AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3Ç 2024 YATIRIMCI SUNUMU

YASAL UYARI

Bu sunum yatırımcıları bilgilendirmek amacıyla aksi belirtilmedikçe Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolar dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Sunum geçmiş döneme yönelik hazırlandığı için, sunumda yer alan bilgiler güncel durumu yansıtmayabilir. Ayrıca Sunum, belli varsayımlar çerçevesinde hazırlanan konut satışlarına ilişkin beklentileri içermekte olup, güncellemeye açıktır.

2024 yılı 9 aylık finansal sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan bu sunumda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08/08/2024 tarihli ve 42/1263 sayılı Kararı'na uygun olarak Türkiye Muhasebe/ Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Şirketimizin TMS 29 hükümlerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal verileri esas alınmıştır. Bu bilgilere ilave olarak, yatırımcı ve analistler tarafından sağlıklı bir analiz yapılabilmesi için, seçilmiş gösterge niteliğindeki kalemler için tarihi maliyetlere göre hazırlanan verilere de yer verilmiştir.

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

Daha fazla bilgi için yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

2024 Yılı Gelişmeleri

- **Şirketimiz 3,331,188,500 TL (KDV dahil) Yatırım Amaçlı Gayrimenkul satın almıştır.**
  - **Swissôtel Resort Bodrum Beach**
  - **Eclipse Maslak – 6 adet dükkan 6 adet ofis**
  - **Kemerburgaz Arium – 1 dükkan**
  - **Tema Çarşı ve Ticari Üniteler – 6 adet dükkan ile ticari işyeri ve arsa**
  - **Avrupa Residence Yamanevler – 16 adet dükkan 7 adet ofis**
  - **Avrupa Konutları Esentepe – 14 adet dükkan 2 adet ofis**
  - **Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul – 4 bağımsız bölüm**
  - **Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi – 21 adet ticari işyeri**

- **05.01.2024 / Arsa sahibi olduğumuz Demir Life Projesi'nin iskanı alınmıştır. Şirkete ait 287 konutun satışına, 1 adet %50 hisseli 19 ticari alanın kiralanmasına başlanmıştır.**

- **02.02.2024 / Swissôtel Resort Bodrum Beach 3,500,000 TL + KDV sabit kira veya net satış hasılatının %80'inin çarpılmasıyla elde edilen tutardan yüksek olan esas alınacak şekilde kiraya verilmiştir.**

- **23.02.2024 / Forum Trabzon AVM'nin tadilat projesi tamamlanmış olup Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmıştır. İlave 10,191 m² alan kiraya verilmiştir.**

- **01.01.2023 - 31.12.2023 hesap dönemine ait yasal kayıtlar esas alınarak 840,000,000 TL kar payı üç eşit taksit olarak 17.04.2024, 29.05.2024 ve 22.07.2024 tarihlerinde dağıtılmıştır.**

2024 Yılı Gelişmeleri

- **25.03.2024 / Pay geri alım programı başlatılmıştır. Program kapsamında 30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %0.5497'sine denk gelen 2,198,872 adet pay 98,853,010 TL bedel ile geri almıştır. Ayrıca bu dönemde toplam 4,271,519 adet pay 197,321,149.54 TL maliyetle likidite sağlayıcı işlemler kapsamında geri alınmıştır. 05.09.2024 tarihi itibarıyla likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiştir.**

- **22.05.2024 / 220,000,000 TL (KDV hariç) değerindeki Güneş Enerjisi Santrali, Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye devredilmiştir.**

- **11.07.2024 / Portföyde yer alan İstanbul/Büyükçekmece'de yer alan (Demir Life projesi yanı) 2.500 m2 arsa üzerine Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 1.398 m2 alana sahip 3 adet ticari alan yapımına karar verilmiştir. Proje kapsamında arsa sahibi olan Şirketimizin pay oranı %35'dir.**

- **31.07.2024 / Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ile Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 01.08.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2024 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanmıştır. Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul için 3,300,000 TL, Mövenpick Living Çamlıvadi için 2,340,000 TL sabit veya ciro kirasının (hasılattan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan net satış hasılatının %90'ı) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirleme yapılmıştır.**

2024 Yılı Gelişmeleri

- **25.09.2024 / Şirketimiz mülkiyetinde bulunan, 05.07.2024 tarihli Değerleme Raporu'na göre ekspertiz değeri (projenin tamamlanması durumunda) 3.556.000.000 TL olan ve 22.11.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları alınan Avrupa Konutları Şişli Projesi'ne ilişkin bağımsız bölümlerde revizyona gidilmiş olup, toplam 127 adet konut (eski ruhsatlarda 102) 17 adet ticari ünite (eski ruhsatlarda 17) olacak şekilde Tadilat Yapı Ruhsatları 25.09.2024 tarihinde alınmıştır. Tadilat ruhsatları kapsamında 34.616 m2 inşaat alanı ruhsatlandırılmıştır.**

- **10.10.2024 / 6,058.34 m2 yüzölçümüne sahip arsa için geliştirilen ve ana ortağımız Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından inşa edilen farklı tiplerde daire ve ticari ünitelerle birlikte toplam 127 konut ve 17 ticari üniteden oluşan Avrupa Konutları Şişli projesinde konutların satışına başlanmıştır.**

