195.000	24.621.217	(24.600.000)	42.547.812	736.515.829	4.030.437.406	12.332.717.264

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

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

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler					
Izpartakule Ticari Üniteler	19.310.000	-	(4.486.556)	2.836.556	17.660.000
Halkalı Atakent Ticari Üniteler	9.015.000	-	-	5.670.000	14.685.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	89.575.000	-	-	22.815.000	112.390.000
Eclipse Maslak	114.940.000	-	(4.951.437)	45.626.437	155.615.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	4.765.000	-	(2.360.234)	635.234	3.040.000
TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler	2.800.000	-	-	450.000	3.250.000
Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu	7.310.000	-	-	4.435.000	11.745.000
Armapark Avm	273.000.000	-	-	11.400.000	284.400.000
Armonpark Avm	285.800.000	-	-	9.900.000	295.700.000
Küçükçekmece Ticari Üniteler	10.690.000	-	(10.690.000)	-	-
	817.205.000	-	(22.488.222)	103.768.222	898.485.000

Maddi Duran Varlıklar

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

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

AVRUPA RESIDENT GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 4-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 4-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ertelenmiş Vergi Varlığı

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler

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

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

Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

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

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

Kısa Vadeli Ticari Borçlar

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Ertelenmiş Gelirler

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

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

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

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

Uzun Vadeli Yükümlülükler

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Uzun Vadeli Borçlanmalar

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

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

Uzun Vadeli Ticari Borçlar

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

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

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

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

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	**137.679.863**	**308.854.745**	**1.246.232.403**	**1.915.205.11[illegible]**

Özkaynaklar

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
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 İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-11 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Mali Yapı Oranları

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL İNŞAAT 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 İŞ SANAYİ VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

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

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	Değişim (%) (31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2021)	31.Ara.22	Değişim (%) (31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2022)	30.Haz.22	30.Haz.23	Değişim (%) (30 Haziran 2022-30 Haziran 2023)
Hasılat	994.331.405	170.548.167	-%82,9	2.442.258.438	%1332,0	237.258.584	1.121.388.987	%372,6
Satışların Maliyeti (-)	-798.899.287	-70.504.271	-%91,2	-1.041.189.675	%1376,8	-205.695.340	-320.965.881	%56,0
Brüt Kâr	**195.632.118**	**100.043.896**	**-%48,9**	**1.401.068.763**	**%1300,5**	**31.563.244**	**800.423.106**	**%2435,9**
Satış ve Pazarlama Giderleri (-)	-3.867.225	-3.384.737	-%12,4	-8.124.069	%140,0	-3.569.494	-3.474.104	-%2,7
Genel Yönetim Giderleri	-16.271.002	-21.489.312	%32,1	-48.477.918	%125,6	-16.412.159	-47.299.201	%188,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	111.853.199	873.264.953	%680,7	4.238.634.424	%385,4	1.562.253.776	4.032.960.166	%158,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-98.352.539	-30.292.074	-%69,2	-319.100.678	%953,4	-22.105.663	-121.890.150	%451,4
Esas faaliyet kârı	**188.999.551**	**918.142.726**	**%385,8**	**5.264.000.522**	**%473,3**	**1.551.729.704**	**4.660.719.817**	**%200,4**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	348.279	30.519	-%91,2	1.151.051.689	%3771490,4	829.778.483	21.371.140	-%97,4
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-55.984	-337.466	%502,8	-5.648	-%98,3	-	-444.059.600	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	32.816.909	261.144.924	%695,8	1.655.876.525	%534,1	943.829.121	133.936.653	-%85,6
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı	**222.108.755**	**1.178.980.753**	**%430,8**	**8.070.923.088**	**%584,6**	**3.325.337.308**	**4.373.968.010**	**%31,5**
Finansman Gelirleri	1.648.053	6.055.921	%267,5	9.020.028	%48,9	7.436.022	21.788.616	%193,0
Finansman Giderleri	-90.040.676	-64.343.927	-%28,5	-75.934.656	%18,0	-32.291.682	-3.574.996	-%88,9
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı	**133.716.132**	**1.120.692.747**	**%738,1**	**8.004.008.460**	**%614,2**	**3.300.481.648**	**4.392.181.630**	**%33,1**
Dönem Vergi Gideri	-8.659.079	-4.732.878	-%45,3	-159.403.922	%3268,0	-44.726.617	-149.417.000	%234,1
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	-19.371.268	-171.182.872	%783,7	-425.410.345	%148,5	-281.772.396	-715.989.760	%154,1
Dönem Net Kârı	**105.685.785**	**944.777.797**	**%793,9**	**7.419.194.193**	**%685,3**	**2.973.982.635**	**3.526.774.870**	**%18,6**
Ana Ortaklık Payları	*105.685.785*	*944.777.797*	*%793,9*	*7.419.194.193*	*%685,3*	*2.973.982.635*	*3.526.774.870*	*%18,6*
Pay Başına Kazanç	**0,003**	**0,028**	**%833,3**	**0,22**	**%685,7**	**8,88**	**10,53**	**-%6,5**
Diğer Kapsamlı Gelir			-		-			-
Kâr veya zarada sınıflandırılmayacaklar								

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Alaköy Mah. 8-9-10. Kısım Mah. Cebeciyolu Cad. 4-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1860571029

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Alaköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Cobancesme 4-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 035 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	Değişim (%) (31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2021)	31.Ara.22	Değişim (%) (31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2022)	30.Haz.22	30.Haz.23	Değişim (%) (30 Haziran 2022-30 Haziran 2023)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere İlişkin Vergiler	*120.013*	*-1.547.689*	*-%1389,6*	*-13.804.709*	*%792,0*	*-12.739.635*	*15.062.655*	*-%218,2*
-Ertelenmiş Vergi Geliri	*-20.002*	*257.948*	*-%1389,6*	*2.300.785*	*%792,0*	*2.547.931*	*-3.012.531*	*-%218,2*
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları/(azalışları)	-	-	-	-	-	-	*736.515.829*	-
-Ertelenmiş Vergi Etkisi	*0*	*0*	-	*0*	-	-	*-147.303.166*	-
Diğer Kapsamlı Gider	**100.011**	**-1.289.741**	**-%1389,6**	**-11.503.924**	**%792,0**	**-10.191.724**	**601.262.787**	**-%6000,3**
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)	**105.785.796**	**943.488.056**	**%791,9**	**7.407.690.269**	**%685,1**	**2.963.790.911**	**4.128.037.657**	**%39,3**

Kaynak: Finansal Tablolar

Net Satışlar

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

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

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

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022-06/2023)
Konut ve ofis satış gelirleri	887.016.032	15.445.498	-%98,3	1.860.889.362	%11948,1	7.425.597	717.695.312	%9565,2
Kira gelirleri	78.163.529	106.066.729	%35,7	349.474.573	%229,5	157.585.237	299.825.932	%90,3
Ortak alan gelirleri	7.445.162	8.421.042	%13,1	120.626.903	%1332,4	36.032.545	73.995.294	%105,4
Otel gelirleri	19.577.874	34.455.231	%76,0	106.634.307	%209,5	31.968.247	28.083.577	-%12,2
Diğer	[illegible]328.808	6.159.667	%164,5	4.633.293	-%24,8	4.246.958	1.788.872	-%57,9
Net Satışlar	**994.531.405**	**170.548.167**	**-%82,9**	**2.442.258.438**	**%1332,0**	**237.258.584**	**1.121.388.987**	**%372,6**

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent Mah. 9-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 3050571029

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 065 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Satışların Maliyeti

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

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

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

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

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

Brüt Kâr

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

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

AVRUPA GENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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.: 7050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Genel Yönetim Giderleri

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

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

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Pazarlama Giderleri

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 3,9 milyon TL olan pazarlama giderleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %12,4'lük bir azalışla 3,4 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %140,0'lık bir artışla 8,1 milyon TL'ye ulaşmıştır. Pazarlama giderleri, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %2,7'lik bir azalış ile 3,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Komisyon giderlerinde 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla görülen artışın temel nedeni gayrimenkul alım satım vb. işlemlerde ödenen aracılık hizmet bedelidir. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde ise %17,7'lik azalış olmuştur.

Çalışan ücret ve giderlerinde 2021, 2022 yılları ile 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde görülen değişimlerin temel nedeni çalışan sayılarında ve ücretlerde meydana gelen değişimlerdir.

Reklam giderlerinde 2021, 2022 yılları ile 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde görülen azalışın temel nedeni projelerin pazarlama faaliyetlerinin tamamlanma oranına bağlı olarak azalmasıdır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022-06/2023)
Komisyon giderleri	323.792	1.032.108	%218,8	2.947.980	%185,6	814.770	670.808	-%17,7
Memur ücret ve giderleri	1.155.307	679.145	-%41,2	1.718.274	%153,0	721.275	134.822	-%81,3
Seyahat giderleri	6.858	255.845	%3630,6	1.068.388	%317,6	552.781	325.843	-%41,1
Reklam giderleri	2.134.900	1.093.825	-%48,8	598.767	-%45,3	278.898	8.118	-%97,1
Konut satışı pazarlama giderleri	-	-	-	200.602	-	-	-	-
Bakım onarım giderleri	5.443	20.703	%280,4	197.346	%853,2	169.248	14.711	-%91,3
Danışmanlık giderleri	33.118	28.223	-%14,8	52.085	%84,5	-	-	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	35.813	18.552	-%48,2	20.491	%10,5	-	-	-
Diğer	166.994	256.336	%53,5	1.320.136	%415,0	1.032.522	2.319.802	%124,7
Pazarlama Giderleri Toplamı	**3.862.225**	**3.384.737**	**-%12,4**	**8.124.069**	**%140,0**	**3.569.494**	**3.474.104**	**-%2,7**

Niteliklerine Göre Toplam Giderlerin Kırılımı

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	Değişim (%) (31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2021)	31.Ara.22	Değişim (%) (31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2022)	30.Haz.22	30.Haz.23	Değişim (%) (30 Haziran 2022-30 Haziran 2023)
Satılan konut	761.869.371	21.886.079	-%97,1	820.903.841	%3651,1	124.262.501	196.877.084	%58,4

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

AKTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Altayçeşme Mah. 10. Kısım Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	Değişim (%) (31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2021)	31.Ara.22	Değişim (%) (31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2022)	30.Haz.22	30.Haz.23	Değişim (%) (30 Haziran 2022-30 Haziran 2023)
ve ofis maliyetleri								
Ortak alan giderleri	23.954.705	31.157.244	%30,1	171.656.657	%450,9	67.018.743	101.463.397	%51,4
Otel hizmet maliyetleri	12.922.999	17.243.093	%33,4	47.691.288	%176,6	11.762.868	19.398.009	%64,9
Çalışan ücret ve giderleri	7.306.568	8.250.738	%12,9	22.766.826	%175,9	5.880.640	14.510.235	%146,7
Vergi resim ve harç giderleri	576.489	4.108.524	%612,7	6.566.256	%59,8	2.683.683	8.333.335	%210,5
Danışmanlık giderleri	543.110	755.078	%39,0	3.788.634	%401,8	199.118	8.125.296	%3980,6
Taşınmaz giderleri	1.730.412	1.383.389	-%20,1	2.374.322	%71,6	3.960.598	7.052.256	%78,1
Amortisman ve itfa payı giderleri	3.716.007	3.789.723	%2,0	5.612.637	%48,1	1.712.256	5.331.454	%211,4
Sigorta giderleri	888.053	1.024.134	%15,3	1.667.709	%62,8	697.651	1.965.343	%181,7
Dava giderleri	156.437	794.357	%407,8	1.179.846	%48,5	574.280	820.125	%42,8
Bakım onarım giderleri	70.484	63.622	-%9,7	953.807	%1399,2	642.573	706.335	%9,9
Komisyon giderleri	323.792	1.032.108	%218,8	2.947.980	%185,6	814.770	670.808	-%17,7
Otel giderleri	692.299	1.076.393	%55,5	3.114.079	%189,3	225.480	572.308	%153,8
Seyahat giderleri	6.858	255.845	%3630,6	1.068.388	%317,6	552.781	325.843	-%41,1
Reklam giderleri	2.134.900	1.093.825	-%48,8	598.767	-%45,3	278.898	8.118	-%97,1
Konut satışı pazarlama giderleri	-	-	-	200.602	-	-	-	-
Diğer	2.140.030	1.464.168	-%31,6	4.640.023	%216,9	4.410.153	5.579.240	%26,5
Niteliklerine Göre Giderler Toplamı	**819.032.514**	**95.378.320**	**-%88,4**	**1.097.791.662**	**%1051,0**	**225.676.993**	**371.739.186**	**%64,[illegible]**

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 111,9 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer gelirler, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %680,7'lik bir artışla 873,3 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %385,4'lük bir artışla 4.238,6 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %158,2'lik bir artış ile 4.033 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artış gelirlerinden oluşmaktadır. İlgili dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan yeniden değerleme çalışmaları neticesinde esas faaliyetlerden diğer gelirler kaleminde artış meydana gelmiştir.

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

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 9/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 [illegible]13

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022-06/2023)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net	103.768.222	869.585.526	%738,0	4.196.372.431	%382,6	1.526.787.911	4.030.437.406	%164,0
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	3.377.474	-	-	-	3.098.983	-	-
Diğer	8.084.977	301.953	-%96,3	42.261.993	%13896,2	32.366.882	2.522.760	-%92,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Toplamı	**111.853.199**	**873.264.953**	**%680,7**	**4.238.634.424**	**%385,4**	**1.562.253.776**	**4.032.960.166**	**%158,2**

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 98,4 milyon TL olan esas faaliyetlerden diğer giderler 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %69,2'lik bir azalışla 30,3 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %953,4'lük bir artışla 319,1 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %451,4'lük bir artış ile 121,9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler ağırlıklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan giderler, komisyon giderleri, dava karşılıkları, karşılık giderleri ve kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	Değişim (%) (31 Aralık 2020 - 31 Aralık 2021)	31.Ara.22	Değişim (%) (31 Aralık 2021 - 31 Aralık 2022)	30.Haz.22	30.Haz.23	Değişim (%) (30 Haziran 2022 30 Haziran 2023)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan giderler	-1.771.569	-	-	-291.961.951	-	-	-20.034.195	-
Önceki dönemlere ait vergi gideri	-	-	-	-		-	-44.283.651	-
Komisyon giderleri	-	-	-	-16.214.578	-	-	-	-
Dava karşılıkları	-2.975.133	-924	-%100,0	-2.856.101	%309001,8	-	-	-
Karşılık giderleri	-133.972	-3.012.022	%2148,2	-1.601.425	-%46,8	-16.928.485	-3.569.889	-%78,9
Kur farkı giderleri, net	-57.032.844	-9.744.740	-%82,9	-	-	-	-	-
Bağış ve yardımlar	-35.659.053	-9.217.316	-%74,2	-	-	-	-	-
Diğer	-779.968	-8.317.072	%966,3	-6.466.623	-%22,2	-5.177.178	-54.002.415	%943,1
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler Toplamı	**-98.352.539**	**-30.292.074**	**-%69,2**	**-319.100.678**	**%953,4**	**-22.105.663**	**-121.890.150**	**%451,4**

AVRUPA KENT 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 İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 0013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Finansman Gelirleri

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 1,6 milyon TL olan finansman gelirleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %267,5'lik bir artışla 6,1 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %48,9'luk bir artışla 9,0 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2021 ve 2022 yılı içerisinde finansman gelirleri toplamı kalemindeki artış vadeli mevduatların faiz gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona 6 aylık ara döneme kıyasla 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde ise %193'lük bir artış ile 21,8 milyon TL'ye ulaşmıştır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022-06/2023)
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.648.053	6.055.921	%267,5	9.020.028	%48,9	7.436.022	21.788.616	%193,0
Finansman Gelirleri Toplamı	**1.648.053**	**6.055.921**	**%267,5**	**9.020.028**	**%48,9**	**7.436.022**	**21.788.616**	**%193,0**

Finansman Giderleri

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 90,0 milyon TL olan finansman giderleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %28,5'lik bir azalışla 64,3 milyon TL'ye gerilemiş, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda %18,0'lık bir artışla 75,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 30 Haziran 2022 tarihinde sona 6 aylık ara döneme kıyasla 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde ise %88,9'luk bir azalış ile 3,6 milyon TL olmuştur.

Finansman giderileri banka kredilerine ilişkin faiz giderlerinden oluşmaktadır. 2022 yılında faiz giderlerindeki artış faiz oranlarındaki artıştan kaynaklanmaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022-06/2023)
Faiz Gideri	-90.040.676	-64.343.927	-%28,5	-75.934.656	%18,0	-32.291.682	-3.574.996	-88,9%
Finansman Giderleri Toplamı	**-90.040.676**	**-64.343.927**	**-%28,5**	**-75.934.656**	**%18,0**	**-32.291.682**	**-3.574.996**	**-%88,9**

Vergi Gideri

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 28,0 milyon TL olan vergi giderleri 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda %527,6'lık bir artışla 175,9 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise %232,4'lük bir artışla 584,8 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona 6 aylık ara döneme kıyasla ise 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde ise %165,1'lik bir artış ile 865,4 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in vergi gideri ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi giderinden oluşmaktadır. İlgili dönemlerde ertelenmiş vergi giderinde görülen bu artışın temel nedeni yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki artıştan kaynaklı gelirlerden doğan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür. KVK İstisnalar başlıklı Madde 5 uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır hükmü dikkate

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

alındığında, Şirket'in GYO dönüşümü sonrası açıklanacak finansal tablolarda ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesabı bakiye vermeyecektir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022-06/2023)
Dönem vergi gideri	-8.659.079	-4.732.878	-%45,3	-159.403.922	%3268,0	-44.726.617	-149.417.000	%234,1
Ertelenmiş vergi gideri	-19.371.268	-171.182.072	%783,7	-425.410.345	%148,5	-281.772.396	-715.989.760	%154,1
Vergi Gideri Toplamı	**-28.030.347**	**-175.914.950**	**%527,6**	**-584.814.267**	**%232,4**	**-326.499.013**	**-865.406.760**	**%165,1**

Net Kâr

Şirket'in net kârı 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren finansal yılda 105,7 milyon TL iken 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren finansal yılda yaklaşık 8 kat artarak 944,8 milyon TL'ye, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren finansal yılda ise yaklaşık 7 kat artarak 7.419,2 milyon TL'ye ulaşmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren 6 aylık ara döneme kıyasla 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde %18,6'lık bir artış ile 3.526,8 milyon TL'ye ulaşmıştır.

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022, 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerde net kâr marjı sırasıyla %11, %554, %304, %1.253 ve %314 olarak gerçekleşmiştir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 - 2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022-06/2023)
Net Kâr	105.685.785	944.777.797	%793,9	7.419.194.193	%685,3	2.973.982.635	3.526.774.870	%18,6
Ana Ortaklık Payları	*105.685.785*	*944.777.797*	%793,9	*7.419.194.193*	%685,3	*2.973.982.635*	*3.526.774.870*	%18,6
Net Kâr Marjı	**11%**	**554%**	**-**	**304%**	**-**	**%1.253**	**%314**	

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

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

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

2021 yılında net satışlarda meydana gelen azalışın temel sebebi Vadistanbul Projesi kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışının tamamlanmasından kaynaklanmaktadır. 2022 yılı

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ile 30 Haziran 2023'te sona eren 6 aylık ara dönemde net satışlarda görülen artış ise Çamlıvadi Konut Projesi'ne ait bağımsız bölümlerin teslimlerinin başlaması ve Forum Trabzon AVM bünyesindeki kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	Değişim (%) (2020 -2021)	31.12.2022	Değişim (%) (2021 - 2022)	30.06.2022	30.06.2023	Değişim (%) (06/2022- 06/2023)
Konut ve ofis satış gelirleri	887.016.433	15.445.498	-%98,3	1.860.889.362	%11948,1	7.425.597	717.495.312	%9565,2
Kira gelirleri	78.163.529	106.066.729	%35,7	349.474.573	%229,5	157.585.237	299.825.932	%90,3
Ortak alan gelirleri	7.445.162	8.421.042	%13,1	120.626.903	%1332,4	36.032.545	73.995.294	%105,4
Otel gelirleri	19.577.874	34.455.231	%76,0	106.634.307	%209,5	31.968.247	28.083.577	-%12,2
Diğer	2.328.808	6.159.667	%164,5	4.633.293	-%24,8	4.246.958	1.788.872	-%57,9
Net Satışlar	994.531.405	170.548.167	-%82,9	2.442.258.438	%1332,0	237.258.584	1.121.388.987	%372,6

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	161.842.974	161.842.974	-	161.842.974	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	69.929.841	69.929.841	[illegible]	69.929.841	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bahçelievler 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme Sok. No: 5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029
ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Atatürk Mah. Kısım Mah.
Çobançeşme Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5013
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

	231.772.815	**231.772.815**	**-**	**231.772.815**	**-**	**-**
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	5.390.311	5.390.311	-	-	5.390.311	-
	5.390.311	5.390.311	-	-	5.390.311	-
Yükümlülükler, toplamı	**237.163.126**	**237.163.126**	**-**	**231.772.815**	**5.390.311**	**-**

31 Aralık 2022	**Kayıtlı değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit akışı**	**3 aydan kısa**	**3 - 12 ay arası**	**1 yıl - 5 yıl arası**	**5 yıl ve üzeri**
Kısa vadeli yükümlülükler						
Kısa vadeli borçlanmalar	45.114.934	45.197.686	-	45.197.686	-	-
Ticari ve diğer borçlar	503.919.285	503.919.285	-	503.919.285	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	43.462.850	43.462.850	-	43.462.850	-	-
	592.497.069	**592.579.821**	**-**	**592.579.821**	**-**	**-**
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	6.122.807	6.122.807	-	-	6.122.807	-
	6.122.807	**6.122.807**	**-**	**-**	**6.122.807**	**-**
Yükümlülükler, toplamı	**598.619.876**	**598.702.628**	**-**	**592.579.821**	**6.122.807**	**-**

Kredi riski açıklamaları

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer	Bankalardaki
30 Haziran 2023	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Alacaklar**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**607.200.475**	**94.419.129**	**3.721.998**	**25.701.911**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	94.419.129	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	607.200.475	94.419.129	3.721.998	25.701.911
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	55.077.283	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(55.077.283)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	

	Ticari alacaklar		Diğer	Bankalardaki
31 Aralık 2022	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**Alacaklar**	**Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	**357.619.600**	**53.379.318**	**18.372.501**	**42.095.359**
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	53.379.318	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	357.619.600	53.379.318	18.372.501	42.095.359
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	20.474.784	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.474.784)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Cobancesme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-7 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 065 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Döviz kuru riski

Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sıfıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	4.460.390	16.139.639
Net bilanço pozisyonu	**4.460.390**	**16.139.639**

Aşağıdaki tablolar 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	4.460.390	57.284	110.274
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	**Dönen varlıklar**	**4.460.390**	**57.284**	**110.274**
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**4.460.390**	**57.284**	**110.274**

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

10.	Ticari borçlar	-	-	-
11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	-	-	-
18.	**Toplam yükümlülükler**	-	-	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**4.460.390**	**57.284**	**110.274**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**4.460.390**	**57.284**	**110.274**
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-

	31 Aralık 2022	**Toplam TL karşılığı**	**Avro**	**ABD Doları**
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	16.139.639	148.512	704.827
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	**Dönen varlıklar**	**16.139.639**	**148.512**	**704.827**
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	**Duran varlıklar**	-	-	-
9.	**Tüm varlıklar**	**16.139.639**	**148.512**	**704.827**
10.	Ticari borçlar	-	-	-

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 İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5613

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13.	**Kısa vadeli yükümlülükler**	-	-	-
14.	Ticari borçlar	-	-	-
15.	Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17.	**Uzun vadeli yükümlülükler**	-	-	-
18.	**Toplam yükümlülükler**	-	-	-
19.	Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	
19.a	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	
19.b	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20.	**Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)**	**16.139.639**	**148.512**	**704.827**
21.	**Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)**	**16.139.639**	**148.512**	**704.827**
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25.	İhracat	-	-	-
26.	İthalat	-	-	-

