



**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HALKA ARZ FİYAT TESPİT RAPORUNA İLİŞKİN
DEĞERLENDİRME RAPORU – II**

7 Kasım 2024

AK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sabancı Center 4. Levent İstanbul

Tel: (0212) 334 94 94

İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI	3
2.	HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ	3
3.	KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU	4
4.	HALKA ARZ SONUÇLARI	7
5.	HALKA ARZ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER	7
6.	HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ	10

1. DEĞERLENDİRME RAPORUNUN AMACI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Pay Tebliği Seri: VII, No: 128.1 (“Tebliğ”) 29. Maddesinin 4. Fıkrası uyarınca,

“Payların ilk halka arzında fiyat tespit raporunu hazırlayan halka arzda satışa aracılık eden kuruluşun, payların borsada işlem görmeye başlamasından sonraki bir yıl içinde en az iki değerlendirme raporu hazırlaması zorunludur. İki değerlendirme raporunun düzenlenmesi durumunda; ilk raporun payların borsada işlem görmeye başlamasından altı ay sonra yapılması ve ikinci rapor ile ilk rapor arasındaki sürenin asgari olarak dört ay olması ve bu raporlarda halka arz fiyatı ile borsa fiyatı arasındaki farklılıkların nedeni hakkında değerlendirmelerde bulunulması zorunludur. İki den fazla beşten az değerlendirme raporu düzenlemesi durumunda ise, bu raporlar arasında asgari olarak üç ay bulunması zorunludur. Bu fıkra çerçevesinde hazırlanan raporların KAP’ta ortaklığa ilişkin bölümde ve halka arzda satışa aracılık eden yetkili kuruluşun internet sitesinde yayımlanması zorunludur.”

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Avrupakent GYO” veya “Şirket”) paylarının ilk halka arzında Tebliğ’in 29. Madde 1. Fıkrası uyarınca konsorsiyum lideri Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (“Ak Yatırım”) tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu 08.12.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (“KAP”) yayınlanmış ve Şirket payları 21.12.2023 tarihinde işlem görmeye başlamıştır.

İşbu Değerlendirme Raporu, Fiyat Tespit Raporu’nu müteakip Tebliğ’in 29. Maddesinin 4. Fıkrası kapsamında hazırlanmış olup, Avrupakent GYO’nun nihai halka arz fiyatı ile rapor tarihine kadar (07.11.2024 kapanışı itibarıyla) oluşan borsa fiyatı arasındaki farklılıkların olası nedenleri hakkında değerlendirmeler içermektedir.

İşbu rapor, değere ilişkin herhangi bir görüş içermemekte olup, raporda yer alan değerlendirmeler herhangi bir tavsiye niteliği taşımamaktadır.

2. HALKA ARZA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 335.000.000 TL’den 400.000.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 65.000.000 TL nominal değerli paylar ile mevcut ortaklardan Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ait 23.621.365 TL, Süleyman ÇETİNSAYA’ya ait 11.310.012 TL, Gökhan ÇETİNSAYA’ya ait 32.286 TL, Nurcan ÇETİNSAYA’ya ait 32.286 TL ve Serhan ÇETİNSAYA’ya ait 4.051 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 07.12.2023 tarihli toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in paylarının halka arzı kapsamında 1 TL nominal değerli payın 55,08 TL fiyattan Borsa İstanbul dışında talep toplama işlemleri 13-14-15 Aralık 2023 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Halka Arz Özet Bilgileri	
1 TL Nominal Değerli Payın Halka Arz Fiyatı	55,08 TL
Halka Arz Edilen Payların Nominal Değeri	100.000.000 TL
Halka Arz Boyutu	5.508.000.000 TL

Kaynak: KAP

3. KAP'TA YAYIMLANAN FİYAT TESPİT RAPORU

08.12.2023 tarihinde KAP'ta yayımlanan Fiyat Tespit Raporu'nda Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 tarihli Türkiye Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları baz alınmıştır.

Avrupakent GYO'nun değerinin tespiti amacıyla Piyasa Çarpanları Analizi ve Net Aktif Değeri ("NAD") Analizi yöntemleri kullanılmıştır. NAD analizine %50, piyasa çarpanları analizine %50 ağırlık verilerek Şirket değeri hesaplanmıştır. Piyasa çarpanları analizi kapsamında Şirket'in 30.06.2023 dönemi verileri kullanılmıştır. Analizde, yurtiçinde Şirket'in ana faaliyet alanı olan gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlere yer verilmiştir.