3Ç 2024 / Rakamlarla Avrupakent GYO

HASILAT ₺ 5,593 M	BRÜT KAR ₺ 4,729 M	FAVÖK ₺ 4,636 M	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL ₺ 28,513 M
AKTİF BÜYÜKLÜK ₺ 36,291 M	PORTFÖY DEĞERİ* ₺ 35,048 M	FAVÖK MARJI % 83	NET AKTİF DEĞER** ₺ 35,930 M

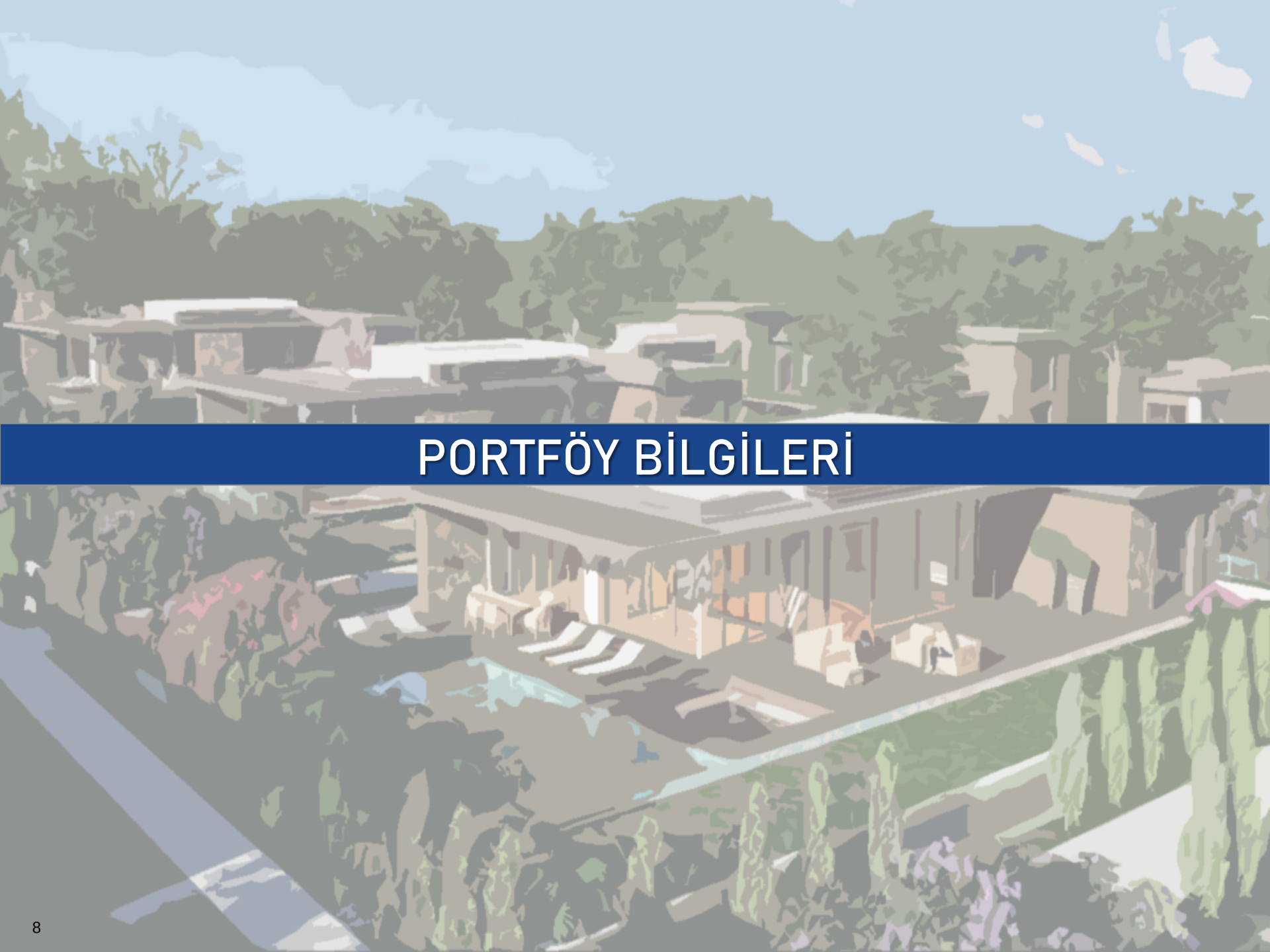
*Haziran 2024 değerleme raporları dikkate alınmıştır.
**30.06.2024 TSPB'ye bildirilen tutarı ifade etmektedir.

