

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK - 31 MART 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



**İşbu Faaliyet Raporu,**

**Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü,**

**Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri,**

**Sermaye Piyasası Kurulu'nun;**

**13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü,**

**03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve**

**28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü,**

**uyarınca düzenlenmiştir.**

## 1.GENEL BİLGİLER

**Raporun Ait Olduğu Dönem:** 01.01.2024 – 31.03.2024

**Ticaret Ünvanı:** Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Kayıtlı Sermaye Tavanı:** 1.675.000.000 TL

**Çıkarılmış Sermaye:** 400.000.000 TL

**Ticaret Sicil Memurluğu ve Numarası:** İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü-740979-0

**Vergi Dairesi ve Numarası:** İstanbul Bakırköy Vergi Dairesi-1050571029

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

**Elektronik Posta Adresi:** info@avrupakentgyo.com

**İnternet Adresi:** www.avrupakentgyo.com

**Telefon:** 0850 833 6426

**Faks:** 0850 393 84 63

**İşlem Gördüğü Pazar:** Yıldız Pazar

**BİST Kodu:** AVPGY.E

**KEP:** avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr

**Mersis:** 0105-0571-0290-0011

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket/Avrupakent GYO), gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermek üzere 2010 yılında Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla kurulmuştur. Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm işlemine ilişkin Genel Kurul Kararı 30 Ekim 2023 tarih ve 10946 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Şirket, paylarının halka arzı Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından 13-14-15 Aralık 2023 tarihinde tamamlanmıştır. Halka arz büyüklüğü 5.508.000.000 TL ve halka açıklık oranı %25 olarak gerçekleşmiştir. Halka arz işlemlerinin ardından Şirket, 21 Aralık 2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark AVM ve ArenaPark AVM alışveriş merkezleri, Swissôtel Resort Bodrum Beach, Mövenpick Living Çamlıvadi, Radisson Residences Avrupa TEM ve diğer ticari gayrimenkulleri; tamamlanmış Demir Life ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projeleri ile devam eden Şişli Residence ve Feza Park Villaları projeleri ile ülkemizin en değerli portföylerinden birine sahip bulunmaktadır. Şirket sahibi olduğu prestijli mülklerde %100'e yakın doluluk oranıyla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Gelirleri temel olarak AVM, Turizm ve diğer ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ile konut ve ofis satış gelirlerinden oluşan Avrupakent GYO, güçlü mali yapısı ile esas sözleşmesinde, net dağıtılabilir kârının en az %50'sini temettü olarak dağıtma taahhüdü vermektedir.

### **Vizyon, Misyon ve Yatırım Stratejisi:**

Vizyonumuz; Türkiye'nin paydaş memnuniyeti daima en yüksek halka açık gayrimenkul yatırım ortaklığı olmak.

Misyonumuz; Düzenli gelir üreten çeşitlendirilmiş bir portföyü, paydaşları için en yüksek değeri üretecek şekilde yönetmek ve büyütme.

Yatırım Stratejimiz ise temel olarak aşağıdaki esaslara dayanmaktadır:

- Alışveriş merkezlerinin kârlı ve verimli çalışabilmesi amacıyla doğru yönetim sistemlerini oluşturmak
- Kira getirisi yüksek ve geliştirilebilir gayrimenkul fırsatlarını değerlendirmek

- Sektördeki riskleri öngörerek krizlerden fırsat yaratmak
- Prestijli projeler geliştirerek gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe öncü olmak
- Gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri yakından takip ederek gelişen teknolojiyle portföyü daha verimli kullanmak
- Mevcut portföye kira getirili gayrimenkuller ekleyerek temettü verimliliğini artırmak
- Riski dağıtarak dengeli ve nitelikli portföy oluşturmak

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 400.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı olarak taahhüt edilip tamamı nakden ödenmiş 400.000.000 TL'dir. Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A, B ve C Grubu paylar olmak üzere üçe ayrılmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 22.570.369 adet pay karşılığı 22.570.369,00 TL'den; B Grubu nama 1.422.014 adet pay karşılığı 1.422.014,00 TL'den; C Grubu hamiline 376.007.617 adet pay karşılığı 376.007.617,00 TL'den oluşmaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15'inci maddesi uyarınca; A ve B grubu payların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun beş üyeden oluşması durumunda iki yönetim kurulu üyesi, altı üyeden oluşması halinde üç yönetim kurulu üyesi, yedi üyeden oluşması durumunda üç yönetim kurulu üyesi, sekiz üyeden oluşması durumunda dört yönetim kurulu üyesi, dokuz üyeden oluşması durumunda beş yönetim kurulu üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda bir 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.

Yönetim kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu 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.

31.03.2023 tarihi itibarıyla %5 ve üzeri paya sahip ortaklar aşağıda tablo olarak verilmektedir.

Ortağın Adı-Soyadı/ Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. *	202.811.472	50,7	50,7
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	111.770.357	27,94	27,94
DiĞER	85.418.171	21,36	21,36
Toplam	400.000.000	100,00	100,00

\* ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. paylarının %93,075'ine Süleyman Çetinsaya sahiptir.