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
30 Haziran 2023	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	284.762	(284.762)	284.762	(284.762)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ABD Doları Net Etki	**284.762**	**(284.762)**	**284.762**	**(284.762)**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	161.277	(161.277)	161.277	(161.277)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**161.277**	**(161.277)**	**161.277**	**(161.277)**

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2022	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**	**Yabancı paranın değer kazanması**	**Yabancı paranın değer kaybetmesi**
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.317.907	(1.317.907)	1.317.907	(1.317.907)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	**1.317.907**	**(1.317.907)**	**1.317.907**	**(1.317.907)**
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	296.057	(296.057)	296.057	(296.057)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	**296.057**	**(296.057)**	**296.057**	**(296.057)**

Sermaye yönetimi

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

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

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

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023	**31 Aralık 2022**
Toplam finansal borçlar	-	45.114.934
Hazır değerler	(25.701.911)	(42.095.359)
Net borç	-	3.019.575

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Özkaynaklar	11.676.748.031	9.352.906.810
Yatırılan sermaye	11.676.748.031	9.355.926.385
Net borç/yatırılan sermaye oranı	**%0**	**%0,03**

10.3. İhraççının borçluluk durumu

30 Haziran 2023	**Tutar (TL)**
Kısa vadeli yükümlülükler	**359.597.309**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	**359.597.309**
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**1.923.759.521**
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	**1.923.759.521**
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**2.283.356.830**
Özkaynaklar	**11.676.748.031**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	335.000.000
Yasal yedekler	48.810.898
Geçmiş yıl karları	8.981.789.566
Net dönem karı	3.526.774.870
Diğer	-1.215.627.303
TOPLAM KAYNAKLAR	**13.960.104.861**
Net Borçluluk Durumu	**Tutar (TL)**
A. Nakit	25.701.911
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	**25.701.911**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-

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

ASTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 1-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 035 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**- 25.701.911**

Şirket'in borçluluk durumunda, en son ara dönem finansal tablo tarihi olan 30 Haziran 2023 tarihinden İzahname imza tarihine kadar önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

İhraççının finansal tablo dönemleri itibari ile fon kaynakları aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	31.Ara.22	30.Haz.23
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*
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
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	43.462.850	69.929.841
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**284.675.331**	**1.213.933.370**	**658.963.647**	**359.597.309**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	63.449.436	-	-	-
Ticari Borçlar	366.329.076	87.676.123	-	-
-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

AVRUPA KENT 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	31.Ara.22	30.Haz.23
Uzun Vadeli Karşılıklar	984.908	1.752.933	5.183.017	2.810.885
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*984.908*	*1.752.933*	*5.183.017*	*2.810.885*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	137.679.863	308.854.745	1.246.232.403	1.915.205.117
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**742.261.608**	**406.773.814**	**1.260.105.694**	**1.923.759.521**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.352.906.810**	**11.676.748.031**
Ödenmiş Sermaye	335.000.000	335.000.000	335.000.000	335.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	100.011	-1.189.730	-12.693.654	-1.804.839.966
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	*100.011*	*-1.189.730*	*-12.693.654*	*-643.528*
-Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	-	-	-	*-1.804.196.438*
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	-	-	-	589.212.663
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14.853.948	14.853.948	48.810.898	48.810.898
Geçmiş Yıllar Karları	546.088.741	651.774.526	1.562.595.373	8.981.789.566
Dönem Net Karı	105.685.785	944.777.797	7.419.194.193	3.526.774.870
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	**278.492.389**	-
Toplam Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.631.399.199**	**11.676.748.031**
Toplam Kaynaklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**11.550.468.540**	**13.960.104.861**

Kaynak: Finansal Tablolar

İhraççının fon kaynaklarının önemli unsurları aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	284.675.331	1.213.933.370	658.963.647	359.597.309
Toplam Kaynaklara Oranı %	*14,0%*	*34,0%*	*5,7%*	*2,6%*
Uzun Vadeli Yükümlülükler	742.261.608	406.773.814	1.260.105.694	1.923.759.521
Toplam Kaynaklara Oranı %	*36,6%*	*11,4%*	*10,9%*	*13,8%*
Toplam Yükümlülükler	**1.026.936.939**	**1.620.707.184**	**1.919.069.341**	**2.283.356.830**
Özkaynaklar	**1.001.728.485**	**1.945.216.541**	**9.631.399.199**	**11.676.748.031**
Toplam Kaynaklara Oranı %	*49,4%*	*54,6%*	*83,4%*	*83,6%*
Toplam Kaynaklar	**2.028.665.424**	**3.565.923.725**	**11.550.468.540**	**13.960.104.861**

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

İlgili dönemlerdeki azalışın sebebi projeler kapsamında alınan avansların bağımsız bölüm teslimleri nedeniyle gelire dönmesi , artışın sebebi ise temel olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki artıştır.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Dönemler itibari ile ihraççının nakit akımları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

(TL)	01.01.-31.12.2020	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2022	01.01-30.06.2022	01.01-30.06.2023
Net Kar	105.685.785	944.777.797	7.419.194.193	2.973.982.635	3.526.774.870
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	247.165.029	-102.676.150	306.559.041	729.335.180	-67.073.724
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	24.739.675	84.408	-254.755.606	-659.632.055	74.006.594
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-186.004.694	2.539.754	-18.431.670	-25.937.358	-23.326.318
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış / artış	**85.900.010**	**-100.051.988**	**33.371.765**	**43.765.767**	**-16.393.448**
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	**22.875.572**	**108.775.582**	**8.723.594**	**8.723.594**	**42.095.359**
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	**108.775.582**	**8.723.594**	**42.095.359**	**52.489.361**	**25.701.911**

Kaynak: Finansal Tablolar

İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları

Şirket'in işletme faaliyetlerinden nakit akışları, 31 Aralık 2020, 2021, 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla, 247,2 milyon TL, -102,7 milyon TL, 306,6 milyon TL ve -67,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İşletme faaliyetlerinden nakit akışları altında 2021 yılında görülen nakit çıkışı Avrupakent Aksoylar tarafından geliştirilen Çamlıvadi Konut Projesi kapsamındaki taşeron ödemelerinden kaynaklanmaktadır. 2022 yılında görülen nakit girişi Avrupakent Aksoylar tarafından geliştirilen Çamlıvadi Konut Projesi'nden elde edilen satış gelirlerinden kaynaklanmaktadır. 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren 6 aylık ara dönemde yaşanan nakit çıkışı ise Şirket'in faaliyetleri kapsamında yapılan ödemelerden kaynaklanmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, 31 Aralık 2020, 2021, 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla, 24,7 milyon TL, 0,08 milyon TL, -254,8 milyon TL ve 74 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları altında, 2021, 2022 yılları ile 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren 6 aylık ara dönemde görülen değişimler temel olarak gayrimenkul satışlarından kaynaklanmaktadır.

Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Alaaddin 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.
Alaaddin 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in finansman faaliyetlerinden nakit akışları, 31 Aralık 2020, 2021, 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla, -186,0 milyon TL, 2,5 milyon TL, 18,4 milyon TL ve -23,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Finansman faaliyetlerinden nakit akışları altında, 2021, 2022 yılları ile 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren 6 aylık ara dönemde görülen değişimler temel olarak kullanılan kredilerden kaynaklanmaktadır.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibarıyla borçluluk durumu ile söz konusu borçların özkaynaklara oranı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Finansal Borçlar	75.178.556	72.451.698	45.114.934	-
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	108.775.582	8.723.594	42.095.359	25.701.911
Net Finansal Borç	**-33.597.026**	**63.728.104**	**3.019.575**	**-25.701.911**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.001.728.485	1.945.216.541	9.352.906.810	11.676.748.031
Net Finansal Borç/Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	-	**0,037**	**0,005**	-

Şirket 2020 yılsonunda 33,6 milyon TL net nakit, 2021 yılsonunda 63,7 milyon TL net borç, 2022 yılsonunda 3,0 milyon TL net borç ve 30 Haziran 2023 itibarıyla da 25,7 milyon TL net nakit pozisyonundadır. Net finansal borçların ana ortaklığa ait özkaynaklara oranı 2021 ve 2022 yılsonlarında sırasıyla 0,037 ve 0,005 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin faaliyetlerinden kaynaklı yarattığı fonlar her yıl artış göstererek özkaynakları güçlendirmiştir. 2023 finansallarına görldüğü üzere aktifin büyük bir kısmı özkaynaklarla finanse edilmektedir. Bu nedenle dış kaynak ihtiyacı bulunmamaktadır.

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in izahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır.

Net işletme sermayesi, Şirket'in dönen varlıklarından kısa vadeli yabancı kaynaklarının çıkartılması ile hesaplanmaktadır.

Şirket'in dönemler itibari ile net işletme sermayesi aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	301.706.126	1.128.010.059	2.088.137.557	1.421.500.775
Kısa Vadeli Yükümlülükler	284.675.331	1.213.933.370	658.963.647	359.597.309
Net İşletme Sermayesi	**17.030.795**	**-85.923.311**	**1.429.173.910**	**1.061.903.466**

Şirket dış kaynaklara erişim imkanı bulunmakla birlikte, ihtiyacı olan tüm işletme sermayesini özkaynakları ve nakit mevcudu ile karşılayabilmektedir.

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullamına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Şirket ve faaliyet gösterdiği sektördeki önemli 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, mevzuaattan 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.

13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5. maddesinde belirtilen riskler dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

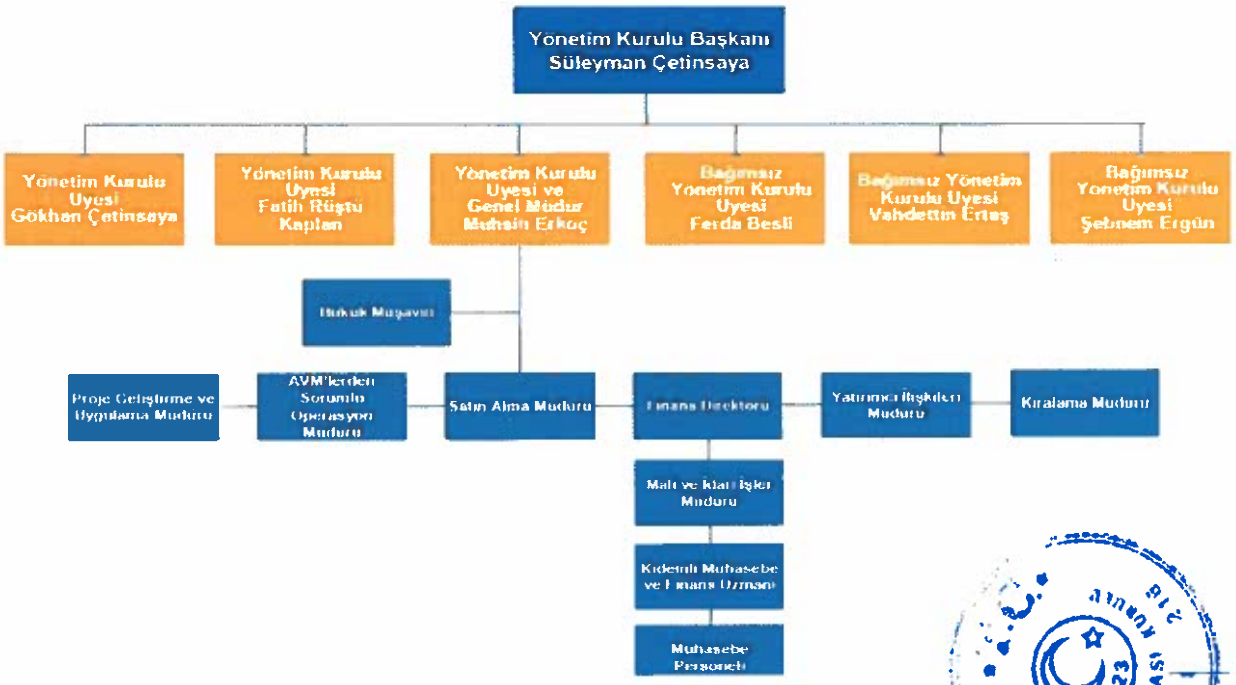
AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler[39]	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı[40]	
					(TL)	(%)
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay	123.070.369	36,737
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay	956.300	0,285

[39] Görevleri belirtilenlerin görevleri devam etmektedir.
[40] İlgili pay sahipliği oranları halka arz kapsamında arttırılan sermaye tutarı dikkate alınmaksızın hesaplanmıştır.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler[39]	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı[40]	
					(TL)	(%)
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul	Genel Müdür	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay	-	-
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul	-	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul	-	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay	-	-
Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul	-	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay	-	-
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul	-	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay		

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri dışında yönetimde söz sahibi olan personel genel müdürdür. Genel Müdür Muhsin Erkoç aynı zamanda Yönetim Kurulu üyesidir.

15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

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

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

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

15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Süleyman ÇETİNSAYA

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

Gökhan ÇETİNSAYA

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

Muhsin ERKOÇ

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

Fatih Rüştü KAPLAN

Fatih Rüştü Kaplan, ilk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamladı. 2001 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Takip eden yıllarda Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Mali İktisat - Makro Ekonomi ve Mali Hukuk - Vergi Hukuku bölümlerinden çift dal yaparak yüksek lisans derecelerine sahip oldu. Özel Tüketim Vergileri ve Türkiye Uygulamaları isimli yüksek lisans tezi (2004) ve Vergi Hukukunda İspat ve Yorum isimli projesi (2003) mevcuttur. 2002 yılında bankacılık kariyerine başladı ve sırasıyla QNB Finansbank A.Ş., Koçbank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş.'de çalıştı. Bankacılık ve finans sektöründe mali tahlil, şube ticari bankacılık, kredi tahsis ekiplerinde görev aldıktan sonra 2015 yılında Akbank'ta karma ticari şube müdürü olarak

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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-7 Bakırköy / İSTANBUL
Mersis No: 0885 005 0513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

atandı. Takip eden yıllarda önce bölge, ardından da genel müdürlük ticari bankacılık satış pazarlama müdürü görevinde bulundu. Ağırlıklı olarak kurumsal, ticari, yatırım bankacılığı ve proje finansmanı konularında çalışmaları bulunmaktadır. 2019 yılında Akbank Bahçekapı ticari şube müdürü olan Kaplan, 2022 yılında 20 yıllık bankacılık kariyerini sonlandırarak Artaş Grubu'na finans grubu başkanı olarak katıldı. Aynı zamanda Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.'nde yönetim kurulu üyesi olarak görevini yürütmekte olup serbest muhasebeci mali müşavirdir.

Ferda BESLİ

Ferda Besli, 1958 yılında Ordu'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden 1985 yılında mezun oldu. İş hayatına 1987 yılında Akbank T.A.Ş.'de başladı. Akbank T.A.Ş.'de çeşitli tarihlerde müfettiş, şube müdürlüğü, kurumsal bankacılık departman müdürlüğü, ticari bankacılık ve KOBİ bankacılığından sorumlu bölüm başkanı görevlerinde bulundu. 2006-2011 yılları arasında genel müdür yardımcısı olarak çalışan Ferda Besli, ticari bankacılık, KOBİ, proje finansmanı ve nakit yönetiminden sorumlu olarak çalıştı. Bankacılık döneminde Deutsche Bank AG Frankfurt'ta staj yaptı ve London Business School'da pazarlama stratejisi eğitimleri aldı. Yine, Avrupa Birliği'nin kuruluşlarından olan Avrupa Politika Araştırmaları Merkezi (CEPS) tarafından düzenlenen KOBİ'nin finansmana erişimini artırmak için çözümlerin üretildiği Barcelona ve Brüksel'deki toplantılara ülkemizi temsilen katıldı. 2011 yılında emekli oldu ve aynı yıl Besfin Finansal Hizmetler A.Ş.'yi kurdu. Halen bu şirketin, yönetim ve icra kurulu başkanlığını yapmaktadır. Türkiye sermaye piyasaları kurulu sermaye piyasası faaliyetleri düzey 3 lisansı, kredi derecelendirme ve kurumsal yönetim derecelendirme lisanslarına sahiptir. TÜSİAD, Dünya Futuristler Derneği WFS, İngiltere'de think tank kuruluşu olan Chatham House'da üye olarak çalışmalar gösterdi. İyi düzeyde İngilizcesi vardır.

Şebnem ERGÜN

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

Vahdettin ERTAŞ

Vahdettin Ertaş, 1987 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun oldu. 1991 yılında Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Master programını tamamladı. 1996 yılında İngiltere'de Lancaster Üniveristesi'nden MBA derecesini, 2012 yılında da Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden Doktora derecesini aldı. Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezuniyetini takiben, aynı yıl SPK'nın açmış olduğu uzman yardımcılığı sınavını kazandı. 1991 yılında uzman, 1997 yılında yatırım fonları ve ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, girişim sermayesi fon ve ortaklıkları ve bireysel

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-i Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

emeklilik fonları hakkında düzenleme yapan ve bu kurumların iş ve işlemlerini yürüten Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'na atandı. 2002-2005 Nisan döneminde halka açılmalar, şirketlerin tahvil ve benzeri sermaye piyasası aracı ihraçları, birleşme, bölünme ve çağrı gibi halka açık şirketlerin faaliyetlerini ve işlemlerini düzenleyen ve yürüten Ortaklıklar Finansman Dairesi Başkanlığı'nı yürüttü. 2005-2006 yıllarında Altın Borsası başkanlığı yaptı. 2006 Aralık ayında SPK'ya kurul üyesi olarak atandı, altı yıllık kurul üyeliği görevini tamamlamasını müteakip 2012 Aralık ayında Kurul başkanlığına atandı. Beş yıllık başkanlık süresini Aralık 2017 yılında tamamladı. Görev süresi içinde vergi konseyi üyeliği, DASK yönetim kurulu üyeliği, Yatırımcı Tazmin Fonu yönetim kurulu başkanlığı, İslam ülkeleri sermaye piyasası düzenleyici otoritelerini bünyesinde toplayan formun beş yıl boyunca başkanlığını yürüttü. Üniversitede yüksek lisans dersleri verdi. Vahdettin Ertaş, Türkiye Ürün İhtisas Borsası'nda yönetim kurulu üyesi, Nuh Çimento A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu Üyesi,, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi ve Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.'nde bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini halen yürütmektedir.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Aromatik Tarım Ürünleri Gıda Hayvancılık Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi/ Müdür/Ortak	-	%90	
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Artaş Enerji Yatırımları Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	%0,99	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Artaş Holding Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	%36,73	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Artaş İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim	-	%93,08	-

[41] Görev devam etmektedir.
[42] Görev bilgilerini bildirilenler hariçindeki görevler devam etmektedir.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
		Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı			
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Artur Turizm İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	%1	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Avrupakent GYO/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	%36,74	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Bemay İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	%93,10	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Doruk Ticari Yatırımlar Ve İnşaat Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	%0,28	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Mersay Gayrimenkul Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	%2,18	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Pantur Otelcilik Ve Turizm Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim	Pantur Turizm		%98,59	-

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
	Kurulu Başkanı	Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı			
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Tema İstanbul Eğlence Parkı Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/(Artaş İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi) Adına Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Tema İstanbul Gayrimenkul Sanayi Ve Hizmet Anonim Şirketi/(Artaş İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi) Adına Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Temapark İstanbul Gayrimenkul Hizmetleri Ve Ticaret Anonim Şirketi/(Artaş İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi) Adına Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Vadistanbul Avm Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Vadistanbul Konaklama Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Vadistanbul Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Vadistanbul Teknopark İşletmeleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Vadistanbul Turizm Otelcilik Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Baymer Turizm Ve Yatırım Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	%0,17	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Forum Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş[43]./Yönetim Kurulu Başkanı/ 14.12.2022	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. Ve Tic. A.Ş[44]./Yönetim Kurulu Başkanı/ 17 Haziran 2022	-	-	-
Süleyman Çetinsaya	Yönetim	Mersey Turizm	-	-	-

[43] Forum Trabzon Emlak Geliştirme, 14.12.2022 tarihinde Şirket ile birleşerek infisah olmuştur.
[44] Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. Ve Tic. A.Ş., 17.06.2022 tarihinde Evren Gayrimenkul Ltd Şti.'ye devrolmuştur.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
	Kurulu Başkanı	ve Yatırım A.Ş[45]./Yönetim Kurulu Üyesi/ 09.12.2022			
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Artaş Holding Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	%0,29	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş./Yönetim Kurulu Üyesi/ 09.12.2022	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Forum Trabzon Emlak Geliştirme[46]/Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı/ 14.12.2022	-	-	
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Aromatik Tarım Ürünleri Gıda Hayvancılık Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi/Ortak	-	%10	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Artaş İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	%0,95	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Avrupakent GYO/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	%0,29	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Pantur Turizm Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	%0,7	-

[45] Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş., 09.12.2022 tarihinde Yüksel MERMER'e devrolmuştur.
[46] Forum Trabzon Emlak Geliştirme, 14.12.2022 de Şirket ile birleşerek infisah olmuştur.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Platform Ofis Kiralama Limited Şirketi/ Müdürler Kurulu Başkanı	-	%50
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	-	Sayar Cafe Ve Gıda Ticaret Limited Şirketi/ Müdür	-	%100
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Tema İstanbul Eğlence Parkı Turizm Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Tema İstanbul Gayrimenkul Sanayi Ve Hizmet Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Vadistanbul Avm Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Vadistanbul Konaklama Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Vadistanbul Sağlık Hizmetleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	-	-

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Vadistanbul Teknopark İşletmeleri Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Vadistanbul Turizm Otelcilik Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Mersay Gayrimenkul Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	%0,0000003	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Baymer Turizm Ve Yatırım Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	%0,0000003	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Temapark İstanbul Gayrimenkul Hizmetleri Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Artur Turizm İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Üyesi	-	%1	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Doruk Ticari Yatırımlar Ve İnşaat Anonim Şirketi/ Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	-	%0,00002	-

AVRUPARK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 3-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

AETAS İŞ S.SAN. VE TİC. A.Ş.
Atakoy 3-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Artaş Enerji Yatırımları Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/Ortak	-	%0,01	-
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Bemay İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi/Ortak	-	%3,45	-
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu üyesi / Genel Müdür	Forum Trabzon Emlak Geliştirme ve Yatırım A.Ş[47]./Yönetim Kurulu Üyesi/ 14.12.2022	-	-	-
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi	Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş./Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Besfin Finansal Hizmetler Danışmanlık Ve Tic. A.Ş./ Yönetim Kurulu Başkanı	-	% 90
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Astay Gayrimenkul İnş. Yat. Ve Turizm A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Atikpasha Turizm A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu	-	Sultantahmet Turizm A.Ş./ Yönetim	-	-

Forum Trabzon Emlak Geliştirme, 14.12.2022 tarihinde Şirket ile birleşerek infisah olmuştur.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
	Üyesi		kurulu Üyesi		
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Halikarnas Turizm ve Yatırım A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Etiler Gayrimenkul Yatırım A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Kutlugün Turizm ve Yatırım A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Borsan Kablo Elektrik ve Aydınlatma İnşaat San. Ve Tic. A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Lüks Kadife Ticaret ve San. A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Küçükçalık Tekstil San. Ve Tic. A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2716

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 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

AKTİF GAYRİ MENKUL YAT. A.Ş.
Ataköy 8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Taypa Tekstil Giyim Sanayi Ve Tic. A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Tayeks Dış Ticaret Ve Tekstil San. A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Kocaer Çelik Sanayi Ve Tic. A.Ş./ Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi 15/06/2023	-	-
Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Nuh Çimento Sanayi A.Ş./Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Türkiye Ürün İhtisas Borsası A.Ş./Yönetim Kurulu	-	-

T.C. İSTANBUL TİCARET SERMAYE PİYASASI 1927 218

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda Grup İçinde Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[41]	Son 5 Yılda Grup Dışında Aldığı Görevler ve Şirket Unvanı[42]	Grup İçindeki Hissedarlık Durumu	Grup Dışındaki Hissedarlık Durumu
			Üyesi		
Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş./Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi/02.04.2023	-	-
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş./ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Ergün Hukuk Bürosu-Avukat-Arabulucu	-	-

15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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 İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Şirket 6 Temmuz 2010 yılında kurulmuştur.