3Ç 2024 / Rakamlarla Avrupakent GYO

PİYASA DEĞERİ	FİNANSAL BORÇ	PD/DD	F/K**
₺ 20,200 M*	-	% 56	1.50

NET İŞLETME SERMAYESİ	BRÜT KİRALANABİLİR ALAN	BAĞIMSIZ BÖLÜM ve KİRACI SAYISI
₺ 4,923 M	211,469 m2	1,388 Adet

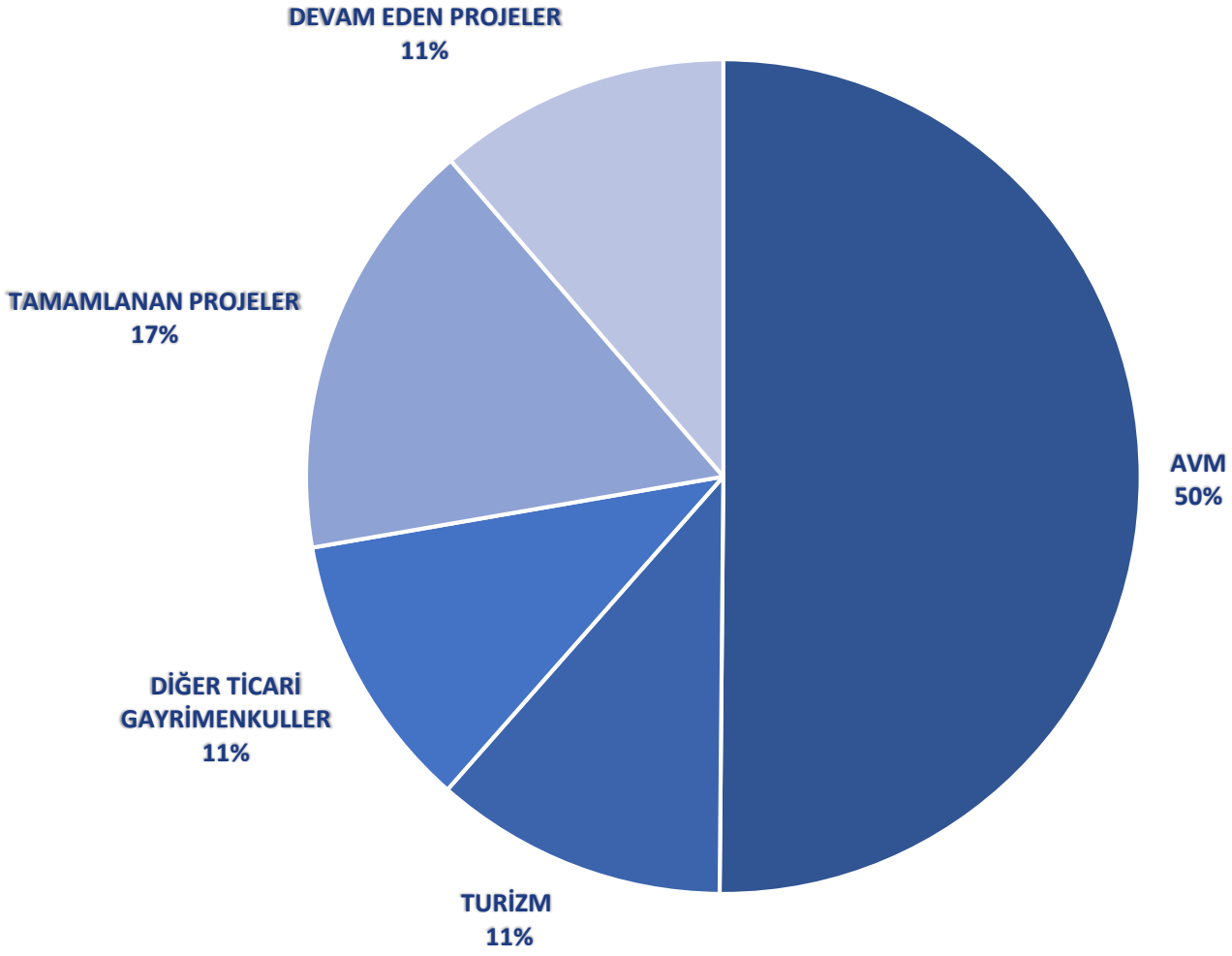
*30.09.2024 kapanış fiyatı dikkate alınmıştır.
**Yıllıklandırılmış net kar ile hesaplanmıştır.



PORTFÖY BİLGİLERİ

Portföy

PORTFÖY DAĞILIMI



Portföy Tablosu

GAYRİMENKUL	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	30.06.2024 EKSPERTİZ DEĞERİ
TİCARİ GAYRİMENKULLER			**₺25,331,305,000**
AVM			**₺17,574,000,000**
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	₺10,540,000,000
Arena Park AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	₺3,647,000,000
ArmoniPark Outlet Center	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	₺3,387,000,000
TURİZM			**₺3,979,550,000**
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	₺1,764,000,000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	137 Adet Bağımsız Bölüm ve 3 Adet İş Yeri	₺1,225,550,000
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	₺990,000,000
DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER			**₺3,777,755,000**
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	₺701,055,000
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 Adet Dükkan	₺178,650,000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Adet Dükkan	₺103,125,000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	₺80,820,000
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 Adet Dükkan	₺42,575,000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	₺772,080,000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Adet Dükkan	₺30,685,000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Adet Dükkan	₺24,920,000
Avrupa Residence Yamanevler*	Ümraniye/İstanbul	16 Adet Dükkan, 7 Adet Ofis	₺527,025,000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Adet Dükkan, 2 Adet Ofis	₺348,425,000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Adet Dükkan	₺152,120,000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	8 Adet Dükkan	₺401,130,000
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Adet Dükkan	₺49,900,000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Adet İmalathane	₺365,245,000
TAMAMLANAN PROJELER			**₺5,746,145,000**
Avrupa Konutları Çamlıvadi**	Kağıthane/İstanbul	155 Adet Konut	₺2,848,285,000
Demir Life**	Büyükçekmece/İstanbul	275 Adet Konut ve 20 Adet İş Yeri	₺2,897,860,000
DEVAM EDEN PROJELER			**₺3,970,895,000**
Avrupa Konutları Şişli Projesi*,****	Şişli/İstanbul	102 Konut, 17 Dükkan	₺3,556,000,000
Feza Park Villaları Projesi *,**	Büyükçekmece/İstanbul	9 Adet Villa	₺368,145,000
İnşa Halinde Bina (Demir Life Projesi yanı)***	Büyükçekmece/İstanbul	3 Adet Dükkan	₺46,750,000
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV hariç)			**₺35,048,345,000**