### Yönetim Kurulu:

Şirketimizin 20.10.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile seçilen yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Mevcut Görevi
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dr.Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim kurulu başkanı ve üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi çerçevesinde Şirketi temsil etmektedirler.

### Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler:

4 Nisan 2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

### Yönetim Kurulu Toplantıları:

Yönetim Kurulu, 1 Ocak 2024 ile 31 Mart 2024 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 23 kez toplanmış, bu toplantılarda 23 adet karar almıştır. Yönetim kurulu toplantılarına katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, bir karar hariç olmak üzere kararlar katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri toplantıların biri hariç tamamına katılmış olup, önemli nitelikte işlemler kapsamında gerçekleştirilen bir işlem bulunmamaktadır.

### Yönetici ve Personele ilişkin Bilgiler:

<b>Muhsin ERKOÇ</b>	Genel Müdür
<b>Emre ERDEM</b>	Mali ve İdari İşler Müdürü
<b>Samet KARAALIOĞLU</b>	Proje Geliştirme ve Uygulama Müdürü
<b>Serdar SOYLUOĞLU</b>	Alışveriş Merkezlerinden Sorumlu Operasyon Müdürü
<b>Zeynep BAŞAK</b>	Kiralama Müdürü
<b>Dr. Hale ORUÇ</b>	Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Toplam personel sayısı 23 olup, Şirketimizin 31.03.2024 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

31 Mart 2024 itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleriyle, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 642.686 TL'dir.

## Komiteler:

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı bir biçimde yerine getirmek amacıyla, Şirket bünyesinde 3 adet komite oluşturmuştur. Bunlar Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Denetim Komitesidir. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir.

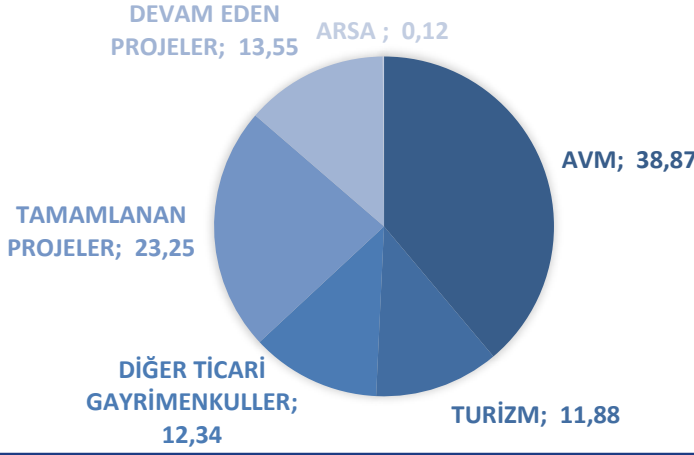
Adı-Soyadı	Görevi	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum itibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Temsil Ettiği Pay Grubu	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Başkanı	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı	A ve C	
GÖKHAN ÇETİNSAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Üyesi	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi	B ve C	
MUHSİN ERKOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli	Genel Müdür			
FATİH RÜŞTÜ KAPLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil		Grup Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi		Kurumsal Yönetim Komitesi (üye) Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye)
FERDA BESLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye		Yönetim Kurulu Üyesi		Riskin Erken Saptanması Komitesi (başkan) Denetimden Sorumlu Komite (üye)
VAHDETTİN ERTAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye		Yönetim Kurulu Üyesi		Denetimden Sorumlu Komite (başkan) Kurumsal Yönetim Komitesi (başkan) Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye)
ŞEBNEM ERGÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye		Yönetim Kurulu Üyesi		Kurumsal Yönetim Komitesi (üye)

## 2.ŞİRKET PORTFÖYÜNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.03.2024 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyümüze ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