Avrupakent GYO'nun, 30.06.2023 dönemi itibarıyla, NAD hesaplamasında Şirket'in gayrimenkullerinin 30.06.2023 itibarıyla hazırlanan değerleme raporlarındaki değerleri, bilançoda yer alan hazır değerleri, alacakları ile diğer dönen varlıklar ve diğer duran varlıklar toplanmış, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler düşülerek net aktif değer elde edilmiştir.

Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla toplam gayrimenkul portföy değeri **19.954.072.500 TL**'dir. Mevcut portföy kapsamında 30.06.2023 itibarıyla hesaplanan net aktif değer ise **20.655.069.494 TL**'dir.

Avrupakent GYO'nun özsermaye değerinin hesaplanmasında aşağıdaki değerleme yöntemleri kullanılmıştır:

3.1 Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa Değeri / Düzeltilmiş NAD ("PD/ Düzeltilmiş NAD") Çarpanı Yöntemi: Piyasa Değeri / 30.06.2023 itibarıyla Düzeltilmiş NAD

Piyasa Değeri / Düzeltilmiş Net Aktif Değer (PD/Düzeltilmiş NAD) oranının kullanıldığı çarpan analizinde 24 Ekim 2023 tarihi kapanışı itibarıyla BİST'te işlem görmekte olan ve portföy yapısı itibarıyla Avrupakent GYO ile benzer olduğu kabul edilen GYO'lara yer verilmiştir.

Benzer GYO'ların net aktif değerleri hesaplanırken portföylerinde bulunan her bir varlık için hazırlanmış ve kamuya açıklanmış değerleme raporlarının dönemi incelenmiştir. Avrupakent GYO'nun bu çalışmada dikkate alınan 30.06.2023 tarihli değerleme raporları ile paralellik sağlanması için, 30.06.2023 öncesindeki bir tarihte hazırlanmış olan tüm değerleme raporlarındaki varlık değerleri 30.06.2023 itibarıyla Tüketici Fiyat Endeksi'ndeki artış oranında artırılarak dikkate alınmış ve düzeltilmiş net aktif değerleri hesaplanmıştır. TÜİK tarafından açıklanmakta olan Tüketici Fiyat Endeksi'nin 31.12.2022 – 30.06.2023 dönemindeki artış oranı %20 ve 31.03.2023 – 30.06.2023 dönemindeki artış oranı ise %6 olarak hesaplanmaktadır.

Benzer GYO'ların yukarıdaki paragrafta açıklanan düzeltme sonrasında PD/Düzeltilmiş NAD çarpanı medyan değeri 0,99x olarak hesaplanmaktadır.

Piyasa çarpanları analizinde PD/Düzeltilmiş NAD çarpanının medyan değerinin dikkate alınması uygun görülmüştür.

Avrupakent GYO'nun Değerinin Piyasa Değeri / Düzeltilmiş NAD Çarpanı ile Hesaplanması

Tablo: Avrupakent GYO Piyasa Çarpanları Analizine Göre Özsermaye Değeri

(TL)	Hesaplama Formülü	Değer
Benzer Şirketler PD/Düzeltilmiş NAD Medyanı	A	0,99
Avrupakent GYO Net Aktif Değeri	B	20.655.069.494
PD/Düzeltilmiş NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri	C = A x B	20.349.581.242

Benzer GYO'ların piyasa çarpanları analizi neticesinde Şirket'in özsermaye değeri **20.349.581.242 TL** olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: Avrupakent GYO Fiyat Tespit Raporu

3.2 Net Aktif Değeri (NAD) Analizi

Net aktif değer hesaplamasında Şirket'in gayrimenkullerinin 30.06.2023 itibarıyla hazırlanan değerleme raporlarındaki değerleri, bilançoda yer alan hazır değerleri, alacakları ile diğer dönen varlıklar ve diğer duran varlıklar toplanmış, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler düşülerek net aktif değer elde edilmiştir.

Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla toplam gayrimenkul portföy değeri **19.954.072.500 TL**'dir. Mevcut portföy kapsamında 30.06.2023 itibarıyla hesaplanan net aktif değer ise **20.655.069.494 TL**'dir. Net aktif değer hesaplama tablosu aşağıda yer almaktadır.

TL	Gayrimenkul Tanımı	30.06.2023
Ticari Gayrimenkuller		
ArenaPark AVM	AVM	2.285.000.000
ArmoniPark AVM	AVM	1.865.000.000
Forum Trabzon AVM	AVM	4.640.000.000
Avrupa Residence & Office Ataköy (17 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite & Ofis	517.090.000
Halkalı Atakent 3 (3 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	100.500.000
Eclipse Maslak Ofis (2 Bağımsız Bölüm)	Ofis	38.405.000
Avrupa Konutları TEM 2 (1 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	26.000.000
Avrupa Konutları Ispartakule, Avcılar (5 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	40.620.000
Avrupa Konutları Başakşehir (1 Bağımsız Bölüm)	Ticari Ünite	22.430.000
Avrupa Konutları TEM 1 Bahçeşehir Ana Okulu	Ticari Ünite	67.200.000
Avrupa Konutları Yamanevler, Ümraniye (4 Bağımsız Bölüm)	Satılık Ticari Ünite	176.330.000
TEM Radisson Residences	Residence & Ticari Ünite	890.150.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Residence	1.315.000.000
Tamamlanan Konut Projeleri		
Avrupa Konutları Çamlıvadi (198 Bağımsız Bölüm)	Konut	3.287.015.000
Devam Eden Konut Projeleri		
Demir Life Projesi	Konut & Ticari Ünite	2.433.187.500
Feza Park Villaları Damga Yapı Projesi	Konut	342.335.000
Mecidiyeköy Şişli Plaza	Konut & Ticari Ünite	1.880.000.000
Arsalar		
İstanbul Büyükçekmece (Demir Life Projesi yanı)	Arsa	27.810.000
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV Hariç)		19.954.072.500
(+) Diğer Dönen Varlıklar		1.041.419.710
Nakit ve Nakit Benzerleri		25.701.911
Ticari Alacaklar		701.619.604
Diğer Alacaklar		3.721.998
Peşin Ödenmiş Giderler		225.709.572
Diğer Dönen Varlıklar		84.666.625
(+) Diğer Duran Varlıklar		27.728.997
Diğer Alacaklar		629.155
Maddi Duran Varlıklar*		24.737.911
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		798.011
Peşin Ödenmiş Giderler		1.563.920
Ertelenmiş Vergi Varlığı **		0
(-) Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler **		368.151.713
Net Aktif Değer		20.655.069.494

* 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar altında izlenen Mövenpick Living Çamlıvadi'nin ve Avrupa Residence & Office Ataköy'de Şirket tarafından ofis olarak kullanılan bölümlerin bakiyeleri düşülmüştür.

** KVK İstisnalar başlıklı Madde 5 uyarınca, gayrimenkul yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır hükmü dikkate alındığında, Şirket'in GYO dönüşümü sonrası açıklanacak finansal tablolarında ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü kalemleri bakiye vermeyeceği için, NAD hesaplamasında bu iki kalemin bakiyesi sıfır olarak kabul edilmiştir.

Kaynak: Avrupalı GYO Fiyat Tespit Raporu

Değerleme çalışmasının sonucunda, net aktif değer analizi ve piyasa çarpanları analizi kullanılmış ve iki yönetime eşit ağırlık verilmiştir.

Tablo: Avrupakent GYO Özsermaye Değeri

(TL)	Hesaplama Formülü	Net Aktif Değer Analizi	Piyasa Çarpanları Analizi
Avrupakent GYO'nun Özsermaye Değeri	A	20.655.069.494	20.349.581.242
Yöntemin Ağırlığı	B	%50	%50
Avrupakent GYO'nun Ortalama Özsermaye Değeri	$C = \Sigma (A \times B)$	20.502.325.368	

Kaynak: Avrupakent GYO Fiyat Tespit Raporu

Değerleme çalışması neticesinde, Avrupakent GYO'nun özsermaye değeri **20.502.325.368 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo: Avrupakent GYO'nun 1 Adet Payı Başına Düşen Değer

