

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKA ARZ GELİRİNDEN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIM YERLERİNE İLİŞKİN
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE TARAFINDAN HAZIRLANAN RAPOR



RAPORUN TARİHİ: 06.02.2025

RAPORUN KONUSU: Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi uyarınca, Şirketimiz Avrupakent GYO A.Ş. tarafından halka arzdan elde edilen fonun izahnamede belirtildiği şekilde kullanılıp, kullanılmadığına ilişkin rapordur.

Şirket'in, 335.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 1.675.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde 65.000.000 TL artırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır (Toplam 65.000.000 TL nominal değerli 65.000.000 adet C Grubu pay ile Halka Arz Eden Pay Sahipleri'ne ait olan ve ortak satışı yoluyla halka arz edilen toplam 35.000.000 TL nominal değerli 35.000.000 adet C Grubu paydan oluşan toplamda 100.000.000 TL nominal değerli 100.000.000 adet C Grubu pay halka arz edilmiştir.).

Halka arzda pay başına fiyat 55,08 TL olarak belirlenmiş ve halka arz edilen 100.000.000 adet payın tamamı satılmıştır. Halka arz büyüklüğü 5.508.000.000 TL ve halka açıklık oranı %25,00 olarak gerçekleşmiştir.

Halka arzda, toplam 8.112.400.626,96 TL tutarında ve 147.283.962 adet paya karşılık gelen, toplam 3.755.503 adet filtrelenmemiş başvuru alınmıştır.

Halka arz sonucunda, 3.653.597 adedi Yurtiçi Bireysel Yatırımcı olmak üzere, toplam 3.654.448 yatırımcıya dağıtım gerçekleştirilmiştir. Halka arz sonucunda;

- o %78,63'üne denk gelen 78.630.631 adet pay Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar'a,
- o %1,37'sine denk gelen 1.369.369 adet pay Grup Çalışanları'na ve
- o %20,00'sine denk gelen 20.000.000 adet pay Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar'a

dağıtılmıştır.

Sermaye artırımını ile halka arzdan elde edilen fon tutarına ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

Halka Arz Sonucu Şirketin Elde Ettiği Fon	Tutar (TL)
Sermaye Artırımı Sonucu Halka Arzda EldeEdilen Fon (Brüt)	3.580.200.000
Maliyet (TL)	126.960.536
Net Fon Tutarı (TL)	3.453.239.464

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.12.2023 tarihinde onaylanan İzahnamede ve fon kullanım yeri raporunda halka arz gelirlerinin kullanım yerleri aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

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

Şirket'in halka arz neticesinde elde edeceği brüt halk arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun %20 oranındaki kısmı Şişli Projesi'nin finansmanında, %80 oranındaki kısmı yatırım finansmanında (proje geliştirilecek arsa, kiralanabilir ticari ünite ve turizm yatırımları) kullanılacaktır.

- Yatırım Finansmanı:** Şirketin finansal herhangi bir borcu bulunmamaktadır. Halka arzdan elde edilecek fon ile Şişli Projesi finansmanı haricinde bütün fon İstanbul başta olmak üzere Türkiye genelinde konut inşaatına yönelik arsa alımı, ticari nitelikli kira getirisine sahip dükkan ve AVM yatırımı, kiraya verilebilecek nitelikte otel ve turizm binaları başta olmak üzere kiralanabilir ticari ünite ve turizm yatırımlarının finansmanında kullanılacaktır. (İşbu tarih itibarıyla kesinleşmiş bir yatırım seçeneği bulunmamaktadır.)
- Şişli Projesi Finansmanı:** İstanbul İli Şişli İlçesi 1961 ada 21 parselde bulunan alanı 6.058,34 m² olan arsanın toplam inşaat alanı 34.140,21 m² olup halka arzdan elde edilecek fonun %20'si bu arsa üzerine yapılacak olan konut ve ticari ünite inşaatında kullanılacaktır. Bu arsa üzerinde geliştirilecek projede 17 adet dükkan ve 102 adet konu olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm inşa edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz neticesinde elde edilecek fonun yukarıda belirtilen alanlarda kullanılması planlanmakta olup ekonomik göstergeler dikkate alınarak Şirket belirtilen tahsis oranını artırıp azaltabilecektir.”

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

1. Yatırım Finansmanı:

Şirket tarafından yatırım finansmanında kullanılan fona ilişkin ayrıntılı bilgi aşağıda Tablo olarak verilmektedir.