## PORTFÖY (%)



Gayrimenkul	Şehir	Gayrimenkul Türü	Büyükölük	Ekspertiz Değeri (KDV hariç)*	Portföydeki Payı (%)
<b>TİCARİ GAYRİMENKULLER</b>				<b>₺16,303,670,000</b>	<b>63.1</b>
<b>AVM</b>				<b>₺10,045,600,000</b>	<b>38.9</b>
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	72.281,38 m <sup>2</sup> Arsa	₺5,570,000,000	21.6
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	49.114,10 m <sup>2</sup> Arsa	₺2,411,600,000	9.3
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	17.973,92 m <sup>2</sup> Arsa	₺2,064,000,000	8.0
<b>TURİZM</b>				<b>₺3,069,600,000</b>	<b>11.9</b>
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.829,97 m <sup>2</sup> Arsa	₺1,400,000,000	5.4
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	137 adet bağımsız bölüm ve 3 adet işyeri	7.968 m <sup>2</sup> Arsa	₺1,004,600,000	3.9
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	11.805,69 m <sup>2</sup> Arsa	₺665,000,000	2.6
<b>DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER</b>				<b>₺3,188,470,000</b>	<b>12.3</b>
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 adet dükkan, 8 adet ofis	5.311 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺616,010,000	2.4
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 adet dükkan	1.944 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺178,650,000	0.7
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 adet dükkan	1.847 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺102,350,000	0.4
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Anaokul	1.760 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺70,695,000	0.3
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 adet dükkan	630 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺40,815,000	0.2
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 adet dükkan, 6 adet büro, 2 adet ofis	9.507 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺753,125,000	2.9
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 adet dükkan	445 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺26,920,000	0.1
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 adet dükkan	400 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺24,115,000	0.1
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 adet dükkan* 7 adet ofis*	7.196 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺519,635,000	2.0
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	2 adet ofis, 14 adet dükkan*	3.162 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺330,000,000	1.3
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 adet dükkan	1.462 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺132,490,000	0.5
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite (8 bağımsız bölüm)	4.112 m <sup>2</sup> Arsa	₺346,000,000	1.3
Kemberburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 adet dükkan	650 m <sup>2</sup> Kiralanabilir Alan	₺47,665,000	0.2
<b>TAMAMLANAN PROJELER</b>				<b>₺6,008,035,000</b>	<b>23.2</b>
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	176 adet konut	55.193,69 m <sup>2</sup> Arsa	₺3,190,175,000	12.3
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	287 adet konut ve 19 adet dükkan	49.467,87 m <sup>2</sup> Arsa	₺2,817,860,000	10.9
<b>DEVAM EDEN PROJELER</b>				<b>₺3,501,495,000</b>	<b>13.5</b>
Şişli Residence	Şişli/İstanbul	Konut ve ticari ünite	6.058,34 m <sup>2</sup> Arsa	₺3,140,000,000	12.1
Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi	Büyükkçekmece/İstanbul	9 adet villa	29.847,58 m <sup>2</sup> Arsa	₺361,495,000	1.4
<b>ARSA</b>				<b>₺32,130,000</b>	<b>0.1</b>
İstanbul Büyükkçekmece (Demir Life Projesi yanı)	Büyükkçekmece/İstanbul	Arsa	2.500 m <sup>2</sup> Arsa	₺32,130,000	0.1
<b>Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV hariç)</b>				<b>₺25,845,330,000</b>	<b>100%</b>

\*Devam eden projelerin tamamlanmış haliye değeri verilmiştir.

## **Konut Satış Bilgileri**

01.01.2024 - 31.03.2024 tarihleri arasında Demir Life Projesinde yer alan 287 konutun 7 adedinin, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesinde yer alan 176 konutun 8 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

## **Geliştirilmekte Olan Projeler**

### **Şişli Residence**

#### **Proje Detayları:**

<b>Konum:</b>	Şişli, İstanbul
<b>Arsa Alanı:</b>	6.058,34 m2
<b>Arsa Sahibi:</b>	Avrupakent GYO
<b>Bağımsız Bölüm Sayısı:</b>	102 Konut ve 17 Ticari Ünite
<b>Ekspertiz Değeri* (KDV hariç):</b>	3.140 milyon TL
<b>İnşaat İlerleme Seviyesi:</b>	%12
<b>Mülkiyet:</b>	%100 Avrupakent GYO
<b>Müteahhit Firma:</b>	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

\* Projenin tamamlanması halinde bugünkü değerini göstermektedir.

### **Feza Park Villaları**

#### **Proje Detayları:**

<b>Konum:</b>	Büyükdere, İstanbul
<b>Arsa Alanı:</b>	29.848 m2
<b>Arsa Sahibi:</b>	Avrupakent GYO
<b>Bağımsız Bölüm Sayısı (Şirket payına düşen):</b>	9 Villa
<b>Ekspertiz Değeri* (KDV hariç):</b>	361,5 milyon TL
<b>İnşaat İlerleme Seviyesi:</b>	%80
<b>Mülkiyet:</b>	%40 Avrupakent GYO
<b>Müteahhit Firma:</b>	Damga Konut Yapı A.Ş.

\*Projenin tamamlanması halinde bugünkü değerini göstermektedir.

Şirketin 31.03.2024 tarihindeki para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 1.109.081.111 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %19'u vadeli TL tevdiatından, %78'i menkul kıymet fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL tevdiattan oluşmaktadır.

Cari dönemde, portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

### **3.ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:**

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

### **4.ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER HAKKINDA BİLGİLER:**

#### **a) Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi**

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulunun 04.01.2024 tarih ve 1 sayılı kararı uyarınca Şirket portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için ve ayrıca Şirket portföyüne 2024 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilebilecek varlıklar



için değerlendirme hizmeti alınmak üzere İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin değerlendirme kuruluşu olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

## **b) 2023 Yılı Olağan Genel Kurulu**

2023 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, 4 Nisan 2024 Perşembe günü saat 14.00'de Radisson Collection Hotel, Vadistanbul Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1A Apt. No:3A Sarıyer-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda, 400.000.000 TL sermayeye tekabül eden 400.000.000 adet hisseden; 112.770.981 TL/adet hisse asaleten, 202.811.472 TL/adet hisse ise vekaleten temsil edilmiş ve toplantıda kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

2023 yılı Genel Kurul sonucunda özetle aşağıdaki kararlar alınmıştır:

1. 2023 yılına ilişkin faaliyet raporu onaylanmış,
2. 2023 yılına ait finansal tablolar onaylanmış,
3. Yönetim Kurulu Üyeleri 2023 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmiş,
4. 2023 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kar payı dağıtım önerisi aynen kabul edilmiş,
5. Ücretlendirme politikası hakkında bilgi verilmiş,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenmiş,
7. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2024 yılı için denetçi olarak seçilmiş,
8. 2023 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş ve 2024 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınır belirlenmiş,
9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi uyarınca 2023 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiş,
10. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler bulunmadığı hususunda Genel Kurul'a bilgi verilmiş,
11. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. sayılı ilkesi çerçevesinde gerçekleştirilen işlem bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiş,
13. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri hakkında Sermaye Piyasası Kurulu görüşü hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmiş,
14. Halen yürürlükte bulunan ve 03.04.2013 tarihinde tescil edilerek 09.04.2013 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan Şirket'in "Genel Kurul Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge"sinin Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümlerine uyumunun sağlanabilmesi amacıyla tadil edilmesi hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmuş, ve
15. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında halka arz aşamasında fiyat istikrarı uygulanması uyarınca geri alınan şirket payları hakkında bilgi verilmiştir.

Olağan Genel Kurul toplantısı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 15 Nisan 2024 tarihinde tescil edilmiş ve 15.04.2024 tarihli 11062 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

## **c) Bağımsız Denetim Kurulu Seçimi**

Şirketimizin 2024 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçimi 4 Nisan 2024 tarihinde yapılan 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

#### **d) 2023 yılı Kar Dağıtım Teklifi**

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmemizdeki hükümler çerçevesinde kâr payı dağıtımını yapmaktadır.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin, TMS/TFRS esasına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlara göre oluşan finansal tabloların incelenmesi sonucunda;

- TMS/TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre 2.913.291.058 TL tutarında "Net Dönem Karı" oluştuğu; bu tutardan TTK'nın 519. maddesi uyarınca hesaplanan 13.000.000 TL tutarında "Genel Kanuni Yedek Akçe" ayrıldıktan ve 2023 yılında yapılan 614.000 TL tutarında "Bağışlar" ilave edildikten sonra, 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ilişkin olarak 2.900.905.058 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Karı" hesaplandığı,

- Yasal Kayıtlara göre tutulan ve enflasyona göre düzeltilmemiş 01.01.2023 – 31.12.2023 hesap dönemine ait "Dönem Vergi Gideri" ayrıldıktan sonra 1.062.151.452,94 TL tutarında "Net Dönem Karı" oluştuğu, bu tutardan TTK'nın 519. maddesi uyarınca hesaplanan 13.000.000 TL tutarında "Genel Kanuni Yedek Akçe" ayrıldıktan sonra, 1.049.151.452,94 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Karı" oluştuğu,

ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı İlke Kararı uyarınca yapılacak değerlendirmeye esas olmak üzere enflasyon düzeltmesi sonucunda yasal kayıtlarda 1.061.608.982,46 TL tutarında Dönem Net Karı bulunduğu anlaşıldığından;

- Kar dağıtımında 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait Yasal Kayıtların esas alınması, 840.000.000 TL kar payı dağıtılması,

- Kar payının üç taksitte nakit olarak ödenmesi,

- 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 17.04.2024 tarihinde nakden dağıtılması, kalan kar payı taksitlerinin eşit tutarlarda belirlenmesi ve kar payı dağıtım tarihlerinin kesinleştirilmesi konusunda Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesi ve nakit kar dağıtımının yapılacağı tarihlerinin, asgari on beş gün öncesinde alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılacak özel durum açıklaması ile Şirketimizce kamuya duyurulması,

hususlarına ilişkin Yönetim Kurulu kar dağıtım önerisi 04.04.2024 tarihinde yapılan Şirketimiz Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

#### **e) Bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:**

Şirketimiz tarafından 2024 yılının ilk üç aylık döneminde bağış yapılmamıştır.

#### **f) Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 25.03.2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında; pay fiyatının istikrarlı ve gerçek değerine uygun oluşumuna katkı sağlamak amacıyla pay geri alımı yapılmasına, pay geri alım işlemlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun İ-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı'nda belirtilen hususlar çerçevesinde gerçekleştirilmesine, pay geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısının Şirket sermayesinin %2,50'sine karşılık gelen 10.000.000 TL nominal değerli 10.000.000 adet pay olarak, payların geri alımı için ayrılacak fonun ise Şirket özkaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 500.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alım programı süresinin 1 yıl olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Faaliyet Raporu döneminde herhangi bir geri alım yapılmamıştır.

Diğer taraftan, Şirketimiz paylarına ilişkin halka arz sonrası Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait toplam 15.000.000 TL nominal değerli C grubu payın satışından elde edilen

fon ile 15 gün süre ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler gerçekleştirilmiş olup, söz konusu işlemlerin sonucuna ilişkin açıklama Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 04.01.2024 tarihinde kamuya duyurulmuştur. Buna göre; Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 21.12.2023-04.01.2024 tarihleri arasında fiyat istikrarı sağlayıcı işlemler yapılmış olup, ortalama fiyat 49,8922 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam 824.966.796,22 TL lik pay geri alınmıştır.