Yoktur.

15.10. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Şirket 6 Temmuz 2010 yılında kurulmuştur.

Yoktur.

15.11. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Şirket 6 Temmuz 2010 yılında kurulmuştur.

Yoktur.

16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere finansal tablo dönemleri itibarıyla sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

(TL)	31.Ara.20	31.Ara.21	31.Ara.22	30.Haz.22	30.Haz.23
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	378.000	434.700	750.000	300.000	600.000

Kaynak: Finansal Tablolar

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İhraççının yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi personeli için emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklarının ayırmış olduğu veya taahhuk ettirdikleri tutarlar finansal tablo dönemleri itibariyle bulunmamaktadır.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu:

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler[48]	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay
Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yoktur	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay

Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:

Adı Soyadı	Mevcut Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi Kalan Görev Süresi
Muhsin Erkoç	Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi	Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi	22 Ağustos 2026 / Yaklaşık 2 yıl 10 ay

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Yan Yol Cad. 2 No:8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029
ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Şirket'in İzahname tarihi itibarıyla mevcut yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi yukarıda temin edilmektedir. Komitelere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

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

Komite üyleri aşağıdaki gibidir:

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

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

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite, en az iki üyeden oluşur. Komitenin bütün üyelerinin bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğinde olması gerekir. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Olağan Genel Kurul toplantısında yeni Yönetim Kurulu göreve seçildiğinde, ilgili Yönetim Kurulu görev süresi ile paralel olarak, denetimden sorumlu komite üyelerini belirler.

Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Komite, üye sayısının yarıdan bir fazlasının katılımı ile toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar alır.

Komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılır. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetimden sorumlu komitenin görevleri, aşağıdakilerle sınırlı olmamak üzere şu şekildedir:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,

AVRUPA KENT 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. Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

- Hizmet alınacak bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması,
- Bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının Komite gözetiminde gerçekleştirilmesi ile her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tedbirlerin alınması,
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve ölçütlerin belirlenmesi,
- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tablolar ile dipnotlarının, yasal düzenlemelerin getirdiği kurallar ile uluslararası muhasebe ilke ve standartlarına, Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirket'in sorumlu yöneticilerinin ve bağımsız denetçilerinin görüşlerinin alınması, komite değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,
- İlgili çeyrek yıl finansal tabloların yayımlanmasını müteakip gerçekleştireceği toplantılarında söz konusu dönemde onayı alınmış sürekli ilişkili taraf işlemi kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerinin incelenmesi ve ilgili dönem sonlarında ilişkili taraf işlemlerine ilişkin yıllık incelemesinin ardından yönetim kuruluna bir rapor sunulması,
- Yönetim kurulu üyeleri, üst yönetim veya diğer ilişkili taraflar arasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır kapsamında veya Şirket paylarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilginin kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik Şirket içi düzenlemelerine uyumun gözetilmesi ve
- SPK düzenlemeleri ve TTK ile Komite'ye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal yönetim komitesi, aday gösterme komitesi ve ücret komitesinin görevlerini de yerine getirir.

Kurumsal yönetim komitesi, başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak kaydıyla en az 2 (iki) yönetim kurulu üyesi ile yatırımcı ilişkileri birim yöneticisinden oluşur.

Kurumsal yönetim komitesinin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz.

Şirket'in işleyişine katkı sağlayabilecek olan ve Şirket hakkında yeterli derecede bilgi ve deneyime sahip olan kişiler kurumsal yönetim komitesine seçilebilirler. Gerek duyulduğunda Yönetim Kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişilere de kurumsal yönetim komitesinde görev verilir.

Olağan Genel Kurul toplantısında yeni Yönetim Kurulu göreve seçildiğinde, ilgili Yönetim Kurulu görev süresi ile paralel olarak, kurumsal yönetim komitesi üyelerini belirler.

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.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurumsal yönetim komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite toplantıları Şirket merkezinde veya komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir. Komite, üye sayısının yarıdan bir fazlasının katılımı ile toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar alır.

Kurumsal yönetim komitesi, diğer görevlerinin yanı sıra,

- Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelebilecek çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, yönetim kuruluna uygulamaları iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Kurumsal yönetim ilkelerine uyum kapsamında yıllık değerlendirme yapılması kurumsal yönetim ilkelerine uygunluk raporunun hazırlanması ve sonuçların yönetim kuruluna gönderilmesi,
- Şirket'in organları, birimleri, yöneticileri ve çalışanları arasındaki görev ve yetki dağılımının açık ve net bir şekilde belirlenip belirlenmediğinin takip edilmesi, uygulamada ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarının önlenmesine ilişkin yapılacak düzenlemeler ve belirlenecek politikalar hakkında önerilerde bulunulması, bu düzenlemelere ve politikalara uyumun gözetilmesi,
- Şirket'in bilgilendirme politikasının belirlenmesine yönelik tavsiyelerde bulunulması, belirlenen politikaların uygulanmasının gözetilmesi, Şirket internet sitesinde ve faaliyet raporunda yapılacak açıklamaların ve verilecek bilgilerin kapsamını, niteliğini, tutarlılığını ve doğruluğunun gözden geçirilmesi,
- Şirket ile pay sahipleri ve diğer paydaşlar arasında çıkar çatışmaları ortaya çıktığında tarafsız ve dengeli bir yaklaşımla ilgililerin haklarının korunmasına yönelik işlemlerin yapılmasının takip edilmesi, görev alanına giren konularda pay sahiplerinden ve paydaşlardan gelen talep ve şikâyetlerin incelenmesi, çözüm önerilerinin yönetim kuruluna sunulması,
- Başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasının takip edilmesi,
- Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı iş ve işlemlerin kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde izlenmesi,
- Şirkette kurumsal yönetim kültürünün yerleştirilmesine ve her seviyedeki yönetici ve personel tarafından benimsenmesine yönelik çalışmalarda bulunulması,
- Şirketin etik kurallarının belirlenmesine ve geliştirilmesine katkıda bulunulması ve Şirket faaliyetlerinin bu kurallar çerçevesinde yürütülmesinin gözetilmesi,
- Şirket'in kurumsal sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı olmasını, çevreye ve kamu sağlığına ilişkin düzenlemelere uyumunun takip edilmesi,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin gözetilmesi,
- Yönetim kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer hususlarda çalışmaların yapılması, ve
- SPK düzenlemeleri ve TTK ile Komite'ye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi.

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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2 - 178 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurumsal Yönetim Komitesi, kurumsal yönetim çerçevesindeki görev ve sorumlulukları yanında aşağıdaki görev ve yetkilerden de sorumludur:

- Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerinin yerine getirilmesi,
- Bağımsız yönetim kurulu üye adaylarının başvurularının değerlendirilmesi ve bu değerlendirmeye ilişkin hazırlanan raporun yönetim kurulunun onayına sunulması,
- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapılması,
- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapılması ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerin yönetim kuruluna sunulması,
- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlenmesi ve bunların gözetiminin yapılması,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerin yönetim kuruluna sunulması.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi, başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmak kaydıyla en az iki üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Şirket'in işleyişine katkı sağlayabilecek olan ve Şirket hakkında yeterli derecede bilgi ve deneyime sahip olan kişiler komiteye seçilebilirler. Gerek duyulduğunda Yönetim Kurulu üyesi olmayan, konusunda uzman kişilere de komitede görev verilir.

Olağan Genel Kurul Toplantısında yeni Yönetim Kurulu göreve seçildiğinde, ilgili Yönetim Kurulu görev süresi ile paralel olarak, riskin erken saptanması komitesi üyelerini belirler. Eski komite üyelerinin görevleri yerlerine yenileri seçilinceye kadar devam eder.

Riskin erken saptanması komitesi, üye sayısının yarıdan bir fazlasının katılımı ile toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar alır. Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri hazırlanacak bir rapor ile Yönetim Kurulu'na sunar. Rapor denetçiye de gönderilir.

Komite kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Komite toplantıları Şirket merkezinde veya Komite üyelerinin erişiminin kolay olduğu başka bir yerde yapılabilir.

Riskin Erken Saptanması komitesi, diğer görevlerinin yanı sıra, aşağıdaki konulardan sorumludur:

- Mevcut ve potansiyel operasyonel, stratejik ve diğer risklerin belirlenmesi ve bu risklerle bağlantılı olarak ilgili önemlerin alınması için öneriler hazırlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin kurulması ve Şirket içinde organizasyonel altyapıların kurulması ve işlevselliğin artırılması ile ilgili sistemlerin geliştirilmesi için öneriler hazırlanması,
- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının kurumsal risk yönetimi sistematiği çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL
Ataköy 7-8-9-10 Kısım
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571
ARTA ŞİŞ SAN. VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenerek, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,

- Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirket'te tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespit edilmesi,
- Yönetim kuruluna başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemlerinin, süreçlerini de içerecek şekilde, iç kontrol sistemlerini oluşturması için görüş sunulması,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirket'in kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetilmesi,
- Teknik iflasın erken teşhis edilmesi ve yönetim kurulunun bu konuda uyarılmasının sağlanması ve alınması gereken önlemlere ilişkin önerilerin geliştirilmesi,
- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması ve
- SPK düzenlemeleri ve TTK ile Komite'ye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi.

17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Esas Sözleşme'nin 17. maddesinde yer alan *"Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum"* başlıklı maddesine göre; SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim Kurulu bünyesinde komitelerin oluşturulması, komitelerin görev alanları, çalışma esasları TTK, SPKn, SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilir.

Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca dahil olduğu grup Kurul tarafından ilan edilinceye kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülüklere Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca, Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

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

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ücretlendirme Politikası

1. Kapsam

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

2. Politika

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine borç veremez, kredi kullandıramaz.

Yönetim Kurulu üyelerinin alacakları ücretler genel kurulu kararı ile belirlenir.

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

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

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

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

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

Bilgilendirme Politikası

1. Amaç ve Kapsam

Şirket yönetimi, hissedarlarıyla şeffaf ve yakın bir iletişim içinde bulunmaktadır. Ana hedef, hissedarlar ve potansiyel yatırımcılar için Şirket'in değerini arttırmaktır.

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in ticari sır niteliğini taşımayan yatırım kararlarını etkileyebilecek, stratejisi ve hedefleri ile ilgili bilgi ve gelişmelerin ilgili mevzuat çerçevesinde başta yatırımcılar olmak üzere menfaat sahiplerinin bilgisine adil, eksiksiz, doğru, zamanında ve kolay anlaşılır bir şekilde sunulmasını sağlamaktır.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket kamuyu aydınlatma konusunda SPKn'na sermaye piyasası mevzuatına, TTK ile Borsa İstanbul düzenlemelerine uyar; SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan bilgilendirme prensiplerinin hayata geçirilmesine azami özen gösterir.

Bu politika, Şirket'in tüm çalışanları ile danışmanlarını kapsamakta; Şirket'in sermaye piyasası katılımcıları ile yazılı ve sözlü iletişimini düzenlemektedir.

Bu politika, SPK'nın Özel Durumlar Tebliği'nin 17'inci maddesi uyarınca hazırlanmış olup; tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.avrupakentgyo.com aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. Yetki ve Sorumluluk

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

3. Kamuyu Aydınlatma Yöntem ve Araçları

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

- KAP aracılığıyla iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak KAP'a iletilen mali tablo ve dipnotları, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporu,
- Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Sermaye piyasası katılımcıları ile yüz yüze veya tele-konferans vasıtasıyla yapılan bilgilendirme görüşme ve toplantıları,
- Kurumsal internet sitesi, (www.avrupakentgyo.com) bilgilendirmeleri,
- Telefon, cep telefonu üzerinden iletişim (wap ve benzeri teknolojiler), elektronik posta telefaks vb. iletişim yöntem ve araçları üzerinden yapılan açıklamalar.

4. Mali Tabloların Kamuya Açıklanması

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

5. Yıllık ve Ara Dönem Faaliyet Raporlarının Kamuya Açıklanması

Yıllık ve ara dönem faaliyet raporları Sermaye piyasası mevzuatına ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne ve bu kapsamda yürürlükte olan diğer düzenlemelere uygun olarak

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

hazırlanır. Faaliyet raporları Yönetim Kurulu'nun onayından geçirilerek mali tablolar ile birlikte KAP aracılığıyla kamuya açıklanır ve Şirket internet sitesinde (www.avrupakentgyo.com) yayımlanır. Yıllık hazırlanan faaliyet raporu aynı zamanda ilgililere verilmek üzere matbu olarak da bastırılır.

6. İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanması ve Yetkili Kişiler

Şirket'in içsel bilgilerine ilişkin özel durum açıklamaları, Şirket'in yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından hazırlanır ve elektronik ortamda imzalanıp KAP'a iletilerek kamuya açıklanır.

Özel durum açıklamaları açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olmak amacıyla, zamanında, doğru, anlaşılabilir, yeterli ve yanıltıcı ifadelerden uzak olacak şekilde düzenlenir.

Herhangi bir Şirket çalışanı daha önce kamuya açıklanmamış önemli ve özel bir bilginin istem dışı olarak kamuya açıklandığını belirlerse, durumu derhal yatırımcı ilişkileri bölümüne bildirir. Bu durumda, yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından, Sermaye piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda, uygun özel durum açıklaması derhal hazırlanarak KAP'a iletilir.

Şirket özel durum açıklamalarını, en geç kamuya açıklama yapıldıktan sonraki iş günü içinde internet sitesinde (www.avrupakentgyo.com) Türkçe olarak ilan eder ve söz konusu açıklamaları beş yıl süreyle internet sitesinde bulundurur.

7. Kamuya Açıklama Yapmaya Yetkili Kişiler

Yukarıda belirtilen bildirimlerin dışında, Sermaye Piyasası Katılımcıları tarafından veya herhangi bir kuruluş/kişi tarafından iletilen yazılı ve sözlü bilgi talepleri yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından değerlendirilir. Yapılan değerlendirmede; talebin içeriğine göre, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve Özel Durumlar Tebliği çerçevesinde, yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı dikkate alınır. Yazılı ve sözlü bilgi talepleri genel olarak yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından cevaplanır.

Yazılı ve görsel medyaya yapılan basın açıklamaları, sadece yönetim kurulu üyeleri genel müdür ile bu kişilerin yetkilendireceği Şirket çalışanları, tarafından yapılabilir.

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

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

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

Yönetim Kurulu üyelerine ilave olarak bilgiye düzenli olarak erişen ve aynı zamanda idari kararlar verme yetkisi olan kişiler belirlenerek içsel bilgilere erişimi olanların listesi oluşturulur.

İdari sorumluluğu bulunan kişiler ve bunlarla yakından ilişkili kişiler ile sermayeyi temsil eden paylar ve bu paylara dayalı diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin olarak gerçekleştirdikleri tüm işlemler, işlemi yapanlar tarafından Özel Durumlar Tebliği'nde yazılı esaslar çerçevesinde kamuya açıklanır.

İçsel bilgilere erişimi olanların listesi Özel Durumlar Tebliği'nin 7'nci maddesi uyarınca istenildiğinde SPK'ya ve/veya BİST'e iletilmek üzere yazılı olarak muhafaza edilmektedir. Listede yer alan herkes görevleri sırasında, içsel bilginin korunması ve gizlilik kurallarına

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

uymaları konusunda bilgilendirilirler. Bu liste, Şirkette mevcut olup, MKK'ya bildirilmiştir. Bu kişilerde değişiklik olduğunda en geç iki iş günü içinde gerekli güncelleme yapılır.

9. Sermaye Piyasası Katılımcıları ile İletişim

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

10. Piyasada Dolaşan Asılsız Haberler

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

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

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

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

11. İçsel Bilgilerin Kamuya Açıklanmasının Ertelenmesi

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

Şirket, meşru çıkarlarının zarar görmemesi, yatırımcıların yanıltılmasına yol açılmaması için Özel Durumlar Tebliği'nin 6'ncı maddesi çerçevesinde içsel bilgilerin kamuya açıklanmasını erteleyebilir, bu halde ertelemeye ilişkin ilgili kişileri bilgilendirir ve gizliliği sağlayıcı tedbirler alır. Erteleme işlemi yönetim kurulu veya yönetim kurulu tarafından genel olarak yetkilendirilmiş üst düzey yöneticilerin yazılı onayına istinaden gerçekleştirilir.

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

12. İçsel Bilginin Kamuya Açıklanmasına Kadar Gizliliğinin Sağlanmasına Yönelik Tedbirler

Genel ilke olarak, Şirket nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir suretle üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşılırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. Bilginin açıklanmasının ertelenmesi halinde ise erteleme kararı anında erteleme konusu bilgiye sahip

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

olan kişilerin listesi çıkarılır ve bu kapsamda "İçsel Bilgilere Erişimi Olanların Listesi" güncellenir. Hem bu kişilerin hem de bu kişiler dışında bilgiye sahip olan tarafların bilgilendirilmesi için gerekli çalışmalar yerine getirilerek makul tedbirler alınır. Söz konusu içsel bilgilere erişimi olanlar listesinde yer alan kişiler, yatırımcı ilişkileri bölümü tarafından özel durumların, finansal ve operasyonel sonuçların kamuya açıklanmasına kadar, içsel bilgilerin korunması ve gizlilik kurallarına uymalarının sağlanması amacıyla listede bulundukları hususunda bilgilendirilirler. Şirket, görevlerini yerine getirirken içsel bilgiye ihtiyaç duyan ya da bu bilgiyi Şirket nam ve hesabına kullanan, danışmanlık, çeviri hizmeti gibi hizmetler aldığı kurumlarla gizlilik sözleşmesi imzalamakta ve bu kurumları söz konusu bilgileri gizli tutma yükümlülüğü altına sokmaktadır. Şirket, ilgili mevzuat uyarınca içsel bilgilerin gizliliğini temin etmek amacıyla her türlü tedbiri alır.

13. Yatırımcı ve Analistlerle Yapılan Toplantı ve Görüşmeler

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

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

14. Geleceğe Yönelik Değerlendirmelerin Kamuya Açıklanması

Şirket, bilgilendirme politikasına uygun olarak, zaman zaman geleceğe yönelik beklentilerini kamuya açıklayabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, yönetim kurulu kararına veya yönetim kurulu tarafından yetki verilmiş kişinin yazılı onayına bağlı olarak açıklanabilir. Yılda en fazla dört defa açıklama yapılabilir. Özel durum açıklama formatında veya sunum formatında KAP'ta açıklanabilir. Geleceğe yönelik değerlendirmelerde önemli değişiklik varsa bu sayı sınırı aşılabilir ve gerekli açıklama yapılır. Geleceğe yönelik değerlendirmeler, Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, özel durum açıklamalarının yanı sıra, basın-yayın organları, basın toplantısı, basın bültenleri, ulusal ve uluslararası düzeyde konferanslar, toplantılar veya diğer iletişim yollarından yararlanılarak yapılabilir.

Kamuyla paylaşılan geleceğe yönelik değerlendirmelerin belli varsayımlara göre yapıldığı ve gerçekleşen sonuçlar ile farklılık gösterebileceği ilgililerin bilgisine sunulur. Geleceğe yönelik değerlendirmelerle ilgili önemli değişiklikler olması ya da değerlendirmelerin gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde zaman geçirilmeksizin aynı araçlarla periyodik olarak kamuoyu bilgilendirilir.

15. Sessiz Dönem

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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

16. Piyasa Bozucu Eylemler

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

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

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

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

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

Bağış ve Yardım Politikası

Politika belirtilen sınırlamalara tabi olmak üzere, Şirket'imiz, sayılanlarla sınırlı olmaksızın kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile eğitim, kültür, sanat, çevre ve spor alanlarında faaliyet gösteren kişilere, sivil toplum kuruluşlarına, dernek veya vakıflara, üniversitelere, kamu kurum ve kuruluşlarına 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda, SPK'nın Kar Payı Tebliği'nde (II-19.1) ve diğer sermaye piyasası mevzuatında belirtilen esaslar dahilinde ve her yıl olağan genel kurul toplantısında belirlenen bağış ve yardım üst sınırı içerisinde kalmak kaydıyla yardım ve bağış yapabilir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine ve diğer ilgili hükümleri ile ilgili diğer mevzuata uygun olarak hareket etmek kaydıyla gerekli özel durum açıklamalarını yapmak ve yıl içinde yapılan bağışları genel kurulda ortakların bilgisine sunmak şartıyla, Şirket amaç, ve konusunu aksatmayacak şekilde gerçek kişilere ve kamu veya özel hukuk tüzel kişilerine bağış ve yardımda bulunabilir.

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

- Yatırımcılara ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Yatırımcıların şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini mevzuat çerçevesinde karşılamak.
- Genel kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanı hazırlamak.
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak.
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili her hususun mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek.

Bu birim tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen gösterir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in, Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel alamasını gerçekleştirecektir.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibariyle personel sayıları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Toplam Personel Sayısı	165	281	338	8

Kaynak: Finansal Tablolar

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

2022 yıl sonunda Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı'nın Çamlıvadi Konut Projesinin tamamlanması, şirket portföyünde bulunan AVM ve Otelleri işletilmesi ve kiraya verilmesi sebebiyle şirket personelleri Mallsystem Tesis(avm yönetim firması) ve Pantur Otelcilik(otel kira ve işletme firması) firmalarına personellerin geçişleri sebebiyle personel sayısında azalma yaşanmıştır.

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

20 Ekim 2023 tarihli son genel kurul toplantısı ve işbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**20/10/2023[49]**		**31/10/2023[50]**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Süleyman Çetinsaya	123.070.369	36,737	123.070.369	36,737
Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	209.897.837	62,656	209.897.837	62,656
Gökhan Çetinsaya	956.300	0,2855	956.300	0,2855
Nurcan Çetinsaya	956.300	0,2855	956.300	0,2855
Serhan Çetinsaya	119.194	0,036	119.194	0,036
TOPLAM	335.000.000	**100**	335.000.000	**100**

Şirket sermayesinin %62,656'sına sahip olan Artaş İnşaat'ın ortaklık yapısına göre, toplamda dört gerçek kişi ve bir tüzel kişi ortak Artaş İnşaat'ın paylarının %100'üne sahiptir. Bu

[49] Söz konusu tablo, son genel kurul tarihini işaret etmektedir.
[50] Söz konusu tablo, bu tarih itibarıyla son durumu işaret etmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme 5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 1
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ortaklık yapısına göre, Şirket'in dolaylı ortaklık yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	**20/10/2023[51]**		**31/10/2023[52]**	
	(TL)	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
Süleyman Çetinsaya	186.150.000	93,075	186.150.000	93,075
Bemay İnşaat, Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	7.600.000	3,800	7.600.000	3,800
Serhan Çetinsaya	3.800.000	1,900	3.800.000	1,900
Gökhan Çetinsaya	1.900.000	0,950	1.900.000	0,950
Nurcan Çetinsaya	550.000	0,275	550.000	0,275
TOPLAM	**200.000.000**	**100**	**200.000.000**	**100**

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket sermayesinde oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirket, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve SPK 16 Ekim 2023 tarih ve E-50035491 -431.02-00090045951 sayılı toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye sistemine geçiş başvurusunu onaylamıştır.

SPK'nın 16 Ekim 2023 tarih ve E-12233903-340.02-43605sayılı yazısı ve Ticaret Bakanlığı'nın 17 Ekim 2023 tarih ve E-50035491 -431.02-00090045951 sayılı izninin ardından Esas Sözleşme değişikliğinin 20 Ekim 2023 tarinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında kabul edilmesiyle Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve aynı zamanda kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.675.000.000 TL olup, çıkarılmış sermayesi ise 335.000.000 TL'dir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar hakkında bilgi aşağıda yer alan tabloda yer almaktadır.

