

İşbu rapor, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29. Maddesine istinaden hazırlanmıştır. Rapor, Ak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Avrupakent GYO" ve/veya "Şirket" ve/veya "İhraççı") için hazırladığı Halka Arz Fiyat Tespit Raporu'nu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir öneri ya da teklif içermemektedir. Bu raporda yer alan Şirket verileri Fiyat Tespit Raporu'ndan sağlanmış olup, yatırımcılar halka arza ilişkin yatırım kararlarını KAP'ta yayınlanan İzahname'yi inceleyerek vermelidirler.

Halka Arz Bilgileri				
Halka Arz Özeti	Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye (TL)	335.000.000	Toplam Halka Arz Edilecek Pay (TL)	100.000.000
	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye (TL)	400.000.000	Halka Açılacak Oran (%)	25,00%
	Sermaye Arttırımı (TL)	65.000.000	Halka Arz Satış Fiyatı (TL)	55,08
	Mevcut Pay Satışı (TL)	35.000.000	Satış Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama

Ortaklık Yapısı

Pay Sahibi	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
	Grubu	TL	%	Grubu	TL	%
Artaş İnşaat	C	209.897.837	62,66%	C	186.276.472	46,57%
Süleyman Çetinsaya	A	22.570.369	6,74%	A	22.570.369	5,64%
Süleyman Çetinsaya	C	100.500.000	30,00%	C	89.189.988	22,30%
Serhan Çetinsaya	C	36.000	0,01%	C	31.949	0,01%
Serhan Çetinsaya	B	83.194	0,02%	B	83.194	0,02%
Gökhan Çetinsaya	C	286.890	0,09%	C	254.604	0,06%
Gökhan Çetinsaya	B	669.410	0,20%	B	669.410	0,17%
Nurcan Çetinsaya	C	286.890	0,09%	C	254.604	0,06%
Nurcan Çetinsaya	B	669.410	0,20%	B	669.410	0,17%
Halka Açık Paylar	C	-	-	C	100.000.000	25,00%
Toplam		335.000.000	100,00%		400.000.000	100,00%

1.Şirket Faaliyetleri Hakkında Önemli Bilgiler

Şirket, Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanı altında İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 740979-0 sicil numarasıyla kurulmuş ve 6 Temmuz 2010 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.Halka Arz Gerekçesi ve Halk Arz Gelirlerinin Kullanımı

Halka Arz Gerekçeleri:

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

Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı:

Şirket, sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 3.580.200.000 TL net gelir elde edecektir.

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

- Yatırım Finansmanı : %80
- Şişli Projesi Finansmanı : %20

3.Özet Finansallar

Gelir Tablosu (TL)	2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	2.442.258.438	237.258.584	1.121.388.987
Satışların Maliyeti	(1.041.189.675)	(205.695.340)	(320.965.881)
Brüt Kar	1.401.068.763	31.563.244	800.423.106
Esas Faaliyet Karı	5.264.000.522	1.551.729.704	4.660.719.817
Finansman Giderleri Öncesi Faaliyet Karı	8.070.923.088	3.325.337.308	4.373.968.010
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	8.004.008.460	3.300.481.648	4.392.181.630
Net Dönem Karı	7.419.194.193	2.973.982.635	3.526.774.870

Bilanço (TL)	2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	1.128.010.059	2.088.137.557	1.421.500.775
Duran Varlıklar	2.437.913.666	9.462.330.983	12.538.604.086
Toplam Varlıklar	3.565.923.725	11.550.468.540	13.960.104.861
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.213.933.370	658.963.647	359.597.309
Uzun Vadeli Yükümlülükler	406.773.814	1.260.105.694	1.923.759.521
Özkaynaklar	1.945.216.541	9.631.399.199	11.676.748.031
Toplam Kaynaklar	3.565.923.725	11.550.468.540	13.960.104.861

4.Değerleme

Şirketin pay başına değerinin belirlenmesi amacıyla aşağıda belirtilen değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır:

- Maliyet Yaklaşımı
- Pazar Yaklaşımı (PD/NAD)

Pazar Yaklaşımı

Piyasa Çarpanları Analizi (TL)	Değer
Benzer Şirketler PD/Düzeltilmiş NAD Medyanı	0,99
Avrupakent GYO Net Aktif Değeri	20.665.069.494
PD/Düzeltilmiş NAD Çarpanına Göre Özsermaye Değeri	20.349.581.242

Maliyet Yaklaşımı

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 Ispartkule, 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 Residence	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
(+) Diğer Duran Varlıklar		27.728.997
(-) Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler		368.151.713
Net Aktif Değer		20.655.069.494

Değerleme Yöntemleri Sonuçları

TL	Net Aktif Değer Analizi	Piyasa Çarpanları Analizi
Avrupakent GYO'nun Özsermaye Değeri	20.655.069.494	20.349.581.242
Yöntemin Ağırlığı	50%	50%
Avrupakent GYO'nun Ortalama Özsermaye Değeri	20.502.325.368	
Avrupakent GYO'nun Çıkarılmış Sermayesi	335.000.000	
Avrupakent GYO Pay Başına Düşen Değer (TL)	61,20	
Halka Arz İskontosu	10%	
Avrupakent GYO Payının Halka arz Fiyatı (TL)		55,08

5.Halka Arz Hakkında Nihai Değerlendirme

- Fiyat Tespit Raporu'nda Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hakkında verilen bilgilerin kapsamlı, yeterli ve anlaşılır olduğunu düşünüyoruz. Şirket ve sektör hakkında verilen bilgiler oldukça detaylıdır.
- Avrupakent GYO için yapılan değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" ve "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerinin net ve anlaşılır bir şekilde açıklandığını düşünüyoruz.
- Değerleme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı'nın eşit ağırlıklandırılmasının makul olduğunu düşünüyoruz.
- Kullanılan değerlendirme yöntemleri sonrasında pay başına değerden %10 iskonto oranı uygulanarak 55,08 TL pay başına fiyat hesaplanmıştır.

YASAL UYARI

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.