#### **g) Yeni Maddi Duran Varlık Satım Alımları/Kiralamalarına İlişkin Bilgiler**

-Yönetim Kurulumuzun 05.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Esentepe Adi Ortaklığı'nın inşaa ve satışını yapmakta olduğu, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi 10661 ada, 550 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 1 Blok 55 ve 5B Blok 47 nolu bağımsız bölümlerle, 10661 ada 551 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan A1 Blok 37-38-39-41-42, B Blok 54-55-56-57-58, C Blok 63-64-65-66 nolu bağımsız bölümler 300.000.000 TL + KDV bedel üzerinden satın alınmıştır.

-Yönetim Kurulumuzun 08.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Oryataş İnşaat Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin arsa sahibi olduğu ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin hasılat paylaşımı olarak inşaa ve satışını yapmakta olduğu, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi 874 ada, 198 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan A2 Blok 3-158-159-160-161-162, A1 Blok 4-5-6-7-8-9-194-195-196-197-198-199-200-201-202, A3 Blok 1, A4 Blok 1, bağımsız bölümlerin Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 5 Ocak 2024 Ekspertiz ve 8 Ocak 2024 Rapor tarihli toplam tamamlanmış haliyle ekspertiz değeri 519.635.000 TL +KDV olarak takdir edilen toplam 23 bağımsız bölüm 415.000.000 TL + KDV bedel üzerinden satın alınmıştır.

-Yönetim Kurulumuzun 15.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 15.01.2024 tarihli Değerleme Raporları ile KDV hariç toplam piyasa değeri 478.490.000 TL olarak takdir edilen İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 842 ada, 58 nolu parsel üzerinde kayıtlı 285-287-288-294-295-296 nolu bağımsız bölümler ile 842 ada 60 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan üç katlı betonarme işyeri ve arsası 478.490.000 TL + KDV bedel üzerinden satın alınmıştır.

-Yönetim Kurulumuzun 16.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Çağdaş Bodrum İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 16.01.2024 tarihli Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 665.000.000 TL olarak takdir edilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi 186 ada, 1 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Swissôtel Resort Bodrum Beach, 580.000.000 TL bedel üzerinden satın alınmıştır.

-Swissôtel Resort Bodrum Beach ile ilgili olarak Yönetim Kurulumuzun 01.02.2024 tarih ve 2024/10 sayılı toplantısında ise; Şirketimizin mülkiyetinde bulunan ve Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' nin 01.02.2024 tarihli Revize Değerleme Raporu ile yıllık 42.000.000 TL kira bedeli takdir edilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 186 Ada 1 Parsel üzerinde kayıtlı bulunan Swissôtel Resort Bodrum Beach'in 01.02.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 1 yıl süreyle işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile 01.02.2024 tarihinde işletme ve kira sözleşmesi imzalanmasına, Kira bedelinin; Garanti Edilen Aylık Asgari Kira (3.500.000,00 TL) olarak adlandırılan sabit bir tutar; veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasıllardan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %80'in çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

-Yönetim Kurulumuzun 22.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 22.01.2024 tarihli Değerleme

Raporu ile piyasa değeri 47.665.000TL+ KDV olarak takdir edilen İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi 402 ada, 6 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 11 nolu bağımsız bölüm 47.665.000 TL+KDV bedel üzerinden satın alınmıştır.

-Yönetim Kurulumuzun 26.01.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.01.2024 tarihli Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 703.125.000 TL olarak takdir edilen İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, 1 ada, 157 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 1A Blok 276, 1C Blok 1-7-8-35, 1D Blok 9-12-14-19, 1E Blok 3-5-6, 1A Blok 276, 1E Blok 5-6 no'lu bağımsız bölümler 700.000.000 TL bedel üzerinden satın alınmıştır.

-Yönetim Kurulumuzun 01.03.2024 tarihli kararı çerçevesinde; Şirketimizin Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Residence binası içerisinde yer alan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.02.2024 tarihli Değerleme Raporu ile toplam piyasa değeri 35.200.000 TL olarak takdir edilen İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada 4 parsel üzerinde kayıtlı bulunan 92, 99, 115 ve 121 no'lu bağımsız bölümler peşin 35.200.000 TL bedelle satın alınmasına, Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. tarafından mevcut işletme ve kira sözleşmesi şartları kapsamında işletilmesine karar verilmiştir.

Bu dönemde ayrıca, Şirketimiz portföyünde bulunan Forum Trabzon AVM'nin (Trabzon İli Ortahisar İlçesi 616 ada 17 parsel) tadilat projesi tamamlanmış olup, 23.02.2024 tarih ve 2024/18 sayı numarası ile Yapı Kullanım İzin Belgesi (iskan) alınmıştır. Bahse konu yapı kullanım izin belgesi ile oluşturulmuş 10.191 m<sup>2</sup> ilave alan kiralanan üzere değerlendirilmektedir.