[51] Söz konusu tarih Şirket'in son genel kurul tarihini işaret etmektedir.
[52] Söz konusu tarih itibarıyla son durumu işaret etmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 8650571029
ARTAŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 3/21 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü* (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Süleyman Çetinsaya sahiptir.	1	22.570.369	6,737
B	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu paylara Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya sahiptir.	1	1.422.014	0,424
C	Hamiline	C Grubu pay sahiplerine tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur.	1	311.007.617	92,839
			TOPLAM	**335.000.000**	**100**

** Şirket'in A ve B grubu paylarının, 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 sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda 1 yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.*

19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İzahname'nin 19.1 numaralı maddesinde belirtilen Şirket'in doğrudan ortakları Süleyman Çetinsaya, Artaş İnşaat, Gökhan Çetinsaya, Nurcan Çetinsaya ve Serhan Çetinsaya'dır. Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip ortağı Süleyman Çetinsaya ile Artaş İnşaat olup, Süleyman Çetinsaya'nın söz konusu yönetim hakimiyeti Şirket nezdinde sahip olduğu A grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunmasından ve ayrıca işbu izahname tarihi itibarıyla Artaş İnşaat'ın Şirket'in paylarının %93,075'ini elinde bulundurmasından kaynaklanmaktadır.

Esas Sözleşmenin 15'inci maddesi uyarınca, Şirket'in A ve B grubu paylarının, 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 sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda 1 yönetim kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakö... 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.
Ata... 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	379.502.896	-
Artaş Holding A.Ş.	116.867.347	-
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	50.921.341	162.446.949
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	21.465.706	68.582.720
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	21.465.706	68.582.720
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	16.977.479	54.171.210
Artaş Invest Adi Ortaklığı (**)	-	3.836.001
	607.200.475	**357.619.600**

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Aksoylar Adi Ortaklığı (**)	37.425.783	180.887.180
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	674.893	3.539.318
Invest Eba İnşaat Yapı A.Ş	326.149	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı	77.397	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(***)	-	65.523.780
Süleyman Çetinsaya	-	1.005.000
	38.504.222	**250.955.278**

(*) Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri bir araya gelerek 18 Ocak 2012 tarihinde Aksoylar Adi Ortaklığını kurmuştur. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

(**) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.

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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/2-4 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(***) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent GYO'nun bağlı olduğu şirkettir. 30.06.2023 tarihinde ilişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesi 607.200.475 TL iken 30.09.2023 tarihinde 142.850.761 TL'dir. Şirket'in toplam ticari alacakları 30.06.2023'te 701.619.604 TL iken 30.09.2023'te 225.174.095 TL'dir. İlişkili taraflardan ticari alacaklar bakiyesi Şirket'in 2022 yılına ilişkin genel kurulunda almış olduğu kar dağıtım kararı uyarınca Artaş İnşaat'ın şirkete olan borcundan mahsup edilmiş ve kalan bakiye Şirket'e ödenmiştir.

30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal/bağlı ortaklık satışları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Artaş Holding A.Ş.	114.127.206	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	9.600.000	444.155
Diğer	-	3.339.394
	123.727.206	**3.783.549**

İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Mallsystem Tes.Yön.Hizm.A.Ş.	11.730.000	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	2.191.890	882.133
Diğer	398.593	109.282
	14.320.483	**991.415**

İlişkili taraflardan yapılan mal alımları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	-	57.449.000
Diğer	-	125.984
	-	**57.574.984**

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk 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.: 1950571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ

Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (***)	3.451.403	1.371
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	1.194.791	77.165
	4.646.194	**78.536**

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31.Ara.22	**31.Ara.21**	**31.Ara.20**
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	162.446.949	53.170.011	-
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	68.582.720	22.437.364	-
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	68.582.720	22.437.364	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	54.171.210	17.722.352	-
Artaş Invest Adi Ortaklığı (**)	3.836.001	-	-
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	-	26.393.114	35.161.479
Vadistanbul AVM Hizmetleri	-	43.632.095	22.108.436
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-
Invest Eba İnşaat Yapı A.Ş.	-	-	-
Aksoylar Adi Ortaklığı	-	-	15.922.289
Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	800.000	-
	357.619.600	**186.592.300**	**73.192.204**

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.Ara.22	**31.Ara.21**	**31.Ara.20**
Aksoylar Adi Ortaklığı (**)	180.887.180	115.558.351	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(***)	65.523.780	55.865.686	37.429.435
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	3.539.318	-	-
Süleyman Çetinsaya	1.005.000	-	765.750
Artaş Invest Adi Ortaklığı	-	31.033.833	49.344.223
Invest Eba İnşaat Yapı A.Ş	-	18.409.548	12.255.557
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti.	-	-	8.628.438
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	-	2.875.953
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti.	-	-	2.228.471
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş.	-	-	2.228.471
	250.955.278	**220.867.418**	**115.756.298**

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 035 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	31.Ara.22	31.Ara.21	31.Ara.20
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	-	87.676.123	360.432.582
Süleyman Çetinsaya	-	-	5.896.494
	-	**87.676.123**	**366.329.076**

(*) Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri bir araya gelerek 18 Ocak 2012 tarihinde Aksoylar Adi Ortaklığını kurmuştur. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

(**) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı konsolide finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.

(***) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent GYO'nun bağlı olduğu ana şirkettir.

31 Aralık 2022, 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal satışları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadistanbul AVM Hizmetleri	5.103.523	23.798.019	22.108.436
Vadistanbul Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.629	118.154	-
Süleyman Çetinsaya	-	5.896.494	4.855.000
	5.108.152	**29.812.667**	**26.963.436**

İlişkili taraflara yapılan hizmet satışları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	1.113.089	-	-
Diğer	327.225	28.384	-
	1.440.314	**28.384**	**-**

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

İlişkili taraflara yapılan gayrimenkul ve sabit kıymet satışları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	108.965.120	884.602	78.177.794
Diğer	430.557	217.907	4.018.974
	109.395.677	**1.102.509**	**82.196.768**

İlişkili taraflardan yapılan mal alımları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	65.605.680	87.676.123	331.459.487
Diğer	125.984	-	80.449
	65.731.664	**87.676.123**	**331.539.936**

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	8.471.308	-	6.490
Diğer	1.084.741	518.316	414.159
	9.556.049	**518.316**	**420.649**

İlişkili taraflardan yapılan sabit kıymet alımları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	60.155.296	15.634.016	17.291.258
Diğer	-	2.548.639	31.833
	60.155.296	**18.182.655**	**17.323.091**

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER
ANONİM ŞİRKETİ

20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
İlişkili Taraflara Yapılan Toplam Satışlar	109.160.204	30.943.560	115.944.143	4.774.964	138.047.689
Net Satışlar	994.531.405	170.548.167	2.442.258.438	237.258.584	1.121.388.987
İlişkili Taraflara Yapılan Toplam Satışların Net Satışlar İçerisindeki Payı (%)	*11,0%*	*18,1%*	*4,7%*	*2,0%*	*12,3%*

Kaynak: Finansal Tablolar

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in sermayesi TL olup, muvazaadan ari bir şekilde ödenmiştir. Şirket'in sermayesi 26 Nisan 2023 tarihinde tescil edilen 18 Nisan 2023 tarihli genel kurul kararı ile 335.000.000 TL olmuştur. Bir payın nominal değeri 1 TL'dir.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1.675.000.000 TL'dir

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Fiili dolaşımda pay bulunmamaktadır.

Yoktur.

21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2 İç Kapı No: 7 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri ve 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara dönem içerisinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları aşağıda açıklanmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde herhangi bir sermaye arttırımı veya sermaye azaltımı gerçekleşmemiştir. 2022 yılı içerisinde, Şirket ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 654723-0 sicil numarası ile kayıtlı Forum Trabzon Emlak Geliştirme arasında birleşme işlemi gerçekleşmiş olup Forum Tabzon AVM'nin Şirket bünyesine dahil olmasıyla sonuçlanan bu işlem, 19 Aralık 2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 23 Aralık 2022 tarihli 10732 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir. Bu işlem ile herhangi bir sermaye artırımı yapılmamıştır.

Şirket, 2023 yılı içerisinde eş zamanlı sermaye azaltımı ve artırımı işlemini gerçekleştirmiştir. Sermaye artırımı neticesinde ulaşılan Şirket sermayesinin %56'sına denk gelen 188.771.855,76 TL sermayeden çıkartılarak Şirket sermayesi 146.228.144,24 TL'ye indirilmiştir. Sermaye azaltımı ile birlikte eş zamanlı olarak şirket sermayesi 188.771.855, 76 TL artırılarak 335.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. Bu defa artırılan 188.771.855,76 TL'si şirketin geçmiş yıl karlarından karşılanmıştır. Geçmiş yıllar karlarından hissedarlara hisseleri oranında bedelsiz pay verilmiştir. İlgili sermaye artışı kararı 26 Nisan2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürülüğü nezdinde tescil edilerek 26 Nisan2023 tarihli ve 10819 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

21.10. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tam metni KAP'ın internet sitesinde www.kap.org.tr ve Şirket'in internet adresi www.avrupakentgyo.com 'de yer alacak Esas Sözleşme Ek 1'de yer almaktadır.

İhraççının amaç ve konusu Esas Sözleşme'nin *"Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu"* başlıklı 5. maddesinde yer almakta olup, işbu İzahname'nin 21.13 numaralı maddesinde ayrıca bilgi verilmektedir.

İhraççının yönetim kuruluna ilişkin hükümleri Esas Sözleşme'nin *"Yönetim Kurulu ve Görev Süresi"* başlıklı 15. maddesinde yer almakta olup, işbu İzahname'nin 21.14 numaralı maddesinde ayrıca bilgi verilmektedir.

İmtiyaz oluşturulmasına ve payların devrine ilişkin hükümler Esas Sözleşme'nin *"Ön Alım Hakkı"* başlıklı 9. maddesi ile *"İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler"* başlıklı 10. maddesinde yer almakta olup, işbu İzahname'nin 21.15, 21.16 ve 21.19 numaralı maddelerinde bu konuda ayrıca bilgi verilmektedir.

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. 105057

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Şirket'in Genel Kurul'a ilişkin hükümleri, Esas Sözleşme'nin *"Genel Kurul Toplantıları"* başlıklı 23. maddesi ve *"Genel Kurul Toplantısına Elektronik Ortamda Katılım"* başlıklı 24. maddesinde yer almakta olup, işbu İzahname'nin 21.17 maddesinde detaylı olarak yer almaktadır.

Şirket'in kârın tespiti ve dağıtımına ilişkin hükümleri Esas Sözleşme'nin *"Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler"* başlıklı 32. maddesi ve *"Kâr Dağıtımı Zamanı"* başlıklı 33. maddelerinde yer almakta olup işbu İzahname'nin 23.6 maddesinde ayrıntılı olarak yer almaktadır.

Esas Sözleşme'nin *"Sermaye ve Paylar"* başlıklı 8. maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu 2023-2027 yılları arasında SPKn hükümlerine ve SPK düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu olarak çıkarılır.

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

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

21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Esas Sözleşme'nin *"Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu"* başlıklı 5'inci maddesi uyarınca, Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır:

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk 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.
Atatürk 8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az beş, en fazla dokuz üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim Kurulu, TTK, SPKn, şirket Esas Sözleşmesi, Genel Kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya Esas Sözleşme ile Genel Kurul'dan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu'na 2'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A ve B Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun 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 sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda 1 Yönetim Kurulu üyesi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dahil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 335.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.-(Bir) TL itibari değerde 335.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip tamamı nakden ödenmiştir. 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; C Grubu hamiline 311.007.617 adet pay karşılığı

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

311.007.617 TL'den oluşmaktadır. A ve B Grubu paylar nama, C Grubu paylar ise hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Hamiline yazılı C Grubu paylar ise TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri dairesinde serbestçe devredilebilir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu, C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin *"İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler"* başlıklı 10. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Esas Sözleşme'nin *"İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler"* başlıklı 10. maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar SPK kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri SPK iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 23 ve 24. maddelerinde düzenlenmektedir. Genel Kurul'lar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu'nun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim Kurulu'nun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416. maddesi hükümleri saklıdır.

AVRUPA RENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Ticaret Bakanlığı temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü Genel Kurul, TTK ve bu Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurul'un toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim Kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak SPKn uyarınca MKK tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve SPKn ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin 24. maddesi gereği, Genel Kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket Genel Kurulu'na elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Pay devirleri SPKn ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin *"İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler"* başlıklı 10. maddesi uyarınca, halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Kurul'un iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul'un iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. 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.
Atatürk Mah. 8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. : 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi için imzaladığı önemli sözleşmeler; (i) kira sözleşmeleri, (ii) finansman sözleşmeler, (iii) işletme ve kira sözleşmeleri, (vi) yönetim hizmet sözleşmeleri, (v) kat karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri, (vi) yapı müteahhitliği sözleşmeleri, (vii) gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve (viii) gayrimenkul değerleme hizmetleri sözleşmesi, (ix) adi ortaklık sözleşmeleri, (x) iş sözleşmeleri ve (xi) diğer sözleşmelerdir.

Kira Sözleşmeleri

Şirket, kiraya veren sıfatıyla birtakım gayrimenkul kira sözleşmeleri akdetmiştir.

ArenaPark AVM Kira Sözleşmeleri

Şirket'in kiraya veren sıfatıyla akdettiği ArenaPark AVM'nde matbu mağaza, ATM, mobil iletişim radyo anteni, stand/kiosk ve depo kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşme konuları, ilgili AVM'de bulunan yerin kiracıya kullandırılması ve kullandırma karşılığında kiracının kira bedeli ödemesidir. Şirket'in, TBK'da sıralanan fesih nedenleri dışında, kiracının kiralanan yerin kullanımından ve faaliyetinden doğan vergi, resim, harç ve sair mükellefiyetleri ve sigorta ile ilgili mükellefiyetlerini zamanında yerine getirmemesinden ötürü gayrifaal duruma düşmesi, kiracının aciz duruma düşmesi veya aleyhine iflas talebinde bulunulması, kiracının sözleşme ve eklerinde yazılı diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi gibi hallerde tek taraflı olarak ve kira süresinin sona ermesini beklemeksizin sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. Sözleşmelerde ciro esası ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiş olup hangisi yüksekse onun ödeneceği kararlaştırılmıştır. Ciro kirası, aylık dönemde kiralananın net satış rakamı baz alınarak elde edilen tutardır. Bir önceki ayda kiracının garanti edilen asgari kira olarak ödemek zorunda olduğu tutar, hesaplanan ciro kirasından düşükse kiracı, aradaki farkı ödemek zorundadır. Aylık asgari kira bedelinin kira artış oranı her sözleşme nezdinde ayrı ayrı belirlenmiş olup TÜİK'in her yıl kira başlangıç ayı içinde açıklayacağı yılın aynı ayına göre (ÜFE+TÜFE)/2 veya (ÜFE+TÜFE)/2 + %1 gibi oranlarda artacağı kararlaştırılmıştır. Sözleşmeler belirli süreli olarak tanzim edilmiş olup sözleşmelere kira sözleşmesi bitiminden sonra uzlaşılamaması halinde sözleşmenin bir yıl süreyle kendiliğinden yenileneceği düzenlenmiştir. Ayrıca, sözleşmelerde taraflara getirilmiş gizlilik yükümlülüğü bulunmaktadır.

ArmoniPark AVM Kira Sözleşmeleri

Şirket'in kiraya veren sıfatıyla akdettiği matbu mağaza, depo, stand/kiosk, ATM ve mobil iletişim radyo anteni kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşmelerin konusu ArmoniPark AVM'de bulunan yerlerin kiralanmasıdır. TBK'da sıralanan fesih nedenleri dışında, kira bedelleri ve ferilerinin zamanında ödenmemesi nedeniyle açılacak tahliye davası, kiralananın kullanım amacının veya faaliyet konusunun kısmen veya tamamen değiştirilmesi gibi durumların Şirket'e fesih hakkı vereceği düzenlenmiştir. Sözleşmelerde ciro esası ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiştir. Ciro esasında, kiracının satışlardan gerçekleştirdiği gelire göre bir hesaplama yapılmakta, asgari kira bedelinden yüksek bir tutar elde edilmesi halinde aradaki fark Şirket'e ödenmektedir. Aylık asgari kira bedelinin kira artış oranı her sözleşme nezdinde ayrı ayrı belirlenmiş olup (ÜFE+TÜFE)/2 gibi oranlar seçilmiştir. Sözleşmeler belirli süreli olarak düzenlenmiş olup sözleşmelere kira sözleşmesi bitiminden sonra uzlaşılamaması halinde otomatik yenilenme hükmü eklenmiştir. Sözleşmelerde gizlilik hükmü bulunmaktadır.

Forum Trabzon AVM Kira Sözleşmeleri

Şirket'in Forum Trabzon AVM'sinde ticari işletme kurulması amacıyla kiraya veren sıfatıyla akdettiği matbu mağaza, depo, kiosk ve ATM kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşmelerin konusu, Forum Trabzon AVM'sinde bulunan işyerleri olup kiralananın AVM içerisindeki

AVRUPA RENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029
ARTA FİNANS MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Atakent 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

konumunu tarif eden plan sözleşmelerin eki olarak verilmiştir. TBK'da sıralanan fesih nedenleri dışında, kiracının Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesi, izin verilmeyen alt kiralama, devir veya temlik ve ortak(lar) olması, kiralananın açılış tarihinde açılmaması, kiracının izin verilmeyen işleri yapması, sigorta yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi, kiracının tüm idari izin, yetki, ruhsat ve benzerlerini almaması, kiracının kiralananı aralıksız çalıştırma yükümlülüğüne aykırı davranması, kiracının aczi veya iflası, kiracı için iflas erteleme, konkordato kararı verilmesi neticesinde, kiraya verenin talep etmiş olduğu makul teminatı kiracının temin edememesi, kiraya verenin izni olmaksızın kiracının kiralananın kullanım amacını değiştirmesi gibi nedenler fesih sebebi olarak sayılmıştır. Sözleşmelerde ciro esası ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiş olup hangisi yüksekse onun ödeneceği kararlaştırılmıştır. Ciro kirası, aylık dönemde kiralananın net satış rakamı baz alınarak elde edilen tutardır. Bir önceki ayda kiracının garanti edilen asgari kira olarak ödemek zorunda olduğu tutar, hesaplanan ciro kirasından düşükse kiracı, aradaki farkı ödemek zorundadır. Aylık asgari kira bedelinin kira artış oranı her sözleşme nezdinde ayrı ayrı belirlenmiş olup genellikle TÜİK'in on iki aylık ortalamalara göre açıklayacağı TÜFE oranında artacağı kararlaştırılmıştır. Sözleşmeler belirli süreli olarak tanzim edilmiş olup sözleşmelere kira sözleşmesi bitiminden sonra uzlaşılamaması halinde sözleşmenin bir yıl süreyle kendiliğinden yenileneceği düzenlenmiştir. Sözleşmelerde gizlilik hükmü bulunmaktadır.

Bağımsız Ticari Ünitelere İlişkin Kira Sözleşmeleri

Şirket'in AVM içerisinde bulunan alanlara ait kira sözleşmeleri haricinde çeşitli bağımsız ticari ünitelerde mağaza, market, kreş, veteriner kliniği ve baz istasyonu gibi çeşitli amaçlarla tanzim edilmiş kira sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmeler Şirket'in; Avrupa Konutları Ispartakule 1 Ticaret Blokları, Avrupa Konutları TEM, Avrupa Konutları Atakent 4, Avrupa Konutları Atakent 3, Avrupa Residence & Office Ataköy, Avrupa Konutları Başakşehir, Eclipse Maslak gibi lokasyonlarında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi amacıyla akdedilmiştir. Sözleşmelerin tamamı belirli süreli olarak düzenlenmiş olup, 1, 3, 5, 10 yıl gibi süreler belirlenmiştir. Sözleşme süresi bitiminde sözleşmenin kendiliğinden 1 yıl süreyle yenileneceğinin kararlaştırıldığı sözleşmeler bulunmaktadır. Aylık sabit bir kira bedeli belirlenen sözleşmelerde kira artış oranı olarak ise TÜİK'in on iki aylık ortalamalara göre açıklayacağı TÜFE, (TEFE+TÜFE)/2, (ÜFE+TÜFE)/2 gibi oranlar tercih edilmiştir. Ayrıca genel olarak; kira bedelleri ve ferilerinin zamanında ödenmemesi, kiracının gayrifaal duruma düşmesi, kiracının aciz duruma düşmesi veya aleyhinde iflas talebinde bulunulması halleri gibi durumlar sözleşmelerde fesih sebepleri olarak yer almıştır.

Kira sözleşmelerinde, Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Finansman Sözleşmeleri

Şirket, faaliyetlerini sürdürmek ve yatırımlarını finanse etmek amacıyla çeşitli finansal kuruluşlar ile kredi sözleşmeleri imzalamıştır. Şirket'in taraf olduğu ve aşağıda detayları açıklanan bu finansman sözleşmeleri kapsamında Şirket'in bu sözleşmelerin imzalanmasından sonraki bir tarihte önemli borçlanma işlemlerine girmesi veya borçlanmalarının ve cari varlıkları ile cari borçları arasındaki oranların belli bir tutarın üzerinde olması veya teminat tesis etmesi muacceliyet ya da temerrüt sebebi olarak sayılmaktadır. Bu durumlarda bankanın krediyi muaccel kılarak geri çağırma hakkı olacak ve/veya Şirket sözleşmeler tahtında temerrüde düşmüş sayılabilecektir.

Söz konusu finansman sözleşmeleri kapsamında herhangi bir borçlanma tutarı aşılmamakta ve Şirket, mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek şekilde borçlanmamaktadır. Söz konusu finansman sözleşmeleri kapsamında herhangi bir borçlanma tutarı aşılmış olsa veya ilgili sözleşmeler muaccel kılınsa dahi bu durum Şirket'in mali durumunu veya faaliyetlerini önemli ölçüde olumsuz etkilemeyecektir.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kredi Sözleşmeleri

Şirket'in çeşitli bankalar ile Türk Lirası cinsinden akdetmiş olduğu genel kredi sözleşmeleri bulunmaktadır. Genel kredi sözleşmeleri kapsamında aşağıda ayrı ayrı değinilen pay devri sınırlamaları haricinde, genellikle mutat hükümler olarak, Şirket'in malvarlığını ve mali durumunu olumsuz yönde etkileyecek şekilde devretmesi ve sınırlaması ile malvarlıkları ile mütenasip olmayacak ölçüde borçlanması, ödemeleri zamanında yapmaması, sözleşmeye aykırılık halleri ya da bankanın izni olmaksızın birleşme, bölünme işlemi yapması muacceliyet sebebi olarak öngörülmektedir.

Şirket'in döviz cinsinden kredi kullanımı bulunmamakla birlikte Şirket, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve sair mevzuat kapsamındaki düzenlemelerle tam uyum içerisindedir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla önemli olan genel kredi sözleşmeleri aşağıda belirtilmektedir.

a) Akbank T.A.Ş. ile İmzalanan Genel Kredi Sözleşmesi

Akbank T.A.Ş. ile Şirket arasında 20.12.2012 tarihinde 150.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır. Pantur Turizm, Artaş İnşaat, Atakent Turizm Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Süleyman Çetinsaya sözleşme tahtında ilgili kredi limitine kadar müteselsil kefil olarak hareket etmektedir.

Genel kredi sözleşmesi tahtında Şirket farklı para birimlerinde kredi kullanma imkanına sahip olup işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in geri ödemesi gereken nakit kredi bakiyesi bulunmamaktadır.

Akbank T.A.Ş. ile imzalanan genel kredi sözleşmesi tahtında, Akbank T.A.Ş.'nin izni olmaksızın Akbank T.A.Ş.'nin aleyhine olacak şekilde Şirket'in bir başka şirkete devrolması, Şirket paylarının el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, Şirket'in paylarında %10 oranından fazla değişik olması temerrüt nedeni olarak kabul edilmiştir. Halka arz işlemlerine ilişkin olarak Akbank T.A.Ş.'den söz konusu sözleşme kapsamında 18 Eylül 2023 tarihinde imzalanan muvafakat yazısı ile gereken izin alınmıştır.