**Tamamlanması durumunda takdir edilen değer verilmiştir.*
***Proje içinde Avrupakent GYO A.Ş. payının değeri verilmektedir.*
****Arsa değeri verilmiştir.*
***** Avrupa Konutları Şişli Projesinde konut sayısı 127 olarak güncellenmiştir.*

3Ç 2024 / AVM

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN
129,876 m2

KİRA GELİRİ
₺ 1,002 M

ZİYARETÇİ SAYISI
22,9 M

ArenaPark
"ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ"

forum Trabzon

CİRO GELİRİ
% 81 yıllık artış
% 10 yıllık artış*

ArmoniPark
OUTLET CENTER

**Enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiştir.*

AVRUPAKENT GYO

AVM Performans Analizi *(30.09.2024 Satın Alma Gücü ile)*

2024 Q3	Forum Trabzon	Arena Park	ArmoniPark	Toplam/Ortalama
Kira Gelirleri (M)	532	235	234	**1,002**
Kira Gelirleri Büyüme Oranı (%)	**15.3**	**0.3**	**12.2**	**9.3**
Net Faaliyet Karı (M)	394	148	155	**697**
Net Faaliyet Karı Büyüme Oranı (%)	**50.4**	**106.9**	**85.6**	**80.9**
Ziyaretçi Sayısı (M)	7.3	6.0	9.6	**22.9**
Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı (%)	**18.4**	**0.8**	**3.8**	**7.7**
Ciro Performansı (M)	6,275	2,368	2,205	**10,848**
Ciro Performansının Büyüme Oranı (%)	**12.8**	**13.1**	**4.4**	**10.1**
Kira/Ciro Oranı (%)	**8.5**	**9.9**	**10.6**	**9.7**

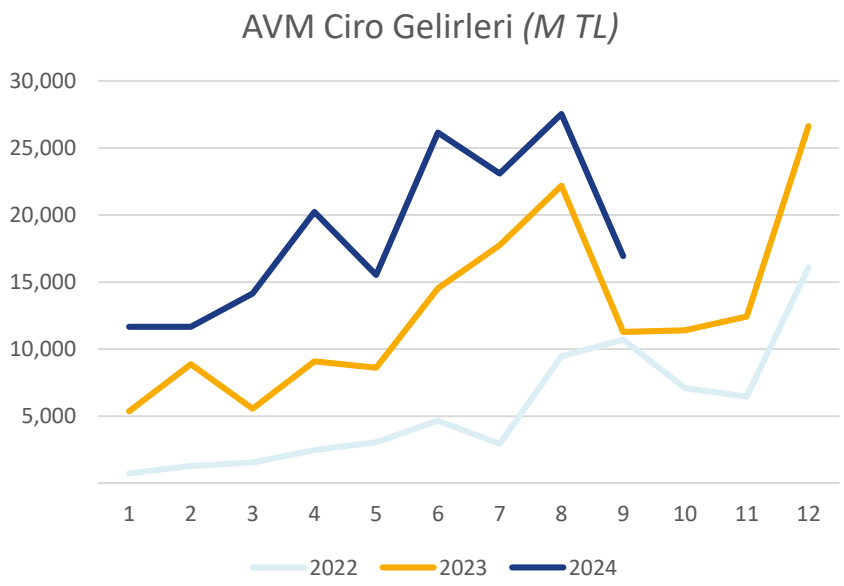
** Karşılaştırmalar yıllık bazda yapılmıştır.*