(TL)	Hesaplama Formülü	Değer
Avrupakent GYO'nun Özsermaye Değeri	A	20.502.325.368
Avrupakent GYO'nun Çıkarılmış Sermayesi	B	335.000.000
1 Adet Avrupakent GYO Payı Başına Düşen Değer (TL)	$C = A \div B$	61,20

Kaynak: Avrupakent GYO Fiyat Tespit Raporu

Değerleme çalışmasında 1 adet Avrupakent GYO payı başına düşen ortalama değer **61,20 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka arz fiyatı olarak belirlenen **55,08 TL** için halka arz iskontosu **%10** olarak hesaplanmıştır.

Piyasa çarpanları analizinde, benzer GYO'ların 1,12x seviyesindeki PD/NAD çarpanı medyanı yerine, %12,0 oranında aşağı yönlü revize edilmiş olan 0,99x seviyesindeki PD/Düzeltilmiş NAD çarpanı medyanı dikkate alınmış olduğundan; %12,0 oranındaki bu indirim ilave olarak halka arz iskontosu %10,0 seviyesinde belirlenmiştir.

Tablo: Halka Arz Fiyatına Göre İskonto Oranı Hesaplaması

(TL)	Hesaplama Formülü	Fiyat
1 Adet Avrupakent GYO Payı Başına Hesaplanan Değer	A	61,20
1 Adet Avrupakent GYO Payının Halka Arz Fiyatı	B	55,08
Halka Arz İskontosu	$C = (A - B) / A$	10,00%

Kaynak: Avrupakent GYO Fiyat Tespit Raporu

4. HALKA ARZ SONUÇLARI

Avrupakent GYO'nun 13-14-15 Aralık 2023 tarihleri arasında gerçekleştirilen talep toplama sürecinde, nihai halka arz fiyatı 55,08 TL olarak belirlenmiştir. Halka arz sonuçları 18.12.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

Halka arz edilen 100.000.000 TL nominal değerli payların tamamının satışı gerçekleşmiştir.

Halka arz fiyatı üzerinden yatırımcı grubu bazında talep ve dağıtım bilgisi, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımcı Grubu	Planlanan Tahsisat		Yatırımcılardan Toplanan Talep			Gerçekleşen Dağıtım		
	Pay Adedi	Oran	Başvuru Sayısı	Pay Adedi	Oran	Yatırımcı Sayısı	Pay Adedi	Oran
Yurtiçi Bireysel	78.500.000	%78,50	3.754.567	96.562.623	%65,56	3.653.597	78.630.631	%78,63
Grup Çalışanları	1.500.000	%1,50	808	1.369.369	%0,93	732	1.369.369	%1,37
Yurtiçi Kurumsal	20.000.000	%20,00	128	49.351.970	%33,51	119	20.000.000	%20,00
TOPLAM	100.000.000	%100	3.755.503	147.283.962	%100	3.654.448	100.000.000	%100

Şirket payları, AVPGY koduyla 21 Aralık 2023'te Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

5. HALKA ARZ SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirket, paylarının 21 Aralık 2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından, 2023 yılı 12 aylık, 2024 yılı 3 aylık, 2024 yılı 6 aylık ve 2024 yılı 9 aylık finansal tablolarını açıklamıştır.

Şirket yukarıda bahsi geçen finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Şirket'in Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") doğrultusunda hazırlanan ve en son açıklanmış olan 2024/9 dönemi finansal tablolarına ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Bilanço (TL)	31.12.2023	30.09.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.312.624.692	765.464.679
Finansal Yatırımlar	2.763.109.188	-
Ticari Alacaklar	461.124.927	251.571.951
Stoklar	1.127.659.380	3.822.910.091
Diğer Alacaklar	20.792.636	8.259.949
Peşin Ödenmiş Giderler	44.030.904	50.588.921
Diğer Dönen Varlıklar	192.170.650	433.018.032
Toplam Dönen Varlıklar	6.921.512.377	5.331.813.623
Maddi Duran Varlıklar	328.134.136	84.385.708
Diğer Alacaklar	773.388	925.691
Stoklar	187.602.481	2.356.066.346
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21.059.818.333	28.513.272.045
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.925	772.125
Peşin Ödenmiş Giderler	2.091.961	3.567.233
Toplam Duran Varlıklar	21.578.424.224	30.958.989.148
Toplam Varlıklar	28.499.936.601	36.290.802.771
KV Ticari Borçlar	494.189.786	182.560.811
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.018.307	1.721.631