Yukarıda sayılanlara ek olarak, genel kredi sözleşmesinde aşağıda sayılan hâller, muacceliyet sebebi olarak belirlenmiş olup bu hallerde Akbank T.A.Ş.'nin sözleşmeyi feshetme yetkisi söz konusu olacaktır:

(i) Şirket'in kredi geri ödemesinin vadeye bağlandığı durumlarda, vade tarihinde, cari hesap şeklinde işleyen krediler için ise ödeme talebi gönderilmesine rağmen, Şirket'in talepte belirtilen sürede talebi yerine getirmemesi,

(ii) Şirket'in sözleşme ve ekleri kapsamındaki borçlarını kararlaştırılan vade tarihinde eksiksiz olarak ödememesi,

(iii) Sözleşmeyle veya eklerinde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birisinin uygun bir şekilde yerine getirilmemesi, talebe rağmen istenilen teminatların zamanında ve istenilen koşullarda temin edilememesi,

(iv) Akbank T.A.Ş.'ye yaptığı beyan ve sunduğu belgelerde, açıklamalarında önemli bir yanlışlık/gerçeğe aykırılık bulunduğunun tespit edilmesi veya kanuna/hukuka aykırı işlem ve fiilde bulunması,

(v) Gerek Akbank T.A.Ş.'ye, gerekse diğer finans kurumlarına kendisinin veya risk grubundaki firmaların borçlarını ödemede temerrüde düşmesi veya taahhütlerini yerine getirmemesi yahut bu borçları için verdiği teminatlara başvurulması,

(vi) Kredi ile ilişkili veya krediye etki edebilecek izin, onay veya yetkilerin herhangi bir zamanda geri alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi,

AVRUPA ATAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakent 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.
Atakent 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(vii) Keşide ettiği senetlerin protesto olması veya çeklerinin karşılıksız çıkması, mali yükümlülüklerini yerine getiremeyeceğini ilan etmesi, borçlarını ödemede acze düşmesi, alacaklarına ödeme planı yapmayı teklif etmesi yahut yapması, iflas talebinde bulunması veya tasfiye takibine maruz kalması yahut herhangi bir aktifi üzerinde haciz veya benzeri bir işlem yapılması, tasfiyeye gitmesi, herhangi bir yetkili mahkemede tasfiyesine yönelik dava açılması, yahut bir rapor sunulması, bu hâllerin hakim şirket ve firmanın risk grubunda yer alan şirketler bakımından da gerçekleşmesi,

(viii) TTK hükümleri çerçevesinde bir bağlı şirket olması durumunda, hakim şirketin borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi,

(ix) Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olarak gerekli izin, ruhsat, onay veya yetkilerin herhangi bir zamanda geri alınması, askıya alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi, ticari faaliyetlerini durdurması,

(x) Aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarrufta bulunması, yahut bulunması riskinin ortaya çıkması yahut bunların zapt ve müsadere edilmesi,

(xi) Kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine mani olacağı yahut tehlikeye sokacağı anlaşılan herhangi bir olayın vuku bulması veya iktisadi şartlarda değişiklik olması; sahip olunan ve olunacak alacaklar, menkul ve gayrimenkuller vs. tüm malvarlığının Akbank'ın zararına sebebiyet verecek şekilde elden çıkarılması; söz konusu malvarlığı üzerinde yeni ayni ve şahsi yükümlülükler tesis edilmesi; takyidat yaratılması,

(xii) Kredi limitinin bir ay süreyle aşılması ve bu sürede aşımı gidermemesi,

(xiii) Lehine açılan teminat mektubu, aval, akreditif, kontrgaranti, garanti akdi vb. tüm gayri nakit krediler çerçevesinde Akbank T.A.Ş. tarafından verilen garanti ve kefaletlerin tazmin edilmesi, belirtilen krediler ile ilgili olarak Akbank T.A.Ş.'nin borçlandırılması hâlinde, söz konusu tutarları tazmin tarihi içinde tamamen ödememesi,

(xiv) Cari varlıkları ile cari borçları arasında Akbank T.A.Ş. tarafından belirlenen veya borçların ödenmesini şüpheye düşürmeyecek oranları muhafaza etmemesi,

(xv) Akbank T.A.Ş.'ye, her üç aylık dönemin sonundan başlayarak 30 gün içinde üçer aylık hesap durumunu, mali yılın sonunda başlayarak 120 gün içinde, biten mali yıla ait denetlenmiş bilanço, kar-zarar ve diğer mali tablo ve hesapları, Akbank T.A.Ş.'nin zaman zaman kendi takdirine göre isteyeceği hesap ve iş durumu ile mali durumu hakkındaki bilgileri vermemesi,

(xvi) Toplam borçları ile toplam varlıkları arasındaki oranı Akbank T.A.Ş. tarafından belirlenen veya kredinin geri ödenmesi için gerekli olan düzeyin üstüne çıkarmaması ve genel olarak mali durumunu olumsuz olarak etkileyecek işlem ve eylemlerde bulunması ve bahsedilen olumsuzluklarla ilgili olarak Akbank T.A.Ş.'nin yapacağı yazılı uyarılara rağmen olumsuzlukları düzeltmemesi,

(xvii) Teşvik tedbirlerinden yararlanan ve/veya özel bir amaç için verilmiş bir krediyi kısmen ya da tamamen amacına veya yürürlükteki mevzuata aykırı kullanması,

(xviii) Proje, yatırım ve uzun vadeli kredilerde, kredilere ilişkin düzenlenecek finansal ve finansal olmayan akitlere aykırı hareket edilmesi,

(xix) Şirket'in veya Şirket'in TTK hükümleri çerçevesinde bir bağlı şirket olması durumunda Hakim Şirket'in malvarlığının önemli bir bölümünün kamulaştırılması veya el konulması,

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(xx) Sınırsız süreli veya on yıl süreli gerçek kişi kefalet teminatının, kefalet süresinin dolmasından önce süresinin uzatılmaması ve Şirket tarafından Akbank T.A.Ş. tarafından belirlenen sürede Akbank T.A.Ş. tarafından kabul edilebilir yeni bir kefalet veya sair teminatın sağlanamaması.

b) T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile İmzalanan Genel Kredi Sözleşmesi

Ziraat Bankası ile Şirket arasında 16 Ağustos 2022 tarihinde 10.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmesi imzalanmış olup 07 Haziran 2023 tarihinde bu tutar 200.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Sözleşme tahtında Artaş İnşaat 250.000.000 TL'ye kadar ve Süleyman Çetinsaya 11.000.000 TL'ye kadar müteselsil kefil olarak hareket etmektedir.

Genel kredi sözleşmesi tahtında Şirket farklı para birimlerinde kredi kullanma imkanına sahip olup işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in geri ödemesi gereken nakit kredi bakiyesi bulunmamaktadır.

Ziraat Bankası ile imzalanan genel kredi sözleşmesi tahtında, Ziraat Bankası'nın izni olmaksızın, Ziraat Bankası'nın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, şirket paylarının el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine mani olacağı yahut tehlikeye sokacağı açıkça anlaşılan herhangi bir hukuki – mali – idari olayın gerçekleşmesi temerrüt nedeni olarak kabul edilmiştir. Halka arz işlemlerine ilişkin olarak Ziraat Bankası'ndan söz konuşu sözleşme kapsamında 28 Eylül 2023 tarihinde imzalanan muvafakat yazısı ile gereken izin alınmıştır.

Yukarıda sayılanlara ek olarak, genel kredi sözleşmesinde aşağıda sayılan hâller muacceliyet sebebi olarak belirlenmiş olup bu hallerin Şirket veya genel kredi sözleşmesi kefili/kefilleri nezdinde meydana gelmesi halinde Ziraat Bankası'nın sözleşmeyi feshetme yetkisi söz konusu olacaktır:

(i) Krediye üçer aylık dönem (Mart, Haziran, Eylül, Aralık) sonlarında ve/veya Ziraat Bankası tarafından belirlenecek tarihlerde veya vade tarihinde tahakkuk ettirilecek faiz, komisyon ve yasal kesintilerle diğer masrafların, aynı gün tahsil edilememesi, lehine açılan teminat mektubu, aval, kabul, akreditif, kontrgaranti, garanti vb. tüm gayri nakdi kredilerin tazmin edilmesi ve söz konusu tutarın Ziraat Bankası tarafından belirlenecek süre içinde ödenmemesi ya da gayri nakdi kredilerinin dönemsel komisyon tutarlarının gününde ödenmemesi,

(ii) Ziraat Bankası'nda bulunan diğer kredi hesaplarından birisine, vadesi gelmemiş olsa dahi Ziraat Bankası tarafından muacceliyet verilmesi,

(iii) Sözleşme kapsamında yer alan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birinin uygun bir şekilde yerine getirilmemesi, ek teminat ve/veya depo talebinde bulunulmasına rağmen bu talebin yerine getirilmemesi, gerek Ziraat Bankası'na, gerekse diğer finans kurumlarına kendisinin veya risk grubundaki firmaların borçlarını ödemede temerrüde düşmesi veya taahhütlerini yerine getirmemesi yahut kredi ile ilişkili veya krediye etki edebilecek izin, onay veya yetkilerin alınamaması ve/veya alınmış olanların herhangi bir zamanda resmi makamlarca geri alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi,

(iv) Düzenlediği senetlerin protesto olması veya çeklerinin karşılıksız çıkması, mali yükümlülüklerini yerine getiremeyeceğini ilan etmesi, borçlarını ödemede acze düşmesi, alacaklılarına ödeme planı sunması, kendisinin, risk grubundaki şirketlerin veya üçüncü şahısların (kendisinin ve/veya risk grubundaki şirketler hakkında) iflas, konkordato talebinde bulunması yahut herhangi bir aktifi üzerinde haciz veya benzeri bir işlem yapılması, tasfiyeye gitmesi,

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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2 İç Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(v) Kendisinin veya risk grubundaki şirketlerin borçlarını ödeyemeyeceğini ilan etmesi veya yukarıda sayılan hallerin, firmanın risk grubunda yer alan şirketler bakımından da gerçekleşmesi,

(vi) Şirket faaliyetleri ile ilgili olarak gerekli izin, ruhsat, onay veya yetkilerin herhangi bir zamanda geri alınması, askıya alınması, iptal edilmesi veya önemli bir tarzda değiştirilmesi, ticari faaliyetlerini durdurması,

(vii) Aktiflerinin önemli bir kısmı üzerinde tasarrufta bulunması yahut bulunma riskinin ortaya çıkması yahut bunların zapt ve müsadere edilmesi, iktisadi şartlarda değişiklik olması, firma veya ortaklarının sahip olunan ve olunacak alacaklar, menkul ve gayrimenkuller vs. malvarlığının Ziraat Bankası'nın zararına sebebiyet verecek şekilde elden çıkarılması, söz konusu malvarlığı üzerinde yeni ayni ve şahsi yükümlülükler tesis edilmesi, takyidat yaratılması.

c) Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile İmzalanan Genel Kredi Sözleşmeleri

Yapı Kredi ile Şirket arasında 26 Ekim 2022 tarihinde 100.000.000 TL tutarında, 18.09.2020 tarihinde 100.000.000 TL tutarında ve 12.10.2020 tarihinde 175.000.000 TL tutarında genel kredi sözleşmesi sözleşmeleri imzalanmıştır. Artaş İnşaat ve Süleyman Çetinsaya 26.10.2022 tarihli genel kredi sözleşmesi tahtında ilgili kredi limitine kadar müteselsil kefil olarak hareket etmektedir.

Genel kredi sözleşmeleri tahtında Şirket farklı para birimlerinde kredi kullanma imkanına sahip olup işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in geri ödemesi gereken nakit kredi bakiyesi bulunmamaktadır.

Yapı Kredi ile imzalanan genel kredi sözleşmesi tahtında, Şirket'in veya müteselsil kefillerin işi ve ilişkileriyle ilgili olarak mali durumlarını önemli ölçüde aleyhte etkileyecek olayların vuku bulması ve/veya Şirket'in ortaklık yapısının Yapı Kredi'nin yazılı izni olmaksızın değişmesi; Şirket'in hakim ortağının, doğrudan veya dolaylı olarak Şirket'in sermayesinde ve aynı zamanda yönetiminde hakimiyetini kaybetmesi; Yapı Kredi'nin yazılı izni olmaksızın Şirket'in bölünmesi, devrolması, birleşmesi, pay değişimi yapması halleri temerrüt nedeni olarak kabul edilmiştir. Halka arz işlemlerine ilişkin olarak Yapı Kredi'den söz konusu sözleşme kapsamında 27 Ekim 2023 tarihinde imzalanan muvafakat yazısı ile gereken izin alınmıştır.

Yukarıda sayılanlara ek olarak, genel kredi sözleşmelerinde aşağıda sayılan hâller, bunlarla sınırlı olmaksızın, Şirket veya teminat verenler nezdinde gerçekleşmesi hâlinde muaccelliyet sebebi olarak belirlenmiş olup bu hâllerde Yapı Kredi'nin sözleşmeyi feshetme yetkisi söz konusu olacaktır:

(i) Sözleşme'de yer alan taahhüt ve borçlardan herhangi birinin hiç yerine getirilmemesi veya eksik yerine getirilmesi yahut zamanında yerine getirilmemesi,

(ii) İflas istenmesi veya konkordato ilan edilmesi,

(iii) Yapı Kredi'nin alacaklarının ödenmesinin tehlikeye düşeceği miktarda haciz veya icra takibine maruz kalınması,

(iv) Şirket veya müteselsil kefillerin normal işletme faaliyeti dışında borç altına girmesi,

(v) Yapı Kredi'den veya başka bankalardan kullanılmış olunan kredilerden herhangi birinin kat edilmesi,

(vi) Yapı Kredi'nin yazılı izni olmaksızın Şirket veya müteselsil kefillere ait menkul veya gayrimenkuller üzerine herhangi bir ayni hak, ipotek tesis edilmesi, bunların devredilmesi veya paraya çevrilmesi,

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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.
Atakoy 7-8-9-10 Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(vii) Şirket'in bu Sözleşme gereği yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlayacak herhangi bir izin, muvafakat veya yetkinin iptal edilmesi, durdurulması veya önemli ölçüde değiştirilmesi,

(viii) Şirket ve müteselsil kefiller TTK'nın ilgili maddelerinde düzenlendiği şekilde aynı şirketler topluluğunda bulunmaları halinde, Şirket ve/veya müteselsil kefiller tarafından işbu Sözleşme kapsamındaki borçlar ve kefalet sorumluluğu ile ilgili olarak, TTK'nın ilgili maddesi gereğince yasal süresi içinde ve her halükarda en geç ilgili faaliyet yılı sona ermeden fiilen yasaya uygun olarak denkleştirme yapılmaması,

(ix) Teminat değerlerinde bir azalma olması ve/veya sair bir sebeple teminat açığı oluşturması ve/veya kredilerin teminatı olarak verilen süreli kefaletin/kefaletlerin sona ermesi ve müteselsil kefil/ler tarafından süresi içinde yenilenmemesi halinde, Yapı Kredi'nin Şirket'e göndermiş olduğu ihbara rağmen, Yapı Kredi tarafından talep edilen teminatların süresi içinde tesis edilmemesi ve/veya teminat açtığı kadar nakdin Yapı Kredi'nin talebinden itibaren 2 (iki) iş günü içinde Yapı Kredi tarafından belirtilen hesaplara Yapı Kredi'ye rehinli olarak aktarılmaması,

(x) Sözleşme'de belirtilen Yapı Kredi tarafından bildirilen yahut Yapı Kredi internet sitesinde yayınlanan yeni komisyon/faiz oranının Şirket tarafından kabul edilmemesi halinde, yapılan faiz ve/veya komisyon değişikliğine ilişkin bildirimi yahut Yapı Kredi internet sitesinde yapılan güncellemeyi izleyen 3 (üç) iş günü içinde tüm kredi borcunun, tüm fer'ileriyle birlikte Yapı Kredi'ye nakden ve defaten ödenerek kapatılmaması.

Yukarıda anılan kredi sözleşmeleri kapsamında, bankalardan alınan onay yazıları da dikkate alındığında, Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir husus bulunmamaktadır.

Ayrıca, yukarıda belirtilen ve listelenen genel kredi sözleşmelerine ilave olarak Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Garanti Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ve Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ile de Şirket'in imzalamış olduğu eski tarihli genel kredi sözleşmeleri bulunmakta, ancak bu sözleşmeler sona erdirilmemesine rağmen söz konusu sözleşmeler tahtında herhangi bir kredi kullanımı yapılmamaktadır. Söz konusu bu sözleşmelerin ilgili banka tarafından sona erdirilmesi halinde bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkilemeyecektir.

İşletme ve Kira Sözleşmeleri

a) Radisson Residences Avrupa TEM'e ilişkin İşletme ve Kira Sözleşmesi

Şirket (kiralayan) ile Pantur Otelcilik arasında 02.08.2023 tarihinde işletme ve kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu Karayolları Mah. Abdi İpekçi Cad. Kapı No: 30 Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde bulunan Radisson Residences Avrupa TEM'in turizm amaçlı apart konaklama tesisi olarak kullanılmak üzere kiralanmasıdır. Sözleşmede ciro esası ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiştir. Ciro esasında, aylık dönemde kiralananın işletilmesi sonucu elde edilen hasılattan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan net satış hasılat ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutarın, asgari kira bedelinden yüksek bir tutar olması halinde aradaki fark Şirket'e ödenmekte olup sabit kira bedeli aylık 500.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir. Sözleşme süresi 1 yıl olarak belirlenmiş olup uzaması halinde kira bedelinin her yıl Şirket ile kiracının mutabakatı ile belirleneceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede herhangi fesih, tahliye veya muacceliyet hükmüne yer verilmemiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

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

YK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

b) Mövenpick Living Çamlıvadi'ye ilişkin İşletme ve Kira Sözleşmesi

Şirket (kiralayan) ile Pantur Otelcilik arasında 02.08.2023 tarihinde işletme ve kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu Hamidiye Mah. İhlas Sok. No: 13 İç Kapı 64 Kağıthane/İstanbul adresinde bulunan Mövenpick Living Çamlıvadi'nin turizm amaçlı apart konaklama tesisi olarak kullanılmak üzere kiralanmasıdır. Sözleşmede ciro esası ve aylık asgari kira bedeli olarak iki farklı bedel belirlenmiştir. Ciro esasında, aylık dönemde kiralananın işletilmesi sonucu elde edilen hasılattan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan net satış hasılat ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutarın, asgari kira bedelinden yüksek bir tutar olması halinde aradaki fark Şirket'e ödenmekte olup sabit kira bedeli aylık 500.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir. Sözleşme süresi 15 yıl olarak belirlenmiş olup uzaması halinde kira bedelinin kira bedelinin her yıl Şirket ile kiracının mutabakatı ile belirleneceği kararlaştırılmıştır. Sözleşmede herhangi fesih, tahliye veya muacceliyet hükmüne yer verilmemiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

c) AVM Yönetim Hizmet Sözleşmeleri

Şirket ile Mallsystem arasında 2 Ağustos 2023 tarihinde; Tevfikbey Mah. Halkalı Cad. No:130 Küçükçekmece/İstanbul adresinde bulunan ArmoniPark AVM, Kalkınma 2. Sahil Yolu Cad. Ortahisar/Trabzon adresinde bulunan Forum Trabzon AVM ve Atakent Mahallesi Çiçekli Vadi Caddesi No:1 Küçükçekmece/İstanbul adresinde bulunan ArenaPark AVM'nin yönetilmesi ve işletilmesi için imzalanan üç ayrı AVM yönetim hizmet sözleşmesi bulunmaktadır. Mallsystem, ilgili alışveriş merkezlerinin pazarlama yönetimi, işletme ve teknik yönetimi, rapor yönetimi, kiralama hizmetleri, muhasebe yönetimi, ortak alan gider yönetimi, satın alma ve ödeme süreçleri ve demirbaş yönetimi faaliyetleriyle ilgilenmektedir. Sözleşme süresi 5 yıl olarak belirlenmiş olup sona erme tarihi 31 Temmuz 2028'dir. Sözleşmenin bitiş süresinden en az üç ay önce taraflarca yazılı olarak fesih talebi bildirilmediği sürece sözleşmenin birer yıllık süreyle otomatik olarak devam edeceği kararlaştırılmıştır. Mallsystem'ın sözleşme çerçevesinde verdiği ve/veya vereceği tüm hizmetlerin karşılığı olarak Şirket'in "yönetim giderleri bedeli" adı altında her ayın sonu itibarıyla ve aylık hak ediş sistemine göre fatura karşılığı ödeme yapacağı kararlaştırılmıştır. Ayrıca Şirket, AVM'ye ait, aylık TL bazında kiracılarına kestiği, kira bedeli (sabit kira + ciro kirası) faturalarının toplamı üzerinden (KDV hariç), Mallsystem'a %1 oranında hizmet bedeli ödeyecektir. Tarafların sözleşme ile ilgili yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemeleri veya yazılı ihtara rağmen söz konusu durumun bir ay içinde düzeltilmemesi gibi haller fesih sebebi olarak sayılmıştır. Sözleşmelerde gizlilik hükmü bulunmaktadır. Bu doğrultuda, işbu izahname içerisinde detaylı bir şekilde ilgili sözleşmelere yer verilmesi sebebiyle 19 Ekim 2023 tarihinde sözleşmenin karşı tarafından gerekli ve ilgili onay yazıları alınmıştır.

Sözleşmede, Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmeleri

Şirket ile Demir Grup arasında 07.12.2020 tarihinde Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi akdedilmiştir. Arsa sahibi Şirket'tir. İlgili projenin adı Demir Life olup konusu İstanbul İli, Büyükçekmece Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, F21,d18D2C Pafta, 154 Ada, 1 nolu parselin ifrazından doğan 2 nolu parselde kat irtifakı kurulmuş tüm bağımsız bölümler üzerinde yüklenici tarafından geliştirilecek projenin inşa edilmesi ve Şirket ile yüklenici arasında belirlenmiş taşınmazlar üzerinde bağımsız bölümlerin paylaşılması işini ifade etmektedir. 3 nolu parsel için ise taraflar ileride bir araya gelerek ilgili bölümde bulunan tüm taşınmazların kullanım şeklinde ayrıca karar verebileceklerini belirlemişlerdir. 2 nolu parsel için bağımsız bölümlerin, bağımsız bölüm paylaşım listesine göre paylaştırılacağı

AVRUPA REAL ESTAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 3-4-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050577029

AREA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 3-4-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

kararlaştırılmıştır. İşin süresi bakımından, yüklenicinin projeyi teslim tarihi 15 Mart 2023 olarak belirlenmiştir. Kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi ve tapuların düzenlenmesi için gerekli ilgili tapu harç ve masrafları yüklenicinin karşılayacağı, yüklenicinin yapı kullanma izin belgesinin alınmasını takiben cins tahsisini yaparak kat mülkiyetine geçeceği belirlenmiştir. Tüm bağımsız bölüm tapularının arsa sahibi adına düzenlenmiş olduğu yüklenicinin kendi bağımsız bölümlerinin satışını kendisinin yapacağı, bütün bağımsız bölümlerin tapuda alıcıya devrinde doğacak tapu alım satım harçlarının ve sair masrafların satıcıya ait kısmının tamamının yüklenici tarafından ödeneceği düzenlenmiştir.