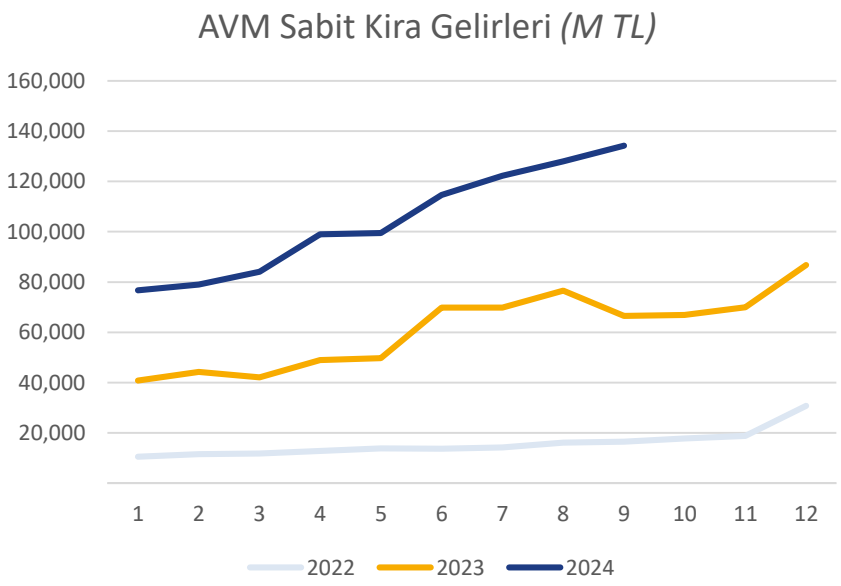
AVM Performans Analizi *(Enflasyondan arındırılmamış)*

2024 Q3	Forum Trabzon	Arena Park	ArmoniPark	Toplam/Ortalama
Kira Gelirleri (M)	482	211	209	**902**
Kira Gelirleri Büyüme Oranı (%)	**89.1**	**83.0**	**83.2**	**85.1**
Net Faaliyet Karı (M)	363	136	139	**638**
Net Faaliyet Karı Büyüme Oranı (%)	**153.4**	**198.0**	**122.9**	**158.1**
Ziyaretçi Sayısı (M)	7.3	6.0	9.6	**22.9**
Ziyaretçi Sayısı Büyüme Oranı (%)	**18.4**	**0.8**	**3.8**	**7.7**
Ciro Performansı (M)	5,706	2,127	1,973	**9,806**
Ciro Performansının Büyüme Oranı (%)	**83.3**	**85.2**	**70.2**	**79.6**
Kira/Ciro Oranı (%)	**8.5**	**9.9**	**10.6**	**9.7**

** Karşılaştırmalar yıllık bazda yapılmıştır.*

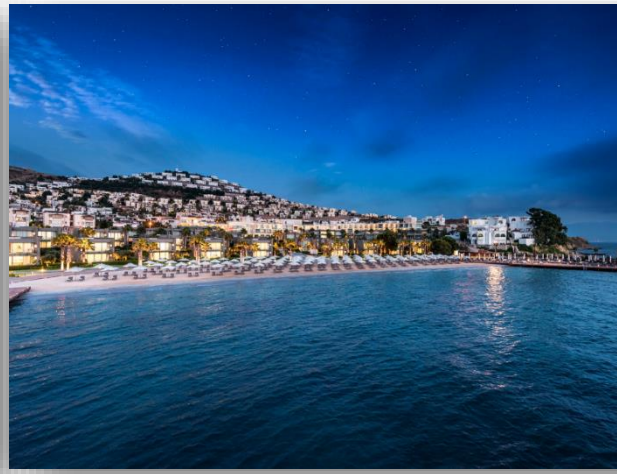
AVM Performans Analizi – AVM Gelirleri Grafikleri





**Enflasyondan arındırılmamış değerlere göre hazırlanmıştır.*

Turizm



	Mövenpick Living Çamlıvadi	Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Swissotel Resort Bodrum Beach
Daire Sayısı / Bağımsız Bölüm	65	140	74
Yatak Kapasitesi	208	430	148
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.		
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ekim 2022	Ekim 2010	Ocak 2024
Sabit Kira Bedeli	2,340,000 TL	3,300,000 TL	3,500,000 TL

3Ç 2024 / Konut

SATILAN KONUT

57 Adet

SATIŞA HAZIR KONUT

406 Adet

HASILAT

₺849 M

ŞİŞLİ

SATIŞA HAZIR KONUT M2

60,254 m2

İNŞAATI DEVAM EDEN KONUT

136 Adet
21,511 m2

BEKLENEN GELİR*

₺8,847 M

AVRUPA KONUTLARI
ÇAMLIVADİ

** İnşaası tamamlanan Avrupa Konutları Çamlıvadi ve Demir Life Projesi ile inşaası devam eden Avrupa Konutları Şişli ve Feza Park Villaları tahmini satış geliridir.*

Tamamlanan Konut Projeleri

Avrupa Konutları Çamlıvadi

Konum	Kağıthane, İstanbul
Bağımsız Bölüm Sayısı	919
Satılan Konut Sayısı *(9 Aylık)*	35
Satışa Hazır Bölüm Sayısı *(3Ç 2024 itibarıyla kalan)*	141
9 Aylık Satış Hasılatı	692,224,893 TL
Mülkiyet	%60

Demir Life

Konum	Büyükçekmece, İstanbul
Şirket'e Ait Bağımsız Bölüm Sayısı	287 Konut 20 *(1 Tanesi %50 Hisseli Olmak Üzere)*
Satılan Konut Sayısı *(9 Aylık)*	22
Satışa Hazır Bölüm Sayısı *(3Ç 2024 itibarıyla kalan)*	265
9 Aylık Satış Hasılatı	157,527,458 TL

Devam Eden Konut Projeleri

Feza Park Villaları Projesi

Konum	Büyükçekmece, İstanbul
Arsa Alanı	29,848 m^2
Şirket'e Ait Bağımsız Bölüm Sayısı	9 Lüks Villa
30.06.2024 Ekspertiz Değeri*	368,1 M TL
Mülkiyet	%40
Proje Tamamlanma Oranı	%93
Müteahhit Firma	Damga Konut Yapı İnş San. ve Dış Tic. A.Ş.