Diğer Borçlar	438.294	28.910
Ertelenmiş Gelirler	76.277.637	190.607.143
Kısa Vadeli Karşılıklar	27.736.117	21.563.023
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30.798.833	12.274.929
KV Yükümlülükler	630.458.974	408.756.447
Diğer Borçlar	7.590.436	7.946.029
Ertelenmiş Gelirler	479.878	353.208
Toplam UV Yükümlülükler	8.070.314	8.299.237
Toplam Yükümlülükler	638.529.288	417.055.684
Özkaynaklar	27.861.407.313	35.873.747.087
TOPLAM KAYNAKLAR	28.499.936.601	36.290.802.771

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Gelir Tablosu	30.09.2023	30.09.2024
Net Satışlar	3.197.778.816	5.593.378.597
Satışların Maliyeti (-)	-989.141.330	-863.939.719
Brüt Kar	2.208.637.486	4.729.438.878
Brüt Kar Marjı (%)	69,07%	84,55%
Genel Yönetim Giderleri (-)	-126.468.608	-78.519.227
Pazarlama Giderleri (-)	-7.635.551	-19.433.158
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.333.144.979	5.202.104.843
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-216.028.976	-28.246.593
Faaliyet Karı	4.191.649.330	9.805.344.743
Faaliyet Kar Marjı (%)	131,08%	175,30%
Net Kar	115.678.453	9.146.308.308
Net Kar Marjı (%)	3,62%	163,52%

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Ayrıca, 30.06.2024 itibarıyla Şirket tarafından hazırlanan ve TSPB'ye sunulan Net Aktif Değer (NAD) tablosu aşağıda yer almaktadır.

TL	Değer Toplamı (mn TL)	Portföy Payı
Binalar		
Perakende	21.036	%63,53
Diğer	365	%1,10
Ofis	951	%2,87
Otel	3.980	%12,02
Konut	5.563	%16,80
Toplam	31.895	%96,32
Diğer Veriler		
Stoklar	0,96	%0,00
Alacaklar	204	%0,62
Finansal yatırımlar	0,18	%0,00
Nakit ve nakit benzerleri	407	%1,23
Maddi olmayan duran varlıklar	0,78	%0,00
Diğer aktifler veya varlıklar	606	%1,83
Stoklar	0,96	%0,00
Toplam	1.219	%3,68
(A) Sahiplik Oranına Göre Toplam Portföy Değeri	33.114	
(B1) Finansal Borçlar	0	
(B2) Finansal Olmayan Borçlar	196	

(B) Borçlar Toplamı	196	
(A-B) Net Aktif Değer Toplamı	32.319	
(C) Ödenmiş Sermaye	400	
(A – B) / Pay Başına Net Aktif Değer	82,30	

Kaynak: TSPB (<https://tspb.org.tr/bilgi/gyo-net-aktif-deger-ve-varlik-degeri-konsolide-ve-solo-veriler/>)

Şirket paylarının Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamasından işbu rapor tarihine kadar geçen süreçte, Şirket’in operasyonlarına ilişkin yapmış olduğu özel durum açıklamaları aşağıda yer almaktadır:

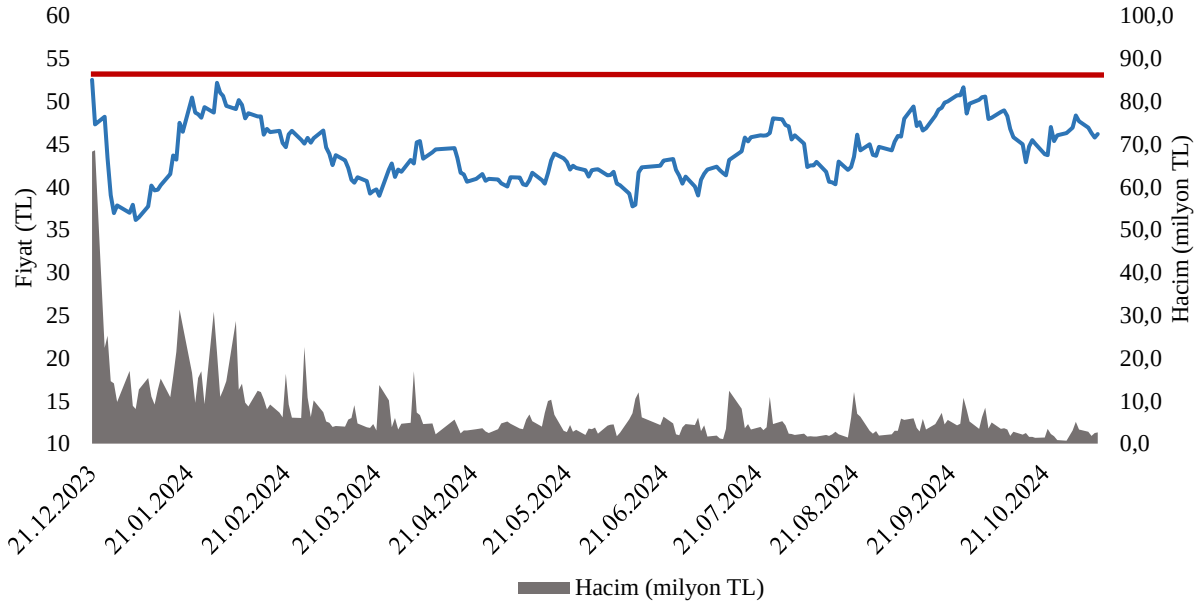
- Şirket’in portföyünde bulunan ve arsa sahibi olduğu Demirlife Projesi için 05.01.2024 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) alınmıştır. Proje kapsamında 287 konut satışa, 18 adet ticari ünite kiralamaya hazır hale gelmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve çeşitlendirmek amacıyla 05.01.2024 tarihinde, İstanbul ili Kartal ilçesinde 300.000.000 + KDV bedeliyle 14 adet dükkan ve 2 adet ofis satın alımı gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve çeşitlendirmek amacıyla 08.01.2024 tarihinde, İstanbul ili Ümraniye ilçesinde 415.000.000 + KDV bedeliyle 16 adet dükkan ve 7 adet ofis satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 15.01.2024 tarihinde, İstanbul ili Küçükçekmece ilçesinde 478.490.000 + KDV bedeliyle 6 adet dükkan ve 3 katlı betonarme işyeri ve arsası satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 16.01.2024 tarihinde, Muğla ili Bodrum ilçesinde 580.000.000 + KDV bedeliyle Otel (Swissotel Resort Bodrum Beach) satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 22.01.2024 tarihinde, İstanbul ili Eyüpsultan ilçesinde 47.665.000 + KDV bedeliyle 1 adet dükkan satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 26.01.2024 tarihinde, İstanbul ili Sarıyer ilçesinde 700.000.000 + KDV bedeliyle 6 adet dükkan ve 6 adet ofis satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföyünde bulunan Swissotel Resort Bodrum Beach 02.02.2024 tarihinde 1 yıllık olarak, aylık 3.500.000TL+KDV sabit kira veya net satış hasılatının ile %80’in çarpılmasıyla elde edilen tutarın, hangisi yüksekse o olacak şekilde Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.’ye kiralamıştır.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 01.03.2024 tarihinde, İstanbul ili Gaziosmapaşa ilçesinde 35.200.000 + KDV bedeliyle Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul rezidans binası içerisindeki 92-99-115-121 nolu bağımsız bölümlerin satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 24.04.2024 tarihinde, İstanbul ili Avcılar ilçesinde 78.070.000 + KDV bedeliyle Artaş Ticaret Merkezindeki 125-126-172-173 nolu bağımsız bölümlerin satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket portföy yapısını güçlendirmek ve düzenli kira geliri elde etmek amacıyla 30.04.2024 tarihinde, İstanbul ili Avcılar ilçesinde 244.098.750 + KDV bedeliyle Artaş Ticaret Merkezindeki 51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-82-83-174-175-176 nolu bağımsız bölümlerin satın alımını gerçekleştirmiştir.
- Şirket işletme sermayesini güçlendirmek amacıyla aktifinde yer alan Arenapark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali (GES)’nin, 220.000.000,00TL+KDV üzerinden 22.05.2024 tarihinde Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.’ye satışını gerçekleştirmiştir.
- Şirket mülkiyetinde bulunan ve 22.11.2023 tarihinde yapı ruhsatları alınan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel üzerinde geliştirilen Şişli Residence 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.
- Şirket portföyünde bulunan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parselde kayıtlı 6.058,34 m² yüzölçümüne sahip arsa için geliştirilen ve Şirket ana ortağı Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından inşa edilen farklı tiplerde daire ve ticari ünitelerle birlikte toplam 127 konut ve 17 ticari ünitelerden oluşan Avrupa Konutları Şişli projesinde konutların satışına başlanmıştır.