Ayrıca Şirket, Damga Konut ile de 18 Ağustos 2021 tarihinde Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi akdetmiştir. Arsa sahibi Şirket'tir. İlgili projenin adı Feza Park Evleri olup konusu İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Köyü, Mezarlık Mevkii, 195 Ada, 2 nolu parseldeki taşınmaz üzerinde kat karşılığı inşaat yapımı işi ile yüklenici tarafından geliştirilecek projenin inşa edilmesi ve Şirket ile yüklenici arasında bağımsız bölümlerin paylaşılması işini ifade etmektedir. Değerleme şirketine ödenecek bedel yükleniciye ait olmak üzere, değerleme şirketine yaptırılan puanlama ve değerleme doğrultusunda bağımsız bölümlerin paylaşımının gerçekleştirileceği kararlaştırılmıştır. İşin süresi bakımından, yüklenicinin, sözleşme ile üstlendiği ve yükümlülüğünde bulunan bütün edimlerini yapı kullanım izin belgesinin alınması dahil inşaat ruhsat tarihinden başlayarak yirmi dört ay içinde yerine getirmekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Yüklenicinin tüm masraf ve harçlar kendisine ait olmak üzere yapı kullanma izin belgesinin alınmasını takiben 1 ay içerisinde cins tahsisini yaparak kat mülkiyetine geçeceği belirlenmiştir. Gayrimenkul satış ve satış vaadi sözleşmelerinin yüklenici ile alıcı arasında akdedileceği ve sözleşmenin imzalanmasından sonuçlanmasına kadar geçen süredeki masrafların yükleniciye ait olduğu kararlaştırılmıştır.

Bu başlık altında yukarıda özetlenen sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Yapı Müteahhitliği Sözleşmeleri

Şirket ile Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. arasında 15 Mayıs 2023 tarihinde bir yapı müteahhitliği sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1961 ada 21 parselde kayıtlı 6 adet 6 katlı betonarme işyeri 7 katlı betonarme işyeri 5 katlı betonarme işyeri ve arsa niteliğindeki arsa üzerinde inşaat ruhsatına uygun olarak yapılacak olan inşaatın yapı müteahhidi tarafından inşa edilmesidir. Sözleşme bedeli diğer bir deyişle yapı müteahhitlik ücreti (500.000 TL + KDV'den az olmamak üzere) yapının yapım maliyeti + %5'i olarak belirlenmiştir.

Forum Trabzon Emlak Geliştirme[53] ile Fen Mühendislik ve İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi arasında 29 Kasım 2022 tarihinde bir yapı müteahhitliği sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Kalkınma mah. Adresinde bulunan, tapuda G43B01A1B pafta, 616 ada, 17 parsel numarasına kayıtlı arsa üzerinde yapılması planlanan Forum Trabzon AVM Tadilat ve Ek Bina İnşaatının inşa edilmesi işidir. Sözleşme bedeli, malzemeli olarak birim fiyatlı anlaşılmıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri

Avrupakent Aksoylar ile inşa edilen Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi kapsamında akdedilen ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri bulunmaktadır. Sözleşme

[53] Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi, Forum Trabzon AVM ile Fen Mühendislik ve İnşaat Taahhüt Ticaret Limited Şirketi arasında akdedilmiştir. Şirket ile İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 654723-0 sicil numarası ile kayıtlı Forum Trabzon AVM arasında birleşme gerçekleşmiş olup Forum Trabzon AVM Şirket bünyesine dahil olmasıyla sonuçlanan bu işlem, 19.12.2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde tescil edilmiş ve 23.12.2022 tarihli 10732 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

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

ARTAŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

metinleri matbu olup düzenleme şeklinde yapılmıştır. Sözleşmede; Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'e uygun olarak bağımsız bölümün satış bilgisi ve ödeme planı, ödeme şartları, fesih, sözleşmenin alıcı tarafından üçüncü şahıslara devri, alıcının sözleşmeden dönme hakkı, bağımsız bölümlerin teslim işlemleri, site yönetimi ve ortak giderlere ait bilgiler, kişisel verilerin korunması, tebligat adresi, yetkili mahkeme, yürürlük gibi hükümlere yer verilmiştir. Sözleşmenin satıcı tarafından; alıcının sözleşme hükümlerinden birine uymaması, yanlış ve yanıltıcı bilgi vermesi, satış bedelini vadesinde ödememesi gibi sebeplerle feshedilebileceği düzenlenmiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Sözleşmesi

Şirket ile İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi arasında 29 Haziran 2022 tarihinde bir gayrimenkul değerleme hizmetleri sözleşmesi akdedilmiştir. Sözleşmenin konusu, sözleşmede belirtilen gayrimenkullere ilişkin olarak, SPK mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerleme hizmetlerinin, eksper tarafından gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler ve gerekse sözleşme hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir. Gayrimenkulün satılabileceği pazardaki güncel pazar değerinin tespiti yapılmaktadır. Sözleşme bedeli KDV hariç 160.000 TL olarak belirlenmiştir. Raporun teslim süresi, Şirket'ten talep edilen bilgi ve belgelerin ekspere temin edilmesinden itibaren en geç on iş günüdür. Ayrıca, değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin değerleme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmayacağı ve değerleme raporunun rapor tarihini takip eden en geç iki iş günü içinde Şirket'e teslim edileceği kararlaştırılmıştır. Sözleşme, tarafların sözleşmeden doğan yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesiyle kendiliğinden sona erecektir. Sözleşmede gizlilik hükmü bulunmaktadır. Bu doğrultuda, işbu İzahname'de detaylı şekilde ilgili sözleşmeye yer verilmesi sebebiyle 19 Ekim 2023 tarihinde sözleşmenin karşı tarafından gerekli ve ilgili onay yazıları alınmıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Adi Ortaklık Sözleşmeleri

<u>Artaş İnvest Adi Ortaklığı</u>

"Artaş, Aydınlı, Keleşoğlu, AFK Ortaklığı" ünvanıyla ve 100.000 TL kuruluş sermayesiyle kurulmuş olan Artaş İnvest'in 24 Haziran 2011 tarihinde imzalanan ortaklık sözleşmesi, Beyoğlu 18. Noterliğince 16541 yevmiye numarası ile 24 Haziran 2011 tarihinde tasdik edilmiştir. Ardından ilgili sözleşme tadil edilmiş ve ilgili tadil metni, İstanbul 17. Noterliğince 21 Kasım2014 tarih ve 35380 yevmiye numarası ile tasdik edilmiştir. Ortaklık sözleşmesinin 25 Ekim 2016 tarihinde imzalanan tadil metni uyarınca ise ortaklığın ünvanı, "Artaş İnvest Adi Ortaklığı" olarak değiştirilmiştir. Şirket, Artaş İnvest'te %72 pay sahibidir.

Artaş İnvest'in faaliyet konusu, 24 Haziran 2011 tarihinde Artaş İnşaat, Aydınlı İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ, Keleşoğlu Emlak Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret AŞ ve AFK Gayrimenkul ve Ticari Yatırımlar Sanayi ve Ticaret AŞ arasında imzalanan ortaklık sözleşmesi uyarınca, arsa sahipleri Evyap ve Fikret Evyap tarafından talebi üzerine ortak girişim olarak teklif verilerek imzalanacak olan sözleşme ile üstlenilecek hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin gerçekleştirilmesidir.

Sözleşmede; ortaklardan herhangi birinin iflas etmesi, konkordato ilan etmesi, ortaklıktaki paylarına ve/veya haklarına ortaklığın ticari faaliyetinin ve ticari imajının zarar görebileceği haciz, tedbir veya herhangi bir takyidat konulması ve ortağın bu engelleri otuz gün içinde kaldıramaması, ortaklardan herhangi birisinin ortaklığının devamı için kendisine düşen

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

ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

K YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

görevleri, teminatları, ilave finansman ödemelerini yerine getirememiş olması hallerinde, diğer ortakların ilgili ortağı ortaklıktan çıkarma ve paylarını devralma yetkisi olduğu düzenlenmiştir. Sözleşmede "kısıtlayıcı hükümler" adı altında gizlilik hükmü bulunmaktadır. Bu doğrultuda, işbu İzahname'de detaylı şekilde ilgili sözleşmeye yer verilmesi sebebiyle 19 Ekim 2023 tarihinde adi ortaklığın ortaklarından gerekli ve ilgili onay yazıları alınmıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

"Artaş, Aksoylar, EPP Adi Ortaklığı" ünvanıyla ve 10.000 TL kuruluş sermayesiyle kurulmuş olan Avrupakent Aksoylar'ın 18 Ocak 2012 tarihinde imzalanan adi ortaklık sözleşmesi, İstanbul 17. Noterliğince 2133 yevmiye numarası ile 18 Ocak 2012 tarihinde tasdik edilmiştir. Adi ortaklık sözleşmesinin 30 Nisan2019 tarihinde imzalanan tadil metni uyarınca ortaklığın ünvanı, "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" olarak değiştirilmiş ve ortaklığın pilot ortağı Şirket olmuştur. Şirket, Avrupakent Aksoylar'da %60 pay sahibidir.

18 Ocak 2012 tarihinde Artaş İnşaat, Aksoylar Enerji Lojistik İnşaat ve Dış Ticaret Sanayii Ltd. Şti. ve Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret AŞ arasında imzalanan adi ortaklık sözleşmesi uyarınca Avrupakent Aksoylar; İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi 7754 ada 2-3 parsel, 7756 ada 1 parsellerde bulunan 35.531,68 metrekare yüzölçümlü arsa üzerinde, her türlü inşaat, onarım ve yapım işlerinin, gerekli jeoteknik etüt raporu, plan ve projelerin hazırlanması, ilgili belediye ve idarelerden her türlü ruhsatların alınmasıyla onaylı projelerine, mahal listelerine göre bağımsız bölümler, sosyal donatı yapıları ile açık ve kapalı otopark inşaatları, ada içi ve dışı her türlü teknik alt yapı, çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte, sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda tamamlanarak, iskan ruhsatlarının ve kat mülkiyeti tapularının alınması, pazarlanması, satışı, konut, ticaret vb. alıcılarına teslimi hizmetlerini yapmak üzere kurulmuştur. İlgili proje, Beyoğlu 14. Noterliğince 10 Haziran 2020 tarih ve 04375 yevmiye numarası ile tasdik edilmiş 01 Haziran 2020 tarihli en son adi ortaklık sözleşmesi tadili ile İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez mahallesi, 7754 ada 2-3 parsel, 77-56 ada 1 parsel, 7755 ada 4 parsel, 7756 ada 5 parsellerde bulunan 58.023,65 metrekare yüzölçümlü arsalar üzerinde gerçekleştirilecek olan proje ile 7754 ada 1 parsel üzerinde camii ve 7755 ada 3 parsel üzerinde okul inşaatı bağış olarak olarak güncellenmiştir.

Sözleşmede gizlilik hükmü bulunmamakla birlikte kontrol değişikliği hükmü yer almaktadır. İlgili hüküm uyarınca, adi ortaklığın ortaklarının diğer ortakların yazılı muvafakatını almak şartıyla paylarının bir kısmını veya tamamını diğer şirket ya da kişilere devredebileceği veya kendi payları üzerinde adi ortaklığa ortak alabileceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda Şirket, halka arz işlemi kapsamında yapılacak pay satışları için 11 Ağustos 2023 tarihinde adi ortaklığın ortaklarından gerekli ve ilgili onay yazılarını almıştır.

İş Sözleşmeleri

Bireysel İş Sözleşmeleri

4 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde çalışan sayısı 9'dur. İş Kanunu İş Kanunu uyarınca, işverenler, elli veya daha fazla işçi çalıştırdıkları özel sektör işyerlerinde yüzde üç engelli işçi çalıştırmakla yükümlüdür. Aynı il sınırları içinde birden fazla işyeri bulunan işverenin bu kapsamda çalıştırmakla yükümlü olduğu işçi sayısı, toplam işçi sayısına göre hesaplanır. İşveren, engelli işçi çalıştırma yükümlülüğü olduğu halde çalıştırmaması durumunda her engelli işçi ve çalıştırılmayan her ay için 2023 yılında yaklaşık 13.191 TL idari para cezasına tabi tutulmaktadır. Şirket'in İstanbul il sınırları içerisinde 9 çalışanı bulunmakta, bu nedenle engelli işçi çalıştırma yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Avrupakent Aksoylar'da işçi çalıştırılmamakta, Artaş İnvest'in ise sadece İstanbul'da 1 adet çalışanı bulunmaktadır. Bu nedenle engelli işçi çalıştırma yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket'in çerçeve sözleşme niteliğinde standart iş sözleşmeleri bulunmaktadır. Şirket'in çalışanlarıyla imzaladığı belirsiz süreli iş sözleşmeleri genel itibarıyla mutat hükümler içermektedir. Çerçeve sözleşme niteliğinde olan standart iş sözleşmeleri altında Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilecek herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Şirket'in belirli süreli iş sözleşmesi akdedilmiş olan çalışanı veya toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

Artaş İnvest'in toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır. Ancak mutat hükümler içeren çerçeve sözleşme niteliğinde standart iş sözleşmesine ek olarak belirli süreli sözleşme taslağı bulunmakta olup kullanılmamaktadır. Şirket'in belirli süreli iş sözleşmesi akdedilmiş olan çalışanı bulunmamaktadır.

İlgili sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Diğer Sözleşmeler

Halka Arz Yetki Belgesine İlişkin Sözleşme

Şirket, Ak Yatırım Menkul Değerler AŞ ile 05.12.2022 tarihinde 12 aylık halka arz yetki belgesi imzalamıştır. Bu tarih itibarıyla çalışmaların devam etmesi ve sürenin bitiminden önce taraflardan birinin yazılı bildirimde bulunmaması durumunda sözleşmenin kendiliğinden 3 aylık dönemler için yenilenmiş sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Genel Bağımsız Denetim Sözleşmesi

Şirket ile PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında 14.12.2022 tarihinde akdedilen genel bağımsız denetim sözleşmesi uyarınca, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'in paylarının Borsa İstanbul'da planlanan ilk halka arzı amacıyla SPK mevzuatı uyarınca yürütülecek özel bağımsız denetimini gerçekleştirecek bağımsız denetleme kuruluşu olarak seçilmiştir.

Şirket paylarının halka arzı ve Borsa İstanbul'da işlem görmesini kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmamaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken konsolide ve konsolide olmayan bireysel 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren mali yıllar ile 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara dönem için hazırlanmış olan (ilgili dönem için sadece bireysel tablo bulunmaktadır) mali tablolar ve bunlara ilişkin özel bağımsız denetçi raporları işbu İzahname'nin 2, 3 ve 4 numaralı eklerinde yer almaktadır.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2022 mali dönemlerine ve 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin bağımsız denetim kuruluşu PwC Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup, söz konusu bağımsız denetim kuruluşunun adresi Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No:301 Beyoğlu/İstanbul'dur. Sorumlu ortak baş denetçi Burak Özpoyraz'dır. Bağımsız denetim kuruluşunun ya da sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu olmamıştır.

23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

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

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

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 23 Kasım 2023 tarihli, Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyurusu kapsamında, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" (TMS 29)"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmasının gerekliliği duyurulmuştur.

Ek olarak aynı duyuruda kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29'daki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceklerine dair açıklamada yer almaktadır. Buradan hareketle, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlerde TMS 29'un geriye dönük olarak uygulanması izahnamede yer alan finansal tablolar üzerinde önemli bir etkiye sahip olabilir.

23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Esas Sözleşme'nin *"Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler"* başlıklı 32. maddesi ve *"Kâr Dağıtımı Zamanı"* başlıklı 33. maddesi uyarınca kâr payı dağılımına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

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

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

İkinci Temettü

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

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

Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK'nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

19 Ekim 2021 tarihinde yapılan 2020 mali yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında ve 14 Eylül 2022 tarinde yapılan 2021 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında Şirket tarafından herhangi bir kar dağıtım kararı alınmamıştır. Son olarak 18 Eylül 2023 tarinde

AVRUPA KENT 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

yapılan 2022 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, Şirket geçmiş yıllar karlarından ayrılması gereken yasal tutarlar ayrıldıktan sonra kalan mevcut 124.691.591,16 TL net kar ve 2022 yılı dönem net karından ayrılması gereken yasal tutarlar ayrıldıktan sonra kalan mevcut 653.712.15,71 TL net kar olmak üzere toplam 778.403.743,90 TL'nin 31 Aralık 2023 tarihine kadar dağıtılması hususunda yönetim kuruluna yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış toplam 36 dava bulunmaktadır. Söz konusu derdest davalar işçi ile işveren uyuşmazlığına (işçi alacaklarına ve tazminat taleplerine), ticaret hukukundan doğan uyuşmazlıklara, tüketici hukukundan doğan uyuşmazlıklara, icra ve iflas hukukundan doğan uyuşmazlıklara, mülkiyet hukukundan doğan uyuşmazlıklara, kira hukukundan doğan uyuşmazlıklara, sigorta hukukundan doğan uyuşmazlıklara (haksız eylemlerden kaynaklı uğranılan zarar nedeniyle talep edilen tazminat alacakları) ve borçlar hukukundan doğan uyuşmazlıklara (uğranılan zarar nedeniyle talep edilen maddi ve manevi tazminat alacakları) ilişkindir. Ek olarak Şirket'in müdahil davalı konumunda olduğu 4 adet idari dava dosyası bulunmaktadır. Bu kapsamda, Şirket aleyhine açılmış olan davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu İzahname tarihi itibarıyla 3.553.782,63 TL'dir. Ayrıca, Şirket aleyhine başlatılmış toplam 10 adet derdest icra takibi bulunmakta olup, söz konusu icra takiplerindeki toplam tutar ise, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu İzahname tarihi itibarıyla 2.607.785,29 TL'dir.

Şirket tarafından açılmış 21 adet dava bulunmakta olup, söz konusu davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu İzahname tarihi itibarıyla 6.064.817,50 TL ve 21.348,85 Euro'dur. Öte yandan, Şirket tarafından başlatılmış toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere işbu İzahname tarihi itibarıyla 22.887.506,99 TL ve 52.121,05 Euro olan 79 adet derdest icra takibi bulunmaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Avrupakent Aksoylar aleyhine açılmış toplam 6 adet dava bulunmaktadır. Söz konusu derdest davalar işçi ile işveren uyuşmazlığına (işçi alacaklarına ve tazminat taleplerine) ve tüketici hukukundan doğan uyuşmazlıklara ilişkindir. Avrupakent Aksoylar'ın taraf olduğu idari uyuşmazlık ise bulunmamaktadır. Avrupakent Aksoylar aleyhine açılmış olan davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu İzahname tarihi itibarıyla 1.723.800,00 TL'dir.

Avrupakent Aksoylar tarafından başlatılmış 1 adet derdest icra takibi bulunmakta olup, söz konusu icra takibinin toplam tutar ise, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu İzahname tarihi itibarıyla 3.205.117,64 TL'dir.

Avrupakent Aksoylar tarafından açılmış dava veya aleyhine başlatılmış icra takibi bulunmamaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Artaş İnvest aleyhine açılmış toplam 160 dava bulunmaktadır. Söz konusu derdest davalar işçi ile işveren uyuşmazlığına (işçi alacaklarına ve tazminat taleplerine), ticaret hukukundan doğan uyuşmazlıklara, tüketici hukukundan doğan uyuşmazlıklara, icra ve iflas hukukundan doğan uyuşmazlıklara ve sigorta hukukundan doğan uyuşmazlıklara (rücuen tazminat talepleri) ilişkindir. Artaş İnvest aleyhine açılmış olan davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, 13.359.314,06 TL ve 84.000,00 Euro'dur. Ayrıca, Artaş İnvest aleyhine başlatılmış toplam 1 adet derdest icra takibi bulunmakta olup, söz konusu icra takibindeki toplam tutar ise, işleyecek faiz hariç olmak üzere, işbu İzahname tarihi itibarıyla 106.775,02 TL'dir.

Artaş İnvest tarafından açılmış 5 adet dava bulunmakta olup söz konusu davaların toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere, 2.214.384,01 TL'dir. Artaş İnvest'in davacı sıfatıyla

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 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.
Atakoy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 2/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

taraf olduğu davalar arasında 4 adet idari uyuşmazlık bulunmakta olup, söz konusu davalar ecrimisil ihbarnamesinin iptaline ve ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptaline ilişkindir. Öte yandan, Artaş İnvest tarafından başlatılmış toplam tutarı, işleyecek faiz hariç olmak üzere işbu İzahname tarihi itibarıyla 2.164.848,80 TL olan 11 adet derdest icra takibi bulunmaktadır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair idari takip bulunmamaktadır. Şirket, faaliyetlerin olağan akışı çerçevesinde, zaman zaman ticaret hukuku, mülkiyet hukuku, kira hukuku, tüketici hukuku, iş hukuku, borçlar hukuku, icra ve iflas hukuku ve sigorta hukukuna ilişkin davalara taraf olmaktadır. Faaliyetlerin olağan akışı kapsamında Şirket'in yasal takiplere ve taleplere maruz kalması söz konusu olabilmekte ve bu gibi talepler ve iddialar önemli ölçüde finansal ve idari kaynakların kullanılmasına yol açabilmektedir.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri toplamı 100.000.000 (yüz milyon) TL olup, 65.000.000 (altmış beş milyon) TL nominal değerli kısmı sermaye artırımı, 35.000.000 (otuz beş milyon) TL nominal değerli kısmı ortak satış şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı* (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı** (%)
C	Hamiline	Yoktur	65.000.000	17,29	1	65.000.000	16,25

*Sermaye artırımı sonrasında oluşacak pay sayıları dikkate alınmıştır.

**Ulaşılacak sermaye olan 400.000.000 TL'ye oranlanmıştır.

Ortak satışı yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı* (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı** (%)
C	Hamiline	Yoktur	35.000.000	9,315	1	35.000.000	8,75

*Sermaye artırımı sonrasında oluşacak pay sayıları dikkate alınmıştır.

**Ulaşılacak sermaye olan 400.000.000 TL'ye oranlanmıştır.

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

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Göbançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 İç Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 065 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

İç kaynaklardan sermaye artırımı yapılmayacaktır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup, halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19): Pay sahipleri, Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

- **Hak Kazanılan Tarih:** SPKn madde 19 ve Kar Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- **Zamanaşımı:** Kar Payı Tebliği uyarınca, ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bununla birlikte, 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun'un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20 Haziran 2019 tarih ve 30807 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 10 Nisan 2019 T., 2018/136 E. ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- **Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü:** Yoktur.
- **Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:** Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.
- **Kar payı avansı:** Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Bu amaçla, ilgili

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-6-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Ataköy 3-4-6-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 8/2-9 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

hesap dönemiyle sınırlı olmak üzere genel kurul kararıyla yönetim kuruluna yetki verilebilir

Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18): TTK'nın 461'inci maddesi uyarınca, her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nun 18'inci maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırılmasına dair karar alma konusunda Esas Sözleşme'de yetkilendirilmiştir.

Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462, SPKn md. 19): Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507): Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, esas sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK md. 414, 415, 425, 436, SPKn md. 29, 30): Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Oy Hakkı (TTK md. 427, 429, 432, 433, 434, 435, 436, SPKn md. 30): Her pay sahibi, sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK md. 437, SPKn md.14): Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce, şirketin merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445- 451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18/6, 20/2): Yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kar payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Aşıköy 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439): Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439): Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.24): Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını şirkete satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27): Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların şirketin oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini şirketten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Yönetim Kurulu'nun Kurulu'nun 30.10.2023 tarih ve 2023/31 sayılı kararı ile;

1. 1.675.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere 335.000.000 TL'den 400.000.000 TL'ye

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

ARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

çıkarılmasına, artırılan 65.000.000 TL'ye tekabül eden 65.000.000 adet C Grubu payların, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının esas sözleşmenin 8. maddesinin verdiği yetkiye dayanarak Şirket paylarının halka arz edilmesi amacıyla tamamen kısıtlanması suretiyle, SPK'nın, ilgili tebliğ ve hükümleri doğrultusunda halka arz edilmesine,

2. Şirket'imiz ortaklarından Artaş İnşaat'ın 30.10.2023 tarih ve 2023/19 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca sahibi olduğu 23.621.365 TL nominal değerli 23.621.365 adet C Grubu payların halka arz edilmesi talebinin uygun görülmesine,
3. Şirket'imiz ortaklarından Süleyman Çetinsaya'nın sahibi olduğu paylardan 11.310.012 TL nominal değerli 11.310.012 adet C Grubu payların halka arz edilmesi talebinin uygun görülmesine,
4. Şirket'imiz ortaklarından Serhan Çetinsaya'nın sahibi olduğu paylardan 4.051 TL nominal değerli 4.051 adet C Grubu payların halka arz edilmesi talebinin uygun görülmesine,
5. Şirket'imiz ortaklarından Gökhan Çetinsaya'nın sahibi olduğu paylardan 32.286 nominal değerli 32.286 adet C Grubu payların halka arz edilmesi talebinin uygun görülmesine,
6. Şirket'imiz ortaklarından Nurcan Çetinsaya'nın sahibi olduğu paylardan 32.286 TL nominal değerli 32.286 adet C Grubu payların halka arz edilmesi talebinin uygun görülmesine,
7. Planlanan halka arz kapsamında satılacak toplam 100.000.000 TL'ye tekabül eden 100.000.000 adet C Grubu payların Ak Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu sonucunda belirlenecek ve SPK tarafından da onaylanacak olan halka arz fiyatından, primli olarak ihraç edilmesine ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve SPK'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesine,
8. Bu kararın ve ekinde yer alan 6102 sayılı TTK 461. maddesi uyarınca hazırlanan rüçhan haklarının tamamen kısıtlanmasına ve sermaye artırımda ihraç edilecek payların primli olarak ihracına ilişkin hazırlanan yönetim kurulu raporunun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil ve ilan edilmesi ile gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
9. Şirket'imizin paylarının yurt içinde gerçekleşmesi planlanan halka arz süreci kapsamında SPKSPK, Borsa İstanbul, T.C. Ticaret Bakanlığı, İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. İstanbul Ticaret Sicili ve diğer ticaret sicilleri, ticaret odaları, KAP ve tüm resmi ve sair kurumlar ve kuruluşlar dahil olmak ve fakat bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla ilgili tüm resmi ve sair makam, kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli başvuruların yapılmasına

oy birliği ile karar verilmiştir.