Avrupa Konutları Şişli

Konum	Şişli, İstanbul
Arsa Alanı	6,058.34 m^2
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	127 Konut ve 17 Ticari Ünite
30.06.2024 Ekspertiz Değeri*	3.556 M TL
Mülkiyet	%100
Proje Tamamlanma Oranı	%36
Müteahhit Firma	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

**Projenin tamamlanması halinde mülkiyeti Şirket'e ait olan bağımsız bölümlerin değerini göstermektedir.*

Özet Finansal Bilgiler
(01.01.2024 - 30.09.2024)

Finansal Durum Tablosu

(TL)	30.09.2024	31.12.2023
Nakit Ve Nakit Benzerleri	765,464,679	2,312,624,692
Finansal Yatırımlar	-	2,763,109,188
Ticari Alacaklar	251,571,951	461,124,927
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*95,474,230*	*323,437,199*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*156,097,721*	*137,687,728*
Diğer Alacaklar (K)	8,259,949	20,792,636
Stoklar	3,822,910,091	1,127,659,380
Peşin Ödenmiş Giderler (K)	50,588,921	44,030,904
Diğer Dönen Varlıklar	433,018,033	192,170,653
Toplam Dönen Varlıklar	**5,331,813,623**	**6,921,512,377**
Diğer Alacaklar	925,691	773,388
Stoklar (U)	2,356,066,346	187,602,481
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	28,513,272,045	21,059,818,333
Maddi Duran Varlıklar	84,385,708	328,134,136
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	772,125	3,925
Peşin Ödenmiş Giderler (U)	3,567,233	2,091,961
Toplam Duran Varlıklar	**30,958,989,148**	**21,578,424,224**
TOPLAM VARLIKLAR	**36,290,802,771**	**28,499,936,601**

Finansal Durum Tablosu

(TL)	30.09.2024	31.12.2023
Ticari Borçlar	182,560,811	494,189,786
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1,721,631	1,018,307
Diğer Borçlar (K)	28,910	438,294
Ertelenmiş Gelirler	190,607,143	76,277,637
Kısa Vadeli Karşılıklar	21,563,023	27,736,117
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12,274,929	30,798,833
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**408,756,447**	**630,458,974**
Diğer Borçlar (U)	7,946,029	7,590,436
Ertelenmiş Gelirler (U)	353,208	479,878
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**8,299,237**	**8,070,314**
Ödenmiş Sermaye	400,000,000	400,000,000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	4,096,985,356	4,096,985,356
Geri Alınmış Paylar (-)	(296,174,159)	-
Paylara İlişkin Primleri	4,775,846,020	4,775,846,020
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Giderler	(4,001,314,941)	(3,996,620,566)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	1,807,815,186	1,807,815,186
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	706,527,520	462,270,629
Geçmiş Yıllar Karları	19,237,753,797	15,884,378,381
Net Dönem Karı / (Zararı)	9,146,308,308	4,430,732,307
Toplam Özkaynaklar	**35,873,747,087**	**27,861,407,313**
TOPLAM KAYNAKLAR	**36,290,802,771**	**28,499,936,601**

Gelir Gider Tablosu

(TL)	30.09.2024	30.09.2023
Hasılat	5,593,378,597	3,197,778,816
Satışların Maliyeti (-)	(863,939,719)	(989,141,330)
Brüt Kar	**4,729,438,878**	**2,208,637,486**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(78,519,227)	(126,468,608)
Pazarlama Giderleri (-)	(19,433,158)	(7,635,551)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5,202,104,843	2,333,144,979
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(28,246,593)	(216,028,976)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	**9,805,344,743**	**4,191,649,330**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	43,476,665
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(558,497)	(903,378,600)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	-	276,544,551
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı	**9,804,786,246**	**3,608,291,946**
Finansal Gelirler	351,794,670	78,065,465
Finansal Giderler	(967,241)	(7,158,781)
Parasal Kayıp/Kazanç	(1,009,305,367)	(498,790,292)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / Zararı	**9,146,308,308**	**3,180,408,338**
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	(475,680,917)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-	(2,589,048,968)
DÖNEM KARI	**9,146,308,308**	**115,678,453**

Finansal Sonuç Değerlendirmesi
(01.01.2024 - 30.09.2024)

Finansal Durum - Stoklar

	STOKLAR (Milyon)	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli	Demir Life Projesi	3,027	-
	Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	-	202
	Feza Park Villaları	50	-
	Çamlıvadi Konut Projesi	746	925
Uzun Vadeli	Demir Life	-	138
	Feza Park Villaları	-	50
	Avrupa Konutları Şişli	2,356	-
	Toplam	**6,179**	**1,314**

TÜİK'in konut satış istatistiklerine* paralel olarak 3. çeyrekte konut satışlarımız artmıştır.