6. HALKA ARZ SONRASINDA YAŞANAN FİYAT HAREKETLERİ

Avrupakent GYO payları, 21 Aralık 2023 tarihinde 55,08 TL fiyatla Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Şirket paylarının 7 Kasım 2024 tarihindeki kapanış fiyatı 46,42 TL'dir. Şirket, halka arzdan itibaren 17.04.2024, 29.05.2024 ve 22.07.2024 tarihlerinde üç kere pay başına 0,7 TL nakit brüt kar payı dağıtmıştır. Böylelikle, düzeltilmiş halka arz fiyatı 52,52 TL olarak hesaplanmaktadır.

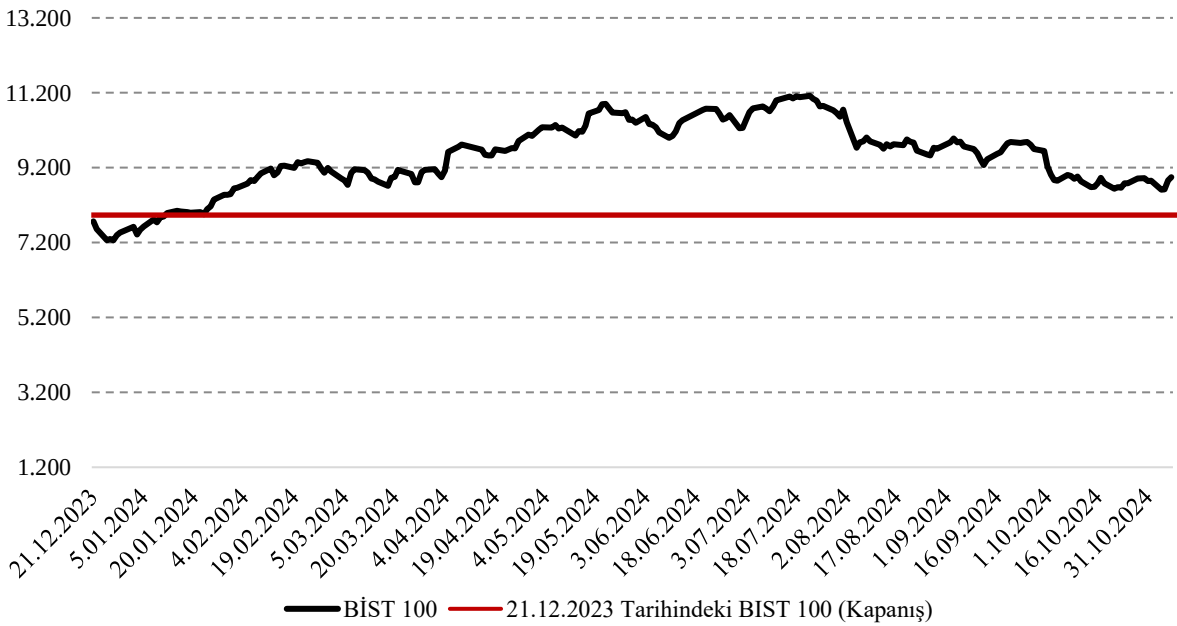
Avrupakent GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren temettüye göre düzeltilmiş fiyat gelişimi ve işlem hacmi aşağıda sunulmaktadır.