24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 1-8-9-10 Kısım Mah. Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 Ç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029
ARTAŞ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme Mah. 5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24 üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23 üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23 üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arz katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toplu satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet mevcut C grubu pay ve sermaye artırımı 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 kayıtlı sermaye sistemini tercih etmiş olup, halka arz sonucu sermaye artırımı ile oluşturulan paylardan satılamayan paylar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Nihai tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek olup, SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

Halka arzda halka arz edilecek payların tamamının satılmasına yetecek talebin gelmemesi ve halka arz büyüklüğünün küçültülmesine karar verilmesi halinde önce sermaye artırımı yoluyla ihraç edilecek paylar, sonra ortak satışı yoluyla ihraç edilecek paylar satılacaktır.

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Halka arzın süresi ve bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzın 2023 yılının ikinci yarısında tamamlanması planlanmaktadır.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Satış Yöntemi

Satış, Ak Yatırım liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından, "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle gerçekleştirilecektir.

Başvuru Şekli

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır.

a) **Grup Çalışanları:** Şirket'in ve Artaş 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, Artaş İnvest 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 çalışanlarıdır. Çalışanların belirlenmesinde Şirket tarafından Ak Yatırım'a talep toplama başlangıcından önce iletilen liste esas alınacaktır.

b) **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** (i) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek kişiler ve (ii) yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 3/2 Kapı No: 7 Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

AKTİF GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 3/2 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

devamlı olarak altı aydan fazla oturan gerçek kişiler ile (iii) Grup Çalışanları ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan ve merkezi Türkiye'de bulunan tüm tüzel kişilerdir. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca işbu izahnamenin 25.1.14 numaralı bölümünde yer alan halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde bulunan kişiler ve bu kişilerin eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

c) **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye'de bulunan a) aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları (girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonları hariç olmak üzere), emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri, b) emekli ve yardım sandıkları, 17 Temmuz 1964 tarihli ve Sosyal Sigortalar Kanunu geçici madde 20 uyarınca kurulmuş olan sandıklar, c) kamu kurum ve kuruluşları, T.C. Merkez Bankası ve ç) nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurul'ca kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca, portföy yönetim şirketleri, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış oldukları müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve/veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisi kapsamında değerlendirilmeyecektir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde yalnızca SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı'na uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine müracaat ederek talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Grup Çalışanları kategorisinden başvurmak isteyen yatırımcıların ise Başvuru Yerlerinde belirtilen, Ak Yatırım merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Diğer konsorsiyum üyeleri üzerinden Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat grubundan girilen ve T.C. kimlik numarasına göre Grup Çalışanları tahsisat grubunda yer aldığı görülen yatırımcıların talepleri geçersiz sayılacaktır.

Grup Çalışanları tahsisat grubunda yer alan yatırımcılar, Ak Yatırım ve acenteleri üzerinden girdikleri taleplerini Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisinden iletmiş olurlarsa, ilgili talepler Grup Çalışanları tahsisat grubunda değerlendirilecek ve Grup Çalışanları tahsisatı kapsamında dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar taleplerini sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvurarak bulunarak iletebileceklerdir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir:

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi.
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicili kayıt belgesi fotokopisi.

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma (internet

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

ARTAS İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Atakoy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-3 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) şartı aranacaktır.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar ve Grup Çalışanları tahsisatından başvuran yatırımcıların T.C. kimlik numaraları Şirket tarafından sağlanan listede yer almayan kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dâhil edilmeyecektir. Bilgi eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar ile izahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında uygulanması durumunda mükerrer tarama sonucu dağıtıma dâhil edilmeyecek kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım işlemi aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

a) **Grup Çalışanları:** Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan payların tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilir.

b) **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen pay adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan payların tamamı dağıtılıncaya kadar devam edilir.

c) **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Her bir yatırımcıya dağıtılacak pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak İhraççı tarafından karar verilecektir. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında Ak Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar, alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek; ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde, yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri ve İhraççı'nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından tasarruf yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar işbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "*b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi*" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

Ak Yatırım, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 2 (iki) tam iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek İhraççı'ya verecektir. İhraççı, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayladığını Ak Yatırım'a bildirecektir. 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.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar işbu izahnamenin 25.1.3.2.c (Başvuru yerleri) maddesinde belirtilen konsorsiyum üyelerinin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Grup Çalışanları'nın talepte bulunmak için Ak Yatırım'ın merkez, şube ve acentelerine başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları 1 TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları talep ettikleri pay bedelini kısmen veya tamamen nakden yatırabilecekleri gibi, kısmen veya tamamen yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce kredili işlem veya açığa satış gibi işlemler nedeniyle / farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir blokaj olmayan kıymetlerin ve/veya dövizlerin bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adedi ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

Nakden Ödeme

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları, talep ettikleri pay adedine ilişkin Talep Bedeli'ni nakden ve/veya hesaben yatırabileceklerdir.

Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları'nın Talep Bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve/veya dövizler, teminat katsayıları ve teminata alışta ve bozdurmada uygulanacak fiyatlara ilişkin esaslar, aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / ilgili kıymet için tabloda belirtilen **Teminat Katsayısı**

Teminata Alınacak Kıymet / Döviz	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	0,97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	0,97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı

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

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2- 227 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve/veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde yukarı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve/veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, konsorsiyum üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile resen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları'nın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler, talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum üyeleri ile emir iletimine aracılık eden acenteleri birbirlerinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler. Konsorsiyum üyelerinin ve acentelerinin teminata kabul edecekleri kıymetler işbu izahnamenin 25.1.3.2.(c) maddesinde yer alan ilgili tabloda belirtilmektedir.

Dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talepte bulunan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları, talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için teminata alınan kıymetler üzerinde, hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi hâlinde, teminat niteliğindeki kıymetler ve/veya dövizler, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden resen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri resen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri konsorsiyum üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin kendilerine bildirildiği günü takip eden en geç ikinci tam iş günü saat 12:00'ye kadar Ak Yatırım tarafından Akbank T.A.Ş. İstanbul Kurumsal Şube nezdinde açılan TR10 0004 6007 6388 8000 5042 34 numaralı halka arz hesabına komisyon kesintisi yapılmaksızın gönderilecektir. 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.

Seri: V, No: 65 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alım, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ'in (Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ) 15 inci maddesi çerçevesinde, halka arz sırasında yasağa tabi olmayan konsorsiyum üyesi aracı kurumlar, Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24 Mart 2022 tarihli ve 14/461 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında müşterilerinin halka arza katılma taleplerini kredili sermaye piyasası aracı işlemi ile alabilirler. Ancak, bu şekilde kredili sermaye piyasası aracı işlemleri yaptırılması halinde,

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

yatırımcılar tarafından halka arza ilişkin talebin iletildiği anda, kredi olarak kullandırılan nakdin, nakit başvurularda olduğu gibi ilgili banka hesabına aktarılmak üzere aracı kurumlar tarafından ayrı bir hesapta bloke edilmesi ve talep iletim anından başlamak üzere başta genel işlem sınırları, özel işlem sınırları ve asgari özkaynak oranları olmak üzere Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in kredili sermaye piyasası işlemlerine ilişkin hükümlerine ve kredili sermaye piyasası aracı işlemini yapacak aracı kurumun, ilgili mevzuat hükümlerini gözeterek belirlediği uygulama esaslarına uygun hareket edilmelidir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Lideri'ne başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının halka arz fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin konsorsiyuma iletilmesini takip eden en geç ikinci tam iş günü saat 12:00'ye kadar Ak Yatırım tarafından Akbank T.A.Ş. İstanbul Kurumsal Şube nezdinde açılan TR10 0004 6007 6388 8000 5042 34 numaralı halka arz hesabına göndereceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini Ak Yatırım'a ödemekten imtina edemezler.

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.

c) Başvuru yerleri:

Şirket paylarının halka arzına Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki yetkili kuruluşların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı olan bankaların ilgili şubelerine, taleplerini iletmek için başvurulabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, internet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, internet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları (internet ve telefon bankacılığı hesaplarının olması, interaktif bankacılık taahhütnamesi imzalamış olmaları ve/veya ATM'de kullanılan manyetik kartlarının olması) gerekmektedir.

Grup Çalışanları'nın talepleri sadece Ak Yatırım ve acenteleri tarafından toplanacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Ak Yatırım tarafından toplanacaktır.

<u>KONSORSİYUM LİDERİ</u>

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center, 4. Levent, İstanbul

Tel: 0212 334 94 94, Faks: 0212 249 12 87

Ak Yatırım Genel Müdürlük ve Ak Yatırım Ankara, Antalya, Adana, Bursa, Bakırköy, Bağdat Caddesi, Buyaka, İzmir, Nişantaşı Şubeleri, www.akbank.com adresi, Akbank Mobil uygulaması ve 444 25 25 no'lu telefon

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

KONSORSİYUM ÜYELERİ

A1 CAPİTAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 371 18 00 Faks: 0212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Kadıköy, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul–Merkez, İstanbul-Maltepe, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Çukurambar, Ankara Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, İzmir-Konak, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, Tekirdağ İrtibat Şubeleri, 0212 371 18 00 numaralı telefon ve www.a1capital.com.tr internet adresi

ACAR MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe, Keskin Kalem Sok. No:29, 34394 Şişli/İstanbul

0212 216 26 61 no'lu telefon ve www.acar.com.tr internet adresi

AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Taşyoncası Sk. T4 Apt. No:1 U/B256 34485- Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919 Faks: 0212 290 21 41

Sarıyer Şube, Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu ve www.ahlatciyatirim.com.tr internet adresi

ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70 Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum ve Karabük İrtibat Şubeleri, www.albyatirim.com.tr internet adresi ve ALB Yatırım mobil uygulaması

ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Haberler Sok. No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 213 08 00 Faks: 0212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları, 0212 213 08 00 numaralı telefon, Alnus Trader ve www. alnusyatirim.com internet adresi

ALTERNATİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 2D Blok No:3M Kat:3/5 Sarıyer / İstanbul

Tel: 444 00 54 Faks: 0212 231 38 42

444 00 54 numaralı telefon numarası, www.alternatifyatirim.com.tr internet adresi ve Alternatif Trader mobil uygulaması

ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye / İstanbul

Tel: 0216 649 77 00 Faks: 0216 634 58 78

Genel Müdürlük ve şubeleri ile Anadolubank'ın tüm şubeleri ve Anadolubank Mobil mobil ugyulaması

ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu / İSTANBUL

Tel: 0212 310 63 84 Faks: 0212 310 62 10

Merkez Şube: Tel: +90 212 310 6300 Emirhan Cad. Atakule No:109 A Blok 34349 Balmumcu/İstanbul Bostancı İrtibat Bürosu: Tel: +90 212 310 6010 Bağdat Cad. Büyükhanlı Konutları B1 BL K:3 d:13 Suadiye İstanbul, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri, Ata Yatırım'ın 0212 310 60 60 no'lu telefon numarası, www.atayatirim.com.tr internet adresi ve ATA YATIRIM ve NKOLAY uygulamaları

BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy İSTANBUL

Tel: 0216 547 13 00 Faks: 0216 547 13 98-99

444 1 263 numaralı telefon ile www.bmd.com.tr internet adresi

BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 317 27 27 Faks: 0212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri ile https://www.burgan.com.tr/ ve https://www.burganyatirim.com.tr/ internet adresleri ve Burgan Trade mobil uygulaması

DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli İSTANBUL

Tel: 0212 348 91 91 Faks: 0212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı (www.denizbank.com), 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., www.denizyatirim.com'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Atakoy 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.: 5050571029

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

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kültür Mah. Nisbetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş / İstanbul

Tel: 0 (850) 450 36 65 Faks: 0 (212) 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep irtibat bürosu ile www.dinamikyatirim.com.tr adresi ve D-hub mobil uygulaması

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Nisbetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: (0212) 384 10 10, Faks: (0212) 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, 444 0 630 no'lu Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, www.garantibbva.com.tr adresi ve Garanti BBVA Mobil

GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: (0216) 453 00 00, Faks: (0216) 377 11 36

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tüm şubeleri, 0216 453 00 53 no'lu telefon ve www.gedik.com adresi

GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Ihlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: (0212) 244 55 66, Faks: (0212) 244 55 67

Merkez Şube, İzmir, Denizli, Bursa ve Ankara Şubeleri, 444 0 321 no'lu telefon, www.global.com.tr adresi ve Global On-Line mobil uygulaması

HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. WBC İş Merkezi Blok No:9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İSTANBUL

Tel: (216) 285 09 00, Faks: (216) 688 53 90

Halk Yatırım İstanbul(Avrupa), İstanbul(Asya), Adana, Ankara, Ankara Başkent, Antalya, Bursa, Denizli, İzmir, Samsun Şubeleri ile tüm Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, 444 42 55 nolu telefon, www.halkbank.com.tr ve www.halkyatirim.com.tr internet adresleri ile Halk Yatırım Borsa, Halk Yatırım Trader, Halkbank Mobil ve Halk Yatırım Mobil uygulamaları

ICBC TURKEY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Maslak Mah. Dereboyu 2 Cad. No:13 34398 Maslak Sarıyer / İstanbul

Tel: (0212) 276 27 27, Faks: (0212) 276 29 00

www.icbcyatirim.com.tr web adresi

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

ARTAÇ İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No 3 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No:8 Kat:10 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: (0212) 367 70 00 Faks: 0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları, ING Özel Bankacılık şubeleri, www.ing.com.tr, 0850 222 0 600 no'lu telefon ve ING MOBİL uygulaması

INVEST AZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul

Tel: (0212) 238 88 88 Faks: 0212 347 66 00

Adana, Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Bodrum, Eskişehir ve İzmir Pasaport İrtibat Büroları, www.investaz.com.tr ve 0212 238 88 88 no'lu telefon

İNFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0212 700 35 00 Faks: 0216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Nilüfer, Denizli, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Samsun ve Van İrtibat Büroları, www.infoyatirim.com adresi ve İnfoTrade Pro uygulaması

İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi Saat Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak-Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 329 32 00 Faks: 0212 328 30 81

(0212) 329 33 10 no'lu telefon ve https://www.integralyatirim.com.tr internet adresi

İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00, Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web Uygulaması, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sk. No:6 Safter İş Merkezi Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 286 30 00, Faks: (0212) 286 30 50

0212 286 30 00 numaralı telefon, marbasmenkul.com.tr adresi ve Mtrader2 uygulaması

AVRUPA KENT YATIRIM MENKUL DEĞERLER 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İSTANBUL

Tel: (0216) 681 34 00, Faks: (0216) 693 05 70-71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şube ve acentalar ve https://www.meksa.com.tr/ internet adresi ve Meksa Mobile uygulaması

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak Sarıyer İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28, 0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36 , Faks: (0212) 328 40 70

Ankara, İzmir, Bursa, Denizli, Adana, İstanbul Şubeleri ile https://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp adresi, 444 1 730 no'lu telefon

OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer İstanbul

Tel: (0212) 319 12 00, Faks: (0212) 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, 0850 222 0 414 no'lu telefon, www.oyakyatirim.com.tr, www.fibabanka.com.tr adresleri, OYAK Yatırım ve Fibabanka mobil uygulamaları

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, www.turkiyefinans.com.tr, www.albaraka.com.tr adresleri, Türkiye Finans ve Albaraka Türk mobil uygulamaları

PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Nida Kule Levent İş Merkezi-Esentepe Mah. Harman 1 Sokak No: 7-9 K:3 Şişli/İstanbul

Tel: (0212) 239 10 00, Faks: (0212) 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları, www.phillipcapital.com.tr adresi ve (0212) 239 10 00 no'lu telefon ve Phillip Mobile G uygulaması

PİRAMİT MENKUL KIYMETLER A.Ş.

Gümüşsuyu Mahallesi İnönü Caddesi Işık Apt. No:53 Kat:5 D:9/10 Taksim Beyoğlu İSTANBUL

Tel: 0212 293 95 00 Faks: 0212 293 95 60

0212 293 95 00 numaralı telefon ve https://online.piramitmenkul.com.tr/login internet adresi

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.: 1030571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli İstanbul, Türkiye

Tel: 0212 336 70 00 – 0212 336 73 73 Faks: 0212 282 22 55

İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftehavuzlar, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, QNB Finansbank A.Ş.'nin tüm şubeleri, 0212 336 73 73 telefon numarası, QNB Finansinvest uygulaması ve internetsube.qnbfi.com adresi

SANKO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

15 Temmuz Mah. Gülbahar Cad.No.43/8 Güneşli/ Bağcılar/İstanbul

Tel: (0212) 410 05 00 Faks: (0212) 410 05 05

www.sankomenkul.com internet adresi

ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0212 334 33 33 Faks: 0212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve şubeleri ile www.sekeryatirim.com.tr adresi

TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler / İstanbul

Tel: (0212) 355 46 46, Faks: (0212) 282 09 97

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, http://www.tacirler.com.tr/ internet adresi ve Tacirler Yatırım Mobil uygulaması

TEB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

TEB Kampüs, D Blok, Saray Mah. Sokullu Cad. No:7B 34768 Ümraniye / İstanbul

Tel: (0216) 636 44 44, Fax: (0216) 631 44 00

TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ile Türk Ekonomi Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.teb.com.tr internet adresi ve cepteteb mobil uygulaması

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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 23 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Tel: 0212 365 10 00, Fax: 0212 290 69 95

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu ve www.terayatirim.com adresi

TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: (0212) 345 00 62-66, Faks: (0212) 345 07 66

Ankara, İzmir ve Adana irtibat büroları ile 444 39 34 numaralı telefon ve www.trive.com.tr web adresi

TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent / İstanbul

Tel: (0212) 315 10 00, Faks: (0212) 315 10 02

Genel Müdürlüğü ve tüm şubeleri ve www.turkishyatirim.com adresi

ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak İstanbul, Türkiye

Tel: (0212) 367 36 36, Faks: (0212) 346 10 40

Ünlü Menkul Değerler A.Ş.'nin İstanbul, Ankara, İzmir, Bağdat Caddesi ve Antalya şubeleri, https://www.utrade.com.tr, https://www.unlumenkul.com internet adresleri ve UTRADE &Piapiri mobil uygulamaları

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok 34335 Beşiktaş – İstanbul

Tel: + 90 212 352 35 77 Faks: + 90 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724, T. Vakıflar Bankası T.A.O. : www.vakifbank.com.tr, Vakıf Katılım Bankası AŞ tüm şubeleri, Vakıf Yatırım: www.vakifyatirim.com.tr, Kuveyt Türk: www.kuveytturk.com.tr adresleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık ve Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ Mobil Şube, Tradeplus mobil uygulaması

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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-6 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: + 90 (0212) 319 80 80 Faks: + 90 (0212) 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri, ,YKB Mobil Bankacılık, 444 0 444 numaralı YKB Müşteri İletişim Merkezi, www.yapikredi.com.tr ve www.yatirimdunyam.com.tr internet adresleri ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması

YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Meclisi Mebusan Cad. No:81 Fındıklı, Beyoğlu / İstanbul

Tel: (0212) 317 69 00, Faks: (0212) 282 15 50-51

Genel Müdürlük ve tüm şubeleri, (0212) 317 69 00 numaralı telefon, www.yf.com.tr adresi ve YFTrade Mobile uygulaması

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş-İSTANBUL

Tel: 0212 339 80 80

0850 22 22 979 numaralı telefon, www.ziraatyatirim.com.tr ve www.ziraatbank.com.tr internet adresleri, ZBORSA, ZİRAAT TRADER, ZİRAAT MOBİL uygulamaları

Her bir konsorsiyum üyesinin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Akbank T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Acar Menkul Değerler A.Ş	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Aktif Yatırım Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

AVRUPA KENT 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

ARTEŞİNŞ SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 237 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. DenizBank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (DLY fonu dışındakiler için*) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (DBK fonu fonu dışındakiler için*) • * Yanında [*] işareti bulunan kıymetler/varlıklar sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılabilecektir.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. Türkiye Garanti Bankası A.Ş	• Para Piyasası Fonu (GPY1. Ve GPY 2. Para piyasası fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Global Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Türkiye Halk Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Invest Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Türkiye İş Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)
Marbaş Menkul Değerler Anonim Şirketi	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Fibabanka A.Ş. Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Değişken) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Değişken)
QNB Finansbank A.Ş	• Para Piyasası Fonu (Sadece QNB Finans Portföy Para Piyasası Fonu - FI5)
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şekerbank T.A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Odea Bank A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Türk Ekonomi Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (TKM) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (TNK)
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece KIE Fonu)
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu

T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SERMAYE PİYASASI KURULU 1923

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Başvuru Yeri	Teminata Alınacak Kıymet
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu)
T. Vakıflar Bankası T.A.O	• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Para Piyasası Fonu) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy VakıfBank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFBL1) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu-YFBL2)
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Pay Menkul Değerler A.Ş Prim Menkul Değerler A.Ş.	• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan) • Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları; sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, MKK nezdinde ve hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden en geç üçüncü tam iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi 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.

25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

a) Talep toplama öncesinde aşağıdaki durumlardan birisinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Lideri ve/veya Halka Arz Edenler, karşılıklı anlaşmaya vararak, aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni derhâl sona erdirip halka arzı durdurulabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Lideri tarafından, dünyada ve/veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektörüya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin, Halka Arz Bülteni Payları'nın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle

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

AK TAŞ İŞ SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çoğ Çeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

- İhraççı, İhraççı'nın yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması veya Halka Arz Edenler aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,
- Halka Arz Edenler tarafından halka arzdan vazgeçilmesi,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Lideri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Lideri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- SPK ve/veya Borsa İstanbul izinlerinin verilmemesi.

b) Talep toplamanın başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süre içinde aşağıdaki durumlardan birinin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Lideri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir.

- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- Nihai halka arz fiyatının veya halka arz yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Konsorsiyum Lideri tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşvikler) Konsorsiyum Lideri ve Halka Arz Edenler arasında uzlaşmaya varılamaması,
- Toplanan kesin talebin Halka Arz Edilecek Paylar'ın miktarından az olması,
- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi doğal afetlerin ve mücbir sebeplerin meydana gelmesi,
- Konsorsiyum Lideri tarafından, dünyada ve/veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile dünyada ve Türkiye'de para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağının ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı, İhraççı'nın, yöneticileri, doğrudan ve dolaylı ortakları veya bağlı kuruluşları hakkında payların pazarlanmasını veya halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve/veya sair adli takip başlatılması veya Halka Arz Edenler aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması.