#### **h) Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamalar**

Faaliyet Raporu tarihi itibarıyla;

- Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık olma durumu yoktur.
- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirket'in finansal borçları bulunmamaktadır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 22 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- Şirketimiz aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri bulunmamaktadır.
- Şirket'imizin çıkarılmış sermayesinin halka arz dolayısıyla 335.000.000,00.-TL'den 400.000.000,00.-TL'ye artırılmış olması sebebiyle Şirket'imiz Yönetim Kurulu kararı ile esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi tadil edilerek 31 Ocak 2024 tarihinde Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş olup 31 Ocak 2024 tarihinde 11012 numaralı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile yayınlanmıştır.
- Şirketimiz yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

#### **5.ŞİRKETİN RISK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

Şirketin faaliyetlerinin sermaye piyasası mevzuatı ile ilgili diğer mevzuata uyumunu, kurumsal yönetim faaliyetlerinin yürütülmesini ve risk yönetimini sağlamak üzere Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Bu kapsamda Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından iki ayda bir düzenlenen raporlar ile sistematik ve sistematik olmayan riskler değerlendirilmekte ve Yönetim Kuruluna bu kapsamda bilgi verilmektedir.

Şirket portföy dağılımı dikkate alındığında tamamlanmış konut projelerinin maliyetlerine katlanılmış olması nedeniyle satışa konu m2 birim fiyatlarında aşağı yönlü bir risk görülmemekle birlikte ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azaldığı, finansmana erişim sorunları yaşandığı dikkate alındığında satış hızının düşebileceği öngörülmektedir. Buna ilave olarak satışa başlanılacak Şişli Projesinin de konumu ve ön taleplerden yola çıkarak satışında önemli bir risk görülmemektedir.

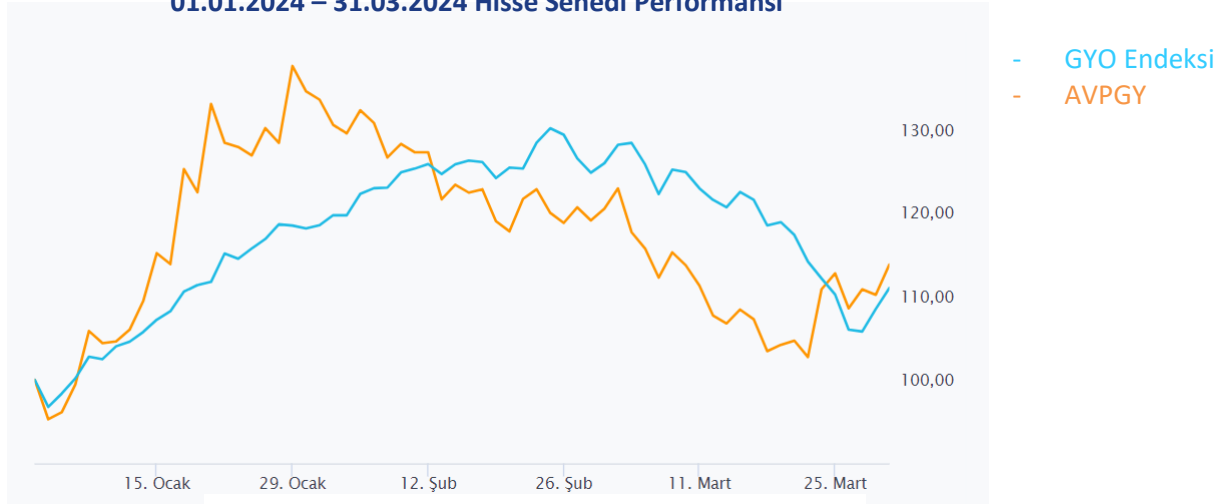
Diğer taraftan ticari gayrimenkullerimiz ile ilgili olarak karşı karşıya olduğumuz temel risk AVM doluluk oranının en yüksek seviyede tutulamaması ve/veya kira gelirlerinin düzenli tahsil edilememesi sonucunda ortaya çıkabilecek gelir kaybıdır. Kira ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracılarımızla ilgili olarak en temel önlem olarak sözleşmelerden kaynaklı yasal haklarımız kullanılmaktadır.

Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği, düzeyi ve yönetilmesi hakkında Finansal Tablolara ait 23 No'lu dipnotta bilgi verilmektedir.

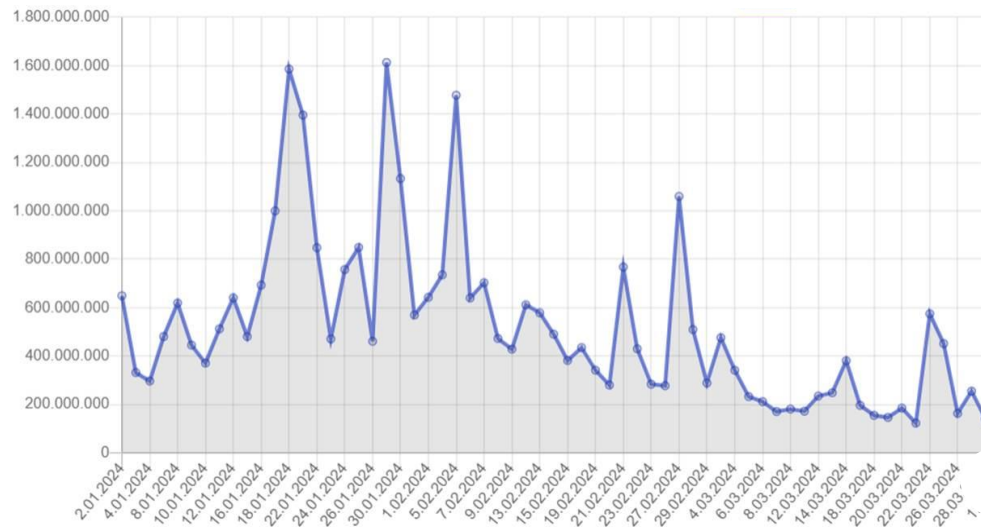
## 6. ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 18.104.000.000 TL'dir.