- 1 Ocak – 30 Eylül 2024 döneminde Demir Life Projesi'nde 22 konut satılmış, 157.527.458 TL satış geliri elde edilmiş, 265 adet konut kalmıştır. Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'nde ise aynı dönemde 176 konuttan 35'inin satışı yapılmış, 691.174.893 TL satış geliri elde edilmiştir.

- 2024 yılının son çeyreğinde tamamlanması planlanan Feza Park Villa Projesi'nde yer alan 9 adet villa ile 2025 yılında tamamlanması planlanan Avrupa Konutları Şişli Projesi'nde satışa sunulan 127 adet konut Stoklarda takip edilmektedir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan ancak henüz teslim edilmemiş konutlara ilişkin verilen satış taahhütleri (190.607.143 TL) ağırlıklı olarak Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'nden oluşmakta olup Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelir olarak Finansal Durum Tablosunda takip edilmektedir.

https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2024-53762

Finansal Durum – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30/09/2024	30/09/2023
Forum Trabzon AVM	11,480,319,828	7,741,863,002
Arena Park AVM	3,972,364,935	3,592,771,789
Avrupa Konutları Şişli	516,453,528	2,812,370,965
ArmoniPark Outlet Center	3,689,169,190	3,059,009,893
Mövenpick Living Çamlıvadi	1,921,374,210	2,052,585,629
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1,334,886,714	1,433,971,576
Swissotel Resort Bodrum Beach	1,078,322,261	-
Eclipse Maslak	840,960,658	71,795,681
Avrupa Residence & Office Ataköy	621,935,979	674,216,118
Demir Life	600,652,730	124,113,642
Avrupa Residence Yamanevler 2. Etap	469,729,158	-
Tema Çarşı	436,916,574	-
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	397,830,115	-
Avrupa Konutları Esentepe	379,509,529	-
Avrupa Konutları Yamanevler	194,588,153	-
Tema İstanbul	165,691,295	-
Avrupa Konutları Atakent 3	112,325,236	151,247,476
Avrupa Konutları TEM	88,030,308	105,609,564
Demir Life *(154 Pafta 3 Parsel)*	50,920,773	-
Kemerburgaz Arium	54,351,799	-
Avrupa Konutları Ispartakule	46,373,303	60,681,243
Avrupa Konutları TEM 2	33,422,544	39,468,204
Avrupa Konutları Başakşehir	27,143,223	34,314,332
TOPLAM	**28,513,272,045**	**21,954,019,112**

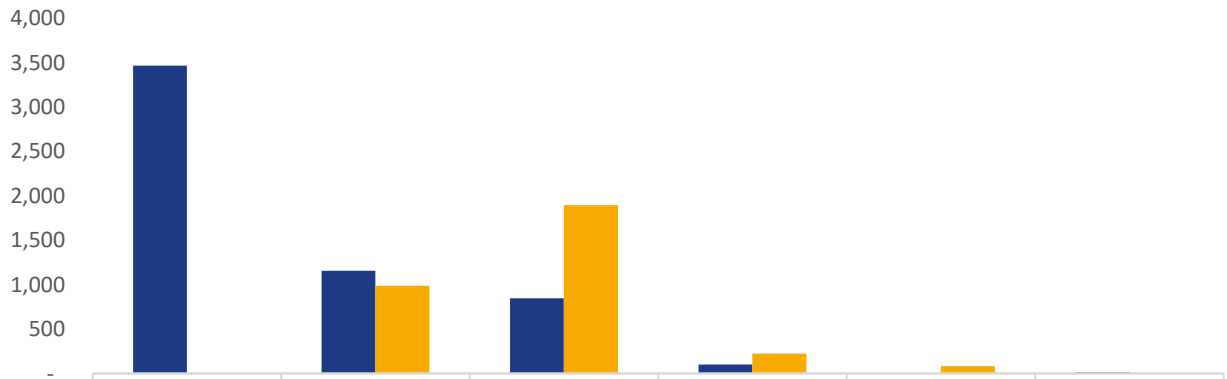
Finansal Durum – İlişkili Taraflar

İlişkili Taraflardan Alacaklar	30/09/2024	30/09/2023
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti.*	43,262	144,993
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti.*	18,286	61,156
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş.*	18,286	61,156
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş.*	14,443	48,336
Diğer Alacaklar	1,197	7,795
Toplam	**95,474**	**323,437**

İlişkili Taraflara Borçlar	30/09/2024	30/09/2023
Aksoylar Adi Ortaklığı*	-93,478	-313,929
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş	-42,174	-50,945
Mallsystem Tes.Yön.Hizm.A.ş	-17,609	-5,367
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.**	-1,349	-2,526
Artaş Invest Adi Ortaklığı**	-1,205	
Diğer Borçlar	-124	-945
Toplam	**-155,939**	**-373,711**