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinin uygulanmasında "önemli sebep", halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek nitelikte, uygulamada "önemli sebep" olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içermektedir.

c) Dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen sürede, dünyanın başlıca finans piyasaları veya Türkiye'de ciddi olumsuz

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: 1
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmelerin oluşması hâlinde, Konsorsiyum Lideri ve/veya Halka Arz Edenler tarafından aralarında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir ve halka arz iptal edilir.

Yukarıda (b) ve (c) maddelerinde yer alan koşullar sebebiyle, talep toplama sürecinin başlamasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen sürede halka arzın iptali hâlinde, İhraççı nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerinin TCMB gecelik faizi üzerinden nemalandırılmış tutarlarını ilgili yatırımcılara ödeyecektir.

25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren konsorsiyum üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar işbu izahnamenin "Halka arza başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Talep adetlerinin 1 adet ve katları şeklinde olması şarttır. Tüm yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talepte bulunulabilecek pay tutarı, söz konusu yatırımcının ait olduğu gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn madde 8 ve İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği madde 24 uyarınca, işbu izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde, yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar, bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, izahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, dağıtım listesinin konsorsiyum üyelerine iletilmesini takip eden üçüncü tam iş gününe kadar 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.

AVRUPA KENT 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. 7050571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Halka arz Şirket'in 30.10.2023 tarihli ve 2023/31 Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak gerçekleştirilecektir.

25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların fiyatını, değerini, yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde pay sahiplerinin ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi ve kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Kişi	Kurum
Süleyman Çetinsaya	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Gökhan Çetinsaya	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Serhan Çetinsaya	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nurcan Çetinsaya	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Muhsin Erkoç	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Fatih Rüştü Kaplan	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bora Tamer Yılmaz	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ferda Besli	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vahdettin Ertaş	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şebnem Ergün	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Emre Erdem	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zeynep Başak	Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mert Erdoğmuş	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş
Ahmet Kemal Atasoy	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Süleyman Cengiz	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Engin Yegül	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Neşligül Onyedioğlu	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

Mermaraş Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kişi	Kurum
Duygu Haker Şen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ali Can Selçuk	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Canan Serbest	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kemal Ulaş Ünalan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Yiğit Can Ayla	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serra Cevahir	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Muhammed Furkan Aktaş	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet Hakkı Taman	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Pınar Ayşe Aras	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Mehmet İlgen	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Çağlar Şengil	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Dilek Erdoğan	Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ökkeş Şahan	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Merve Kurdak	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Melis Gençol İnce	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Fulya Tacer	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Bengisu Yılmaz	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Doğa Pınarlı	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Sena Sasani	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Ömer Özgür	Paksoy Ortak Avukat Bürosu
Burak Özpoyraz	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Mahmut Küçük	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Betül Demirkol	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Muhammed Mustafa Yüksel	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Halil Sertaç Gündoğdu	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

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.: 105 057 1029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18. maddesi uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10'unun (yüzde onunun) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunludur. SPK, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve/veya Halka Arz Edenler'in talebi de dikkate alınarak bahsi geçen asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar azaltmaya veya bir kat daha artırmaya yetkilidir.

Halka arz edilecek toplam 100.000.000 TL nominal değerli payların;

1.500.000,00TL nominal değerdeki (% 1,5)'lik kısmı Grup Çalışanları'na,

78.500.000,00 TL nominal değerdeki (% 78,5)'lik kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a,

20.000.000,00 TL nominal değerdeki (% 20)'lik kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30 Mart 2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 5'inci fıkrası hükmü kapsamında talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda, kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilecektir.

c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları tahsisat gruplarında tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur.

d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

e) Grup Çalışanları tahsisat grubu için başvuracak yatırımcıların talep toplama tarihleri itibarıyla Grup Çalışanları tanımının şartlarını sağlamaları gerekmektedir. Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden az veya eşit olduğu durumlarda; o grupta bulunup da talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmemiş tüm yatırımcılara (bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcılara yatırımcı başına olmak üzere) en az bir adet pay dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar ve Grup Çalışanları için toplam yatırımcı sayısının, bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise, hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına, Konsorsiyum Lideri'nin önerileri de dikkate alınarak İhraççı tarafından Kurul'un II-5.2 Sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Grup Çalışanları ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için, talep toplama sonucunda payların dağıtımı sırasında bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların yalnızca en yüksek miktarlı talep tutarları hesaplamada dikkate alınacaktır. Farklı konsorsiyum üyelerinden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınan durumlarda, dağıtıma konu olacak talep Ak Yatırım tarafından belirlenecektir.

Mükerrer taleplerin tespiti amacıyla yapılan kontrol sonucunda başvuru taleplerinin satışa sunulan pay tutarından az olması hâlinde, bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da hesaplamada dikkate alınacaktır. Satışa sunulan pay tutarının tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilecek tarihler:

Yoktur.

h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcıların, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü; talepte bulundukları konsorsiyum üyelerine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarlarını öğrenmeleri mümkündür.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

1 TL nominal değerli bir adet payın satış fiyatı 55,08 TL olarak belirlenmiştir.

SPK'nın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2) hükümlerine uygun olarak satış fiyatı yapılacak bir özel durum açıklamasıyla talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce veya söz konusu süreler içerisinde izahname değişikliği gerektirmeksizin aşağı yönlü revize edilebilir. Fiyatın talep toplama süresinin başlangıç tarihinden önce revize edilmesi durumunda halka arza en erken yapılacak özel durum açıklamasını takip eden ikinci gün başlanacak, revizenin talep toplama süresi içerisinde yapılması durumunda ise belirlenen halka arz süresine en az 2 iş günü ilave edilecektir.

Konsorsiyum üyelerinin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	8,38 TL + BSMV (işlem sayısı üzerinden)	%0,5 (asgari 7 TL + BSMV, azami 39 TL + BSMV)	Yoktur.	Yoktur.
A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Acar Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır	MKK'Nın almış olduğu ücret	Takasbank üzerinden alınmaz.	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	-	MKK'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
ALB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Alnus Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000-1.000.000 TL – 76.50TL+BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Alternatif Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	4 TL	4 TL	4 TL	Yoktur	Yoktur
Anadolu Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	Yoktur	Yoktur
Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin devamında söz konusu olabilir
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	1,02TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	Vardır	Yoktur	Halka arz sırasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı

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

AK YAT. MENK. DEĞ. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
						kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
Burgan Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK tarifesi	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (hesap açılış ve virman ücretleri vb.)
Dinamik Yatırım Menkul Değerler A.Ş	Yoktur	Hisse başına 1,32 TL	Skalaya Göre	Skalaya Göre	Yoktur	Yoktur
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP	Yoktur	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. https://gdk.yt/JYQ8kP
Global Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL-20TL+BSMV, 50.000-100.000TL-30TL+BSMV, 100.000-250.000TL-40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL-175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri-250TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
ICBC Turkey Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	0,21 TL	Beher İşlem için 5,25 TL	Yoktur	Yoktur
ING Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	-	-	-	-	-
Invest Az Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	Yoktur	Yoktur

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-5-6-7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İŞ SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 3-4-5-6-7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2 İç Kapı No: 7 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
İnfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yok	Yok	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (250.000.-/2.500.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:12.50 TL + BSMV (250.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:72.50TL+BSMV(2.500.000.- TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	-	4,19 TL + BSMV	7,50 TL + BSMV	-	USD havalelerden 5,25 TL + BSMV ücret alınmaktadır. TL havalelerden ücret alınmamaktadır.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
Marbaş Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	MKK Tarifesi	Yürürlükteki EFT Tarifesi	Yoktur	Yoktur
Osmanlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	Dijital Kanallar Aracılığı: 0 TL - 10.000 TL arası 15 TL, 10.001 TL - 50.000 TL arası 20 TL, 50.001 TL - 100.000 TL arası 30	Yoktur	Şirket resmi internet sitesi www.osmanlimenkul.com.tr adresinde yayınlanır.

AVRUPA KENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
				TL ve 100.001 TL ve üzeri 40 TL Şube ve Temsilci Aracılığı: 0 TL - 10.000 TL arası 45 TL, 10.001 TL - 50.000 TL arası 60 TL, 50.001 TL - 100.000 TL arası 90 TL ve 100.001 TL ve üzeri 120 TL Döviz Transfer Masrafı Dijital kanallar Aracılığı: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2,4 Döviz Transfer Masrafı Şube ve Temsilci Aracılığı: Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 4,8		
OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PhillipCapital Menkul Değerler A.Ş.	13,17 TL	Yoktur	4,40 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	Yoktur	Yoktur
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	Yoktur	5 TL (Pay Başına)	5 TL (Pay Başına)	13,13 TL	Yoktur	Yoktur
QNB Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden tahsil edilmektedir.
Sanko Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	47,25.- TL	Yoktur	Yoktur
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	7 TL (Pay Başına)	1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL, 25.001–75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL	Yoktur	Yoktur
TEB Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	TEB A.Ş. nezdindeki hesaplardan yapılacak EFT'lerden BSMV hariç azami 256,16 TL	-	Saklamada olan sermaye piyasası araçlarının nominal değeri üzerinden 3'er aylık dönemlerde

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
						onbinde 2.1 oranında saklama komisyonu alınmaktadır.
Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
Trive Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi	Yoktur	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yoktur	Yoktur
Turkish Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirket resmi internet sitesinde https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/ adresinde yayınlanır.
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5,70 TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi + BSMV	MKK Tarifesi + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Vakıf Katılım Bankası AŞ	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır.	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
Kuveyt Türk Katılım Bankası AŞ	-	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır	Saklayıcı Kurum Virman tarifesi uygulanacaktır	-	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Kurum	Hesap Açma Ücreti *	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Müşterilerden alınmıyor	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01-1.000.000 TL arası: 75 TL, 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL 1.500.000,01-üzeri: 150 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	Yoktur	İşlem başına 3,00 TL+BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur

*Hesabı olan müşterilerin yeniden hesap açmaları zorunlu değildir.

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Ak Yatırım tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu, yasal süresi içinde KAP'ta ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Halka Arz Edenler'e aittir.

25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır.

Yeni pay alma hakları halka arz sebebiyle ve halka arz kapsamında satılacak paylar için talepte bulunan yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı yalnızca Şirket menfaat sağlayacaktır.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççıpayları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin 25.1.3.2 (c) bölümünde yer almaktadır.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Grup Çalışanları ve Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara satış yalnızca Konsorsiyum Lideri aracılığıyla yapılacaktır.

25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Konsorsiyum Lideri ve konsorsiyum üyeleri, "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, Şirket ve Konsorsiyum Lideri ve konsorsiyum üyeleri arasında Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi 8 Kasım 2023 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, tarafları tanıtıcı bilgiler, sözleşmenin konusu, halka arz edilecek paylarla ilgili bilgiler, aracılığın türü, satışın yapılacağı yatırımcılar, Halka Arz Eden Pay Sahipleri, Şirket ve konsorsiyumun hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, vergi, resim, harç ve diğer yükümlülükler ve dağıtıma ilişkin hükümler ile işbu izahnamenin 25.1.4. numaralı bölümünde belirtilen aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümler içermektedir.

25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla halka arz edilecek paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, ortak satışı yoluyla halka arz edilecek Şirket payları üzerinden, pay satışı geliri elde edecektir.

Halka arzda Konsorsiyum Lideri olarak görev alan Ak Yatırım ile Şirket arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Ak Yatırım ile 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 ve Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleri ile arasında halka arza aracılık kapsamında imzalanan sözleşmeler dışında, herhangi bir anlaşması yoktur. Ak Yatırım, halka arza ilişkin halka arza aracılık kapsamında halka arza aracılık komisyonu elde edecektir.

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 Avukatlık Bürosu'nun Şirket ve 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.

Şirket ile 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 ara dönemine ilişkin mali tablolarının 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. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve

AVRUPA KENT 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

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5013

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Şirket ve Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle 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.

Şirket ile gayrimenkullerin değerlemesini yapan İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket ve Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında gayrimenkul değerleme çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların Borsa İstanbul Yıldız Pazarı'nda işlem görmesi için başvuru yapılacaktır.

Halka arz bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satış tamamlandıktan sonra Borsa'da işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa'nın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

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

ARTAŞ İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5913

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Ak Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Ak Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir.

Ak Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi, fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 15 gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı bölümde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı, piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren Ak Yatırım'a aittir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nden Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait toplam 15.000.000 TL nominal değerli C grubu payın ortak satışı yoluyla satışından elde edilecek fon, Ak Yatırım tarafından fiyat istikrarını temin işlemlerinde kaynak olarak kullanılacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

AVRUPA KENT 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.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Halka Arz Eden Pay Sahibi	Son 3 Yıl İçinde Grup İçinde Aldığı Görevler Aldığı Görevler [54]	Pay Sahipliği Haricinde Önemli İlişkilerin Mahiyeti	İş Adresi
Artaş İnşaat	Yoktur	Yoktur	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı	Yoktur	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul
Serhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi (Sona Erme Tarihi: 2023)	Yoktur	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi (Sona Erme Tarihi: 2023)	Yoktur	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul
Nurcan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Üyesi (Sona Erme Tarihi: 2023)	Yoktur	Ataköy 7-8-9-10.Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin sahip olduğu toplam 35.000.000 TL nominal değerli payların halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz sonucunda Şirket sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olması planlanmaktadır:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Halka Arz Öncesi Ortaklık Yapısı			Halka Arz Sonrası Ortaklık Yapısı		
	Grubu	Tutarı (TL nominal)	Oranı (%)	Grubu	Tutarı (TL nominal)	Oranı (%)
Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	C Grubu	209.897.837,0	62,65%	C Grubu	186.276.472,0	46,57%
Süleyman Çetinsaya	A Grubu	22.570.369,0	6,74%	A Grubu	22.570.369,0	5,64%
Süleyman Çetinsaya	C Grubu	100.500.000,0	30,00%	C Grubu	89.189.988,0	22,30%

[54] Sona erme tarihi belirtilmeyen görevler devam etmektedir.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Halka Arz Öncesi Ortaklık Yapısı			Halka Arz Sonrası Ortaklık Yapısı		
	Grubu	Tutarı (TL nominal)	Oranı (%)	Grubu	Tutarı (TL nominal)	Oranı (%)
Serhan Çetinsaya	C Grubu	36.000,0	0,01%	C Grubu	31.949,0	0,01%
Serhan Çetinsaya	B Grubu	83.194,0	0,02%	B Grubu	83.194,0	0,02%
Gökhan Çetinsaya	C Grubu	286.890,0	0,09%	C Grubu	254.604,0	0,06%
Gökhan Çetinsaya	B Grubu	669.410,0	0,20%	B Grubu	669.410,0	0,17%
Nurcan Çetinsaya	C Grubu	286.890,0	0,09%	C Grubu	254.604,0	0,06%
Nurcan Çetinsaya	B Grubu	669.410,0	0,20%	B Grubu	669.410,0	0,17%
Halka Açık	C Grubu	0,0	0,00%	C Grubu	100.000.000,0	25,00%
Toplam		**335.000.000**	**100,00%**		**400.000.000**	**100,00%**

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket, 30.10.2023 tarihli ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile, paylarının Borsa İstanbul nezlinde işlem görmeye başlamasından tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca; (i) herhangi bir bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı 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.

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) *Ortaklar* tarafından verilen taahhütler:

Halka arz eden pay sahibi olarak, Süleyman Çetinsaya, Gökhan Çetinsaya, Serhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya 30.10.2023 tarihli beyanlarında Şirket nezdinde portföylerinde bulunan ve maliki olduğukları 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*

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

Şirket nezdinde portföylerinde bulunan ve maliki olduğukları 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 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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. 2 No: 82 İç Kapı No: 7 Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029

ARTAŞ İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.
Atatürk 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 82-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

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

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Şirket, sermaye artırımı yoluyla gerçekleşecek halka arzdan 3.580.200.000 TL gelir elde edecektir.

Halka Arz Eden Pay Sahipleri, ortak satışı yoluyla gerçekleşecek 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	Karşılayan 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
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	75.184.200
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	40.483.800
Hukuki Danışmanlık	Şirket	520.000
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	280.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	37.265
	Halka Arz Eden Pay Sahipleri	20.066
Diğer Maliyetler	Şirket	24.548
Toplam Maliyet		**168.690.801**
Halka Arz Edilen Pay Başına Maliyet (TL)		**1,69**

AVRUPA KENT 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

ARTA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10 Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 3/2-1 Bakırköy / İSTANBUL Marmara Kurumlar V.D. 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Tahmini Maliyet	Karşılayan Taraf	(TL)
Şirket'in Elde Edeceği Halka Arz Geliri		3.580.200.000
Şirket Tarafından Karşılanacak Maliyetler		126.960.536
Şirket'in Elde Edeceği Net Gelir		3.453.239.464

28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

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

Şiket 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 şeklide uygulanması ile Şirket'e değer katacak yatırımların fonlanması hedeflenmektedir.

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 düşüldükten 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.

AVRUPA KENT 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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

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

1. Yatırım Finansmanı: Şirketin finansal 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 m² olan arsanın toplam inşaat alanı 34.140,21 m² 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.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sermaye artırımı 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 29.2 numaralı başlıkta ayrıntılı şekilde yer almaktadır.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

(TL)	
Halka Arz Fiyatı	**55,08**
Halka Arz Öncesi Defter Değeri (30 Haziran 2023)	11.676.748.031
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	335.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	**34,86**
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

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

(TL)	
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
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	**37,82**
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Etkisi	**2,97**
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına (Pozitif) Sulanma Oranı	**8,5%**
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	**-17,26**
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	**-31,3%**

** Yalnızca Şirket tarafından karşılanacak masraflar*

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Ak Yatırım Menkul değerler A.Ş.	Aracılık Hizmeti
Paksoy Ortak Avukat Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş	Bağımsız Denetim Hizmeti
İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmeti

30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ve 30 Haziran 2023 tarihli ara döneme ilişkin mali tabloları denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Adresi: Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No:8 İç Kapı No:301 Beyoğlu/İstanbul

Telefon: 0090 (212) 326 60 60

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Faks: +90 (212) 326 60 50

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi: Burak Özpoyraz

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin Özel Bağımsız Denetçi Görüşü:

"Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ve 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebepolitikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını ve Grup'un 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'1ere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolara ilişkin Özel Bağımsız Denetçi Görüşü:

"Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide ve 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tabloları ile 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide ve 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide ve 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL
Atakent 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

Atakent 7-8-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

Hukukçu Raporu

İzahname'nin 10 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu ve bu rapora ilaveten hazırlanmış ek hukukçu raporu Paksoy Ortak Avukat Bürosu tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Orjin Maslak, Eski Büyükdere Caddesi No: 27 K:11 Maslak, 34485 Sarıyer/İstanbul

Telefon: +90 (212) 366 47 00

Faks: +90 (212) 290 23 55

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Paksoy Ortak Avukat Bürosu'nun hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir ya da söz konusu menkul kıymetlerin ihraç edilmesinde görev alan yetkili kuruluşlar, danışman ya da bağımsız denetim kuruluşları değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

32.1. Genel Bakış

32.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit veri mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan **("Tam Mükellef")** kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden verilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan **("Dar Mükellef")** kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin TMK hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (ü) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartlan sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu payların BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer atış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde etikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2023 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, fazlası	27
1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 134.500 TL, fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL, fazlası	40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK'ya göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, demek veya vakıflara ait iktisadî işlemler, iş ortaklıkların, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârı Vergi Usul Kanunu ve diğer vergi mevzuatlarına göre belirlenmektedir.

7456 sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; Bankalar, Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanacaktır.

AVRUPA VENT 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.: 1650571029

ARTAC İŞ SİGORTA VE TİC. A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 3/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Diğer taraftan, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan Kurumlar Vergisi oranı, 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

İlgili düzenleme, 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ayrıca, 17 Kasım 2020'de Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da değişiklik yapılarak, payları Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az %20 oranında halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumlan ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) paylarının ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemine ait kurum kazançlarına kurumlar vergisi oranının 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanmasına hükmedilmiştir. İndirimden yararlanılan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması halinde ise zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler vergi ziyaı cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde etikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancım doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında Borsa'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nun Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları, işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nun Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda, 2025 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5
Yan Yol Cad. 2 No: 8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D. 1050571029

Ataköy 3-4-9-10. Kısım Mah.
Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad.
No: 8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören paylarının alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu paylarının bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a. Bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;

b. Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c. Bankalar ve aracı kurumların menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

d. Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık paylan hariç) ve hisse senedi yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı haklan kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Kanun a göre kurulan yatırım fonlan ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uyabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarması durumunda, elden çıkarma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifatı matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliğ uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonlan katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları paylan olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifata tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde

GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine, Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'agöre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurtdışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nun Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntılan verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendime sorunu gündeme gelecektir. GVK'nun Geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde emiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nun Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurtdışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. 8-9-10. Kısım Mah. Çatalçeşme 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.
Atatürk Mah. 8-9-10. Kısım Mah.
Çatalçeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:3/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Mersis No: Kurumlar V.D.: 085 005 5513

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca te dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılma ilişkin mukimlik belgesi izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımım yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*benefical owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazım da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyan doğmuş sayılacaktır. Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır

32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ANONİM ŞİRKETİ

32.2.2.1.Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nun Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve 2 (iki) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Hisse senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nun Mükerrer 81. maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nun Mükerrer 81. maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'un Madde 86/1(c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nun 103. maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 TL'dir) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde 86/2 çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'den elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar.

32.2.2.2.Kurumlar

32.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

32.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticaret ile uğraşmaması gerekmektedir.

32.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım sam kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticaret ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısında da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış

AVRUPA ALENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Ataköy 7-8-9-10-11-12-13-14 Kısımlar
Yan Yol Cad. 2 No:8/2 İç Kapı No: 7
Bakırköy / İSTANBUL Bakırköy V.D.: 1050571029
AKTİF GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Cebeci Mah. Ataköy 7-8-9-10-11-12-13-14 Kısımlar
Cebeciçeşme E-5 Yan Yol Cad.
No:8/2-1 Bakırköy / İSTANBUL
Marmara Kurumlar V.D.: 085 005 5513
AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

32.2.2.2.4. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren SPK'nun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirket sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin, her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nun 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

GVK'un 94/1-6-b maddesine 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nun 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ü) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (v) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonlan ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr paylan tevkifata tabi değildir.

32.3.1. Gerçek Kişiler

32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nun 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısmı olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadırlar. Kâr payının yıllık vergi

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nun 86/1-c maddesi uyarınca, uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarını; 2023 yılı için 150.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar hesaplanan gelir vergisinden kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

GYO'larda bu tevkifat bulunmamaktadır.

32.3.1.1.Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nun 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2. Kurumlar

32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nun 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir.

7456 sayılı "6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15 Temmuz2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; Bankalar, 21Aralık2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanacaktır. Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

AVRUPA PARK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Atakoy 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. 1080571029

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

Ancak, KVK'nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr paylan, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr paylan hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nun 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr paylan için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

33A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

33A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

33A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

33B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

34. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Ç.Çeşme E-5 Yanyol Cad.N.8/2/7 Bakırköy İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.avrupakentgyo.com ile KAP'ta tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

35. EKLER

EK 1: Şirket Esas Sözleşmesi

EK 2: 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 3: 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları

EK 4: 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin Bireysel Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 5: 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin Bireysel Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

EK 6: 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 7: 31 Aralık 2022, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren mali yıllara ilişkin Konsolide Olmayan Bireysel Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporlarına ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 8: 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 9: 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu'na ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan sorumluluk beyanı

EK 10: Paksoy Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu ve Sorumluluk Beyanı

EK 11: Halka arz gelirlerinin kullanım yerlerine ilişkin Yönetim Kurulu Raporu

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

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

AKYATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ

EK 12: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Değerleme Raporları ve Sorumluluk Beyanı

EK 13: Borsa İstanbul Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 2 M A R T 2015

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

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

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