01.01.2024 – 31.03.2024 Hisse Senedi Performansı



01.01.2024 – 31.03.2024 İşlem Hacmi Grafiği (TL)



## 7.FİNANSAL TABLOLAR

Şirketimizin 01.01.2024-31.03.2024 dönemine ait özet finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmış ve KGK tarafından yayımlanan "IFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

IFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

31.03.2024 tarihli finansal tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %13 artarak 27.350 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2023: 24.136 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %99'dur.

Cari üç aylık dönemde yaklaşık 3.361 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (31.03.2023 dönemi: 270 milyon TL kar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir:

(Milyon TL)	31.03.2024	31.12.2023
Toplam Varlıklar	27.351	24.137
Toplam Yükümlülükler	397	541
Özkaynaklar	26.954	23.596
(Milyon TL)	31.03.2024	31.03.2023
Hasılat	3.470	1.129
Satışların Maliyeti	439	337
Brüt Kar	3.031	792
Faaliyet Karı	3.328	747
Net Dönem K/Z	3.362	1.010
<b>Brüt Kar / Hasılat (%)</b>	<b>%87</b>	<b>%70</b>
<b>Net Kar / Hasılat (%)</b>	<b>%97</b>	<b>%89</b>

Saygılarımızla,

**YÖNETİM KURULU**

## EK:1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETLERİ

Değerleme Konusu: FORUM TRABZONAVM

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782 - 2023/3745

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 116 ada, 16 parsel ve 116 ada, 17 parsel

Nihai değer KDV hariç 5.570.000.000 TL / KDV dâhil 6.684.000.000 TL

Değerleme Konusu: ArenaPark AVM

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782 - 2023/3744

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 640 ada 1 parselde, 104 adet bağımsız bölüm

Nihai değer KDV hariç 2.411.600.000 TL/ KDV dâhil 2.893.920.000 TL

Değerleme Konusu: ArmoniPark AVM

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782 - 2023/3743

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 11446 parselde, 90 adet bağımsız bölüm

Nihai değer KDV hariç 2.064.000.000 TL/ KDV dâhil 2.476.800.000 TL

Değerleme Konusu: RADISSON RESIDENCES AVRUPA TEM ISTANBUL

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782- 2023/3746

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 ada, 4 parsel, 136 adet bağımsız bölümler

Nihai değer KDV hariç 969.400.000 TL / KDV dâhil 1.163.280.000 TL

Değerleme Konusu: MÖVENPICK LIVING ÇAMLIVADI

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782- 2023/3748

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7756 ada, 1 parsel no'lu 12 katlı betonarme mesken, ofis, iş yeri ve arsa



Nihai değer KDV hariç 1.400.000.000 TL / KDV dâhil 1.680.000.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1/ 5 adet dükân

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782 - 2023/3754

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 643 ada, 1 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 40.815.000 TL / KDV dâhil 48.978.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA RESIDENCE & OFFICE ATAKÖY/9 adet dükân, 8 adet büro

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782 - 2023/3742

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 48 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 616.010.000 TL /KDV dâhil 739.212.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR/ 1 adet dükân

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782 - 2023/3755

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 976 ada, 2 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 24.115.000 TL / KDV dâhil 28.938.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI TEM/ Bahçeşehir Ana Okulu

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782 - 2023/3750

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi, 6619 Ada, 1 Parsel no'lu, 122.621,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "36 Bloklı Betonarme Apartman" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan, 33 Blok isimli 'Kreş'

Nihai değer KDV hariç 70.695.000 TL / KDV dâhil 84.834.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI TEM 2/ 1 adet dükân

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782 - 2023/3751

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 3525 ada, 5 no'lu parsel



Nihai değer KDV hariç 26.920.000 TL /KDV dâhil 32.304.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3/ 3 adet dükkân

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782 - 2023/3747

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Kkekmece

İlçesi, Halkalı Mahallesi, 851 ada, 4 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 102.350.000 TL / KDV dâhil 122.820.000 TL

Değerleme Konusu: ECLIPSE MASLAK/2 adet ofis

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782 - 2023/3741

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 ada, 157 no'lu parsel

Nihai değer KDV hariç 50.000.000 TL / KDV dâhil 60.000.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI YAMANEVLER 2. ETAP/ 4 adet dükkân

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782 - 2023/3752

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 217 parsel no'lu, 39.086,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "2 Adet 38 Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1 Adet 5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 4 adet bağımsız bölüm