- İş ortaklığımız Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı'nın tek projesi Avrupa Konutları Çamlıvadi'dir. Proje kapsamında hasılat paylaşımı modeliyle satışlar gerçekleştirilmektedir; satış sonrası elde edilen hasılat, pay oranlarına göre dağıtılmaktadır. Bu paylaşımdan kaynaklanan borç/alacak ilişkisi sonucunda, dönem sonunda henüz dağıtılmamış hasılat bakiyesi, Şirketimizin %60 ortağı olması nedeniyle finansal sonuçlarımızda Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ile ortaklığın diğer ortaklarıyla ilişkili taraf borç/alacak bakiyesinden oluşmaktadır. *(*)*
- Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Avrupa Konutları Şişli projemizin yapı müteahhitliğini üstlenmektedir. Dönem sonunda, ilgili son aya ait hakedişler, ilişkili taraflara borçlar kaleminde yer almaktadır.
- Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., alışveriş merkezlerimizin yönetim işlerini yürütmektedir. Dönem sonunda, ilgili son aya ait hakedişler, ilişkili taraflara borçlar kaleminde yer almaktadır.
- İş ortaklığımız Artaş Invest Adi Ortaklığı'nın tek projesi Vadistanbul Projesi'dir. Adi ortaklıkta yer alan borç/alacak ilişkisi sonucunda, Şirketimizin %72 ortağı olması nedeniyle finansal sonuçlarımızda diğer ortaklarla ilişkili taraf borç/alacak bakiyesi oluşmaktadır. *(**)*

Finansal Durum - Hasılat *(Yıllık)*



	Takasa Konu Edilen Varlıkların Değer Kazancı	Kira Gelirleri	Konut ve Ofis Satışları	Ortak Alan Gelirleri	Otel Gelirleri	Diğer Gelirler
30 Eylül 2024	3,466	1,159	849	102	-	17
30 Eylül 2023	-	989	1,897	224	85	4

- **Takasa Konu Edilen Varlıkların Değer Kazancı;** Demir Life kat karşılığı projesinin tamamlanmasıyla ilgili olarak takas edilen arsanın çıkışı ve finansallara eklenen konutların gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmesi sonucunda elde edilen kazançlar "Takasa konu edilen varlıkların değer kazancı" kaleminde yer almaktadır.

- **Konut ve Ofis Satışları;** 1 Ocak – 30 Eylül 2024 döneminde Demir Life Projesi'nde 22 konut satılmış, 157.527.458 TL satış geliri elde edilmiş, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'nde ise 35 konut satışı yapılmış, 691.174.893 TL satış geliri elde edilmiştir.

- **Kira Gelirleri;** AVM, ticari gayrimenkuller ve otellerin kira gelirleri önceki yıla göre enflasyondan arındırılmış olarak %17 oranında artış göstermiştir. Ek olarak; Avrupakent GYO ortalama AVM doluluk oranı 2023 yılında %98 iken 2024 yılında %100 seviyesine ulaşmıştır.

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

- **Ortak Alan Gelirleri;** 2023 yılında aboneliklere bağlı gelirler, ortak alan gelirleri olarak kaydedilmiştir. 2024 yılından itibaren aboneliklere bağlı söz tutarlar, AVM yönetimi şirketi olan Mallsystem tarafından Avrupakent GYO'ya hakediş olarak faturalandırılmakta ve gelir olarak kaydedilmemektedir.

Finansal Durum - Hasılat *(2024 Yılı, Çeyrek Bazda)*

HASILAT	1Ç	2Ç	3Ç	30/09/2024
Kira Gelirleri	338,098,870	380,828,556	440,402,889	**1,159,330,315**
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	250,257,558	266,688,407	331,756,386	**848,702,351**
Ortak Alan Gelirleri	34,353,487	31,587,867	35,921,745	**101,863,099**
Diğer	7,941,735	4,203,178	5,107,444	**17,252,357**
Toplam	**630,651,650**	**683,308,008**	**813,188,464**	**2,127,148,122**

30 Eylül 2024 Alım Gücüne Göre İncelendiğinde; Her Bir Hasılat Kaleminde Enflasyonun Üzerinde Getiri Elde Edilmiştir.

- 2024 yılında halka arz geliri ile edinilen ticari gayrimenkullerimizdeki doluluk oranını her dönemde artırarak kira gelirlerimize katkıda bulunmaktayız.
- AVM'lerimizden elde ettiğimiz kira gelirleri, hem yıllık bazda hem de çeyrek bazında enflasyonun üzerinde bir seyir izlemektedir.
- 2024 yılında portföyümüze kazandırdığımız yeni otel ile birlikte, 3 turizm tesisinden elde ettiğimiz turizm gelirleri 3. çeyrekte düzenli gelir fırsatı sunmuştur.
- Türkiye konut istatistikleriyle paralel olarak artış gösteren Demir Life Projesi ve Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'ne ait konut satışları, talep ve piyasa dinamikleriyle desteklenmektedir.
- AVM yönetimini ilişkili taraf Şirketimize devretmemizle birlikte, sözleşmemiz gereği AVM ortak alan gelirleri ve giderleri ilişkili taraf şirketimiz tarafından üstlenilmektedir. Bu durum, yıllık bazda ortak alan gelirlerindeki değişimi göstermektedir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Dr.Hale ORUÇ

Hasan Ali YAKTI

BÜTÇE VE RAPORLAMA BÖLÜMÜ

Eda Nur KILINÇ

İLETİŞİM BİLGİLERİ

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

Telefon: 0 850 833 6426

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

www.avrupakentgyo.com | /AvrupakentGYO