Avrupakent GYO Temettüye Göre Pay Fiyatı ve İşlem Hacmi Tablosu



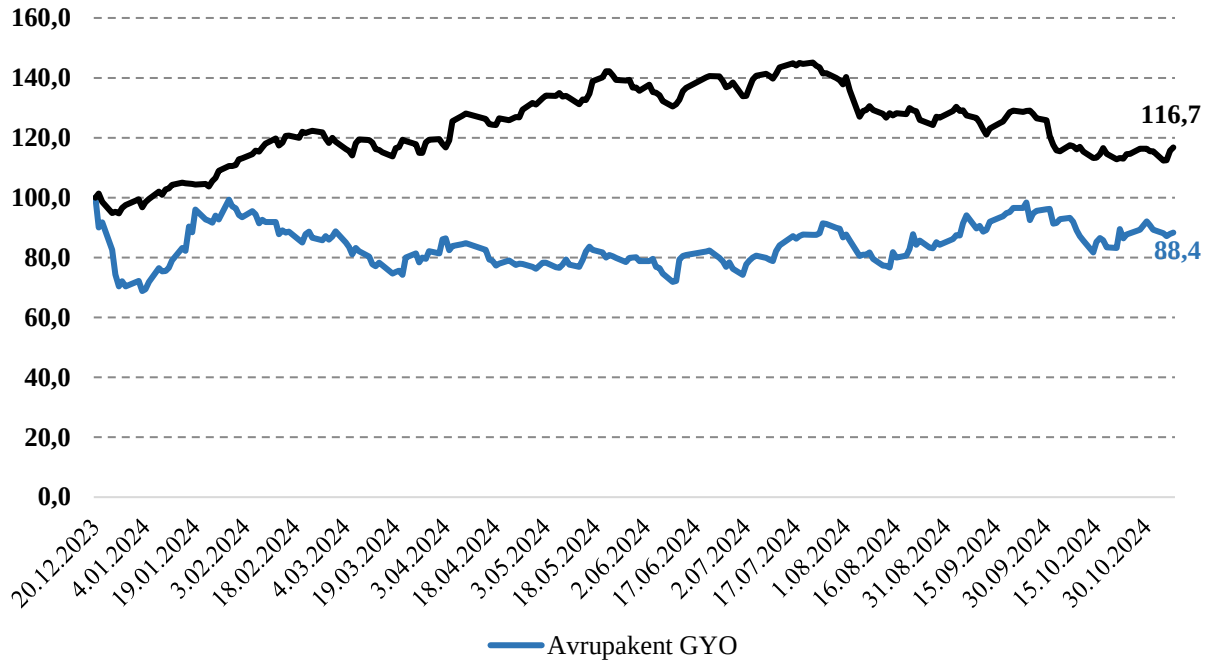
Kaynak: Rasyonet

Avrupakent GYO paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren BİST 100 endeksinin gelişimi aşağıda sunulmaktadır.



Kaynak: Rasyonet

Avrupakent GYO pay fiyatının BIST 100 endeksine göre performansı aşağıdaki grafikte karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır.



Kaynak: Rasyonet

21.12.2023 tarihinde 1 TL nominal değerli pay başına temettü düzeltmesine göre 52,52 TL (temettü düzeltmesi öncesinde 55,08 TL) seviyesindeki halka arz fiyatı ile Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayan Avrupakent GYO, 07.11.2024 tarihi itibarıyla 46,42 TL fiyat seviyesinde kapanmıştır.

Payların işlem görmeye başladığı günden bir gün önce, yani 20.12.2023 tarihinde 7.662,85 seviyesinde kapanan BIST 100 endeksi ise 07.11.2024 tarihi itibarıyla 8.946,13 seviyesinden kapanmıştır.

21.12.2023 ila 07.11.2024 tarihlerini kapsayan dönemde, Avrupakent GYO'nun düzeltilmiş pay fiyatı %11,6 oranında azalırken, BIST 100 endeksi ise %16,7 oranında artış kaydetmiştir.

İzahname'de bahsi geçen İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler kapsamında genel ekonomi, Şirket'in faaliyette bulunduğu sektör ve buna bağlı Borsada genel ve sektöre ilişkin eğilim ve buna bağlı yatırımcıların algısı Şirket'in halka arz sonrası pay fiyatındaki değişiklikler üzerinde etkili olmuştur.