Nihai değer KDV hariç 178.650.000 TL / KDV dâhil 214.380.000 TL

Değerleme Konusu: DEMİR LIFE PROJESİ/ 287 adet daire ve 19 adet işyeri

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782- 2023/3753

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, akmaklı Mahallesi, 154 ada, 2 parsel, 287 adet daire ve 19 adet iş yeri (1 adet ortak dükkân)

Nihai değer KDV hariç 2.817.860.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI ÇAMLIVADİ/ 176 adet daire

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.ř.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782 - 2023/3756

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 7754 ada, 2, 3, 4 ve 5 no'lu parseller  
Nihai değeri KDV hariç 3.190.175.000 TL/ KDV dâhil 3.828.210.000 TL

Değerleme Konusu: ŞİŞLİ PROJESİ

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/782- 2023/3749

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parsel no'lu arsa

Projenin mevcut durumu itibariyle takdir edilen net bugünkü değeri 2.351.600.000 TL

Değerleme Konusu: DAMGA YAPI FEZA PARK VİLLALARI PROJESİ/ 9 adet villa

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782- 2023/3757

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mevkii, 195 ada, 2 no'lu parsel

Şirket hissesi olan 9 adet villanın hâlihazır durumundaki değeri için takdir edilen nihai değer KDV hariç  
361.495.000 TL

Değerleme Konusu: İSTANBUL BÜYÜKÇEKMECE (DEMİR LIFE PROJESİ YANI) / Arsa

Talep Tarihi: 20.12.2023

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782- 2023/3758

Değerleme Tarihi: 29.12.2023

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi, 154 ada, 3 parsel numaralı arsa

Nihai değer KDV hariç 32.130.000 TL

Değerleme Konusu: SWISSOTEL RESORT BODRUM BEACH/ Otel

Talep Tarihi: 05.01.2024

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 16.01.2024/ 782- 2024/0060

Değerleme Tarihi: 12.01.2024

Rapor Türü: Gelir Yaklaşımı Tespiti

Tapu Bilgileri: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 186 ada, 1 parsel Otel Ve Arsası

Nihai değer KDV hariç 665.000.000 TL

Değerleme Konusu: KEMERBURGAZ ARIUM/ 1 adet dükkan

Talep Tarihi: 17.01.2024

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 22.01.2024/ 782- 2024/0164

Değerleme Tarihi: 19.01.2024

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri:İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi 402 ada, 6 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 11 nolu bağımsız bölüm  
Nihai değer KDV hariç 47.665.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA KONUTLARI ESENTEPE/ 14 Dükkan, 2 Ofis

Talep Tarihi: 04.01.2024

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 05.01.2024/ 782- 2024/0032-0033

Değerleme Tarihi: 04.01.2024

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri:İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi 10661 ada, 550 nolu parsel 2 bağımsız bölüm ve 10661 ada 551 nolu parselde 14 bağımsız bölüm

Nihai değer KDV hariç 300.000.000 TL

Değerleme Konusu: AVRUPA RESIDENCE YAMANEVLER/16 Dükkan, 7 Ofis

Talep Tarihi: 04.01.2024

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 08.01.2024/ 782- 2024/0038

Değerleme Tarihi: 05.01.2024

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi İnkılap Mahallesi, 874 ada 198 parsel nolu 13.137,40 m2 Arsa nitelikli ana gayrimenkul üzerindeki 23 adet bağımsız bölüm

Nihai değer KDV hariç 415.000.000 TL

Değerleme Konusu: TEMA İSTANBUL/ 6 dükkan

Talep Tarihi: 11.01.2024

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 15.01.2024/ 782- 2024/0074

Değerleme Tarihi: 12.01.2024

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 842 Ada 58 Parselde Yer Alan 6 Adet Dükkan

Nihai değer KDV hariç 132.490.000 TL

Değerleme Konusu: TEMA İSTANBUL ÇARŞI/ 1 bina

Talep Tarihi: 11.01.2024

Raporu Hazırlayan: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi ve Rapor No: 15.01.2024/ 782- 2024/0073

Değerleme Tarihi: 12.01.2024

Rapor Türü: Pazar Değeri Tespiti

Tapu Bilgileri: İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 842 Ada 60 Parselde Yer Alan Bina

Nihai değer KDV hariç 346.000.000 TL

## EK:2 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.109.081.111	4.298.694.813
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	25.162.091.284	18.949.701.353
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>1.079.680.756</b>	<b>888.513.399</b>
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>27.350.853.151</b>	<b>24.136.909.565</b>
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
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	26.953.698.934	23.596.132.094
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>397.154.217</b>	<b>540.777.471</b>
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	<b>27.350.853.151</b>	<b>24.136.909.565</b>

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	244.115.412	1.958.587.271
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	113.342.297	126.655.591
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)	212.151.217	1.746.768.602

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	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)	%0,0	%0,0	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%92,0	%78,5	>%51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%4,0	%17,8	<%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)	%0,0	%0,0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,0	%0,0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,0	%0,0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,4	%0,5	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,9	%8,1	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,8	%7,2	<%10