NİTELİĞİ	KONUMU	YK KARARI	ALIM BEDELİ/TAPU İŞLEMLERİNİN TAMAMLANIP TAMAMLANMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	KARŞI TARAF	DEĞERLEME RAPORU DÜZENLENDİYE TARİH VE NUMARASI	DEĞERLEME RAPORU SONUCU BULUNAN TUTAR/ DEĞERLEME YÖNTEMİ
6 adet dükkan, 6 adet ofis	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 nolu toplam 12 adet bağımsız bölüm	26/01/2024	700.000.000 TL+KDV/Tapu işlemleri tamamlandı	Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	25.01.2024/0165	703.125.000 TL+KDV/Pazar Yaklaşımı
Dükkan	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi 402 ada, 6 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan 11 nolu bağımsız bölüm	22/01/2024	47.665.000 TL+KDV/Tapu işlemleri tamamlandı	Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş.	22.01.2024/0164	47.665.000 TL+KDV/Pazar Yaklaşımı
Otel	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 186 ada 1 Parselde Bulunan 27 Blok 2 Katlı Betonarme Tatil ve Dinlenme Evi, 1 Blok 4 Katlı Betonarme Otel ve Arsası	16/01/2024	580.000.000 TL/Tapu işlemleri tamamlandı	Çağdaş Bodrum İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	16.01.2024/0060	665.000.000 TL/Gelir Yaklaşımı
6 adet dükkan, 3 katlı betonarme işyeri ve arsası	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	15/01/2024	478.490.000 TL+KDV/Tapu işlemleri tamamlandı	Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15.01.2024/0073-15.01.2024/0074	478.490.000 TL+KDV/Pazar Yaklaşımı
16 adet dükkan , 7 adet ofis	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi İnkılap Mahallesi, 874 ada 198 parsel nolu 13.137,40 m2 Arsa nitelikli ana gayrimenkul üzerindeki 23 adet bağımsız bölüm	08/01/2024	415.000.000 TL+KDV/Tapu işlemleri tamamlandı	Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	08.01.2024/0038	389.670.000 TL+ KDV(İnşaat Tamamlanma Seviyesi İtibarıyla)/Pazar Yaklaşımı
13 Asma Katlı Depolu Dükkan, 2 Ofis, 1 Depolu Dükkan	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Esentepe Mahallesi 10661 ada, 550 nolu parsel 2 bağımsız bölüm ve 10661 ada 551 nolu parselde 14 bağımsız bölüm	05/01/2024	300.000.000 TL+KDV/Tapu işlemleri tamamlandı	Esentepe Adi Ortaklığı	05.01.2024/0032 05.01.2024/0033	244.825.000 TL+KDV(Mevcut İnşaat Tamamlanma Seviyesi İtibarıyla)/10.000.000 TL+KDV/ Pazar Yaklaşımı

*KDV oranı %20'dir.

**Esentepe Adi Ortaklığı; Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Betatrans Lojistik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.'nin "Avrupa Konutları Esentepe projesi" için kurulan bir adi ortaklıktır.

2. Şişli Projesi Finansmanı:

Şirket aktifindeki İstanbul İli Şişli İlçesi 1961 ada 21 parselde bulunan arsa üzerine yapılacak olan konut ve ticari ünite inşaatı ile ilgili olarak Şirket ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 15 Mayıs 2023 tarihinde yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmış olup bu sözleşme gereği projenin inşası için toplamda KDV hariç 667.144.159,38 TL ödenmiştir. Sözleşme gereği yapının yapım maliyeti + %5 olarak aylık hakediş raporuna bağlı olarak yapılmaktadır.

Bu kapsamda halka arz ile elde edilen fonun Rapor tarihi itibari ile amacına göre kullanılan tutarları aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

FON KULLANIM YERLERİ DAĞILIMI	TOPLAM TUTAR (TL)	KULLANILAN TUTAR (TL) KDV Dahil	KALAN TUTAR(TL)
Yatırım Finansmanı (%80)	2.762.591.571,2	2.909.386.000*	-
Şişli Projesi Finansmanı (%20)	690.647.892,8	724.584.362,04	-
Halka Arz Maliyeti	126.960.536	-	-

**Yatırım finansmanı için halka arzdan ayrılan fonun tamamı ve Şirket'in nakdi varlıkları ilave olarak kullanılmıştır.*

Sonuç olarak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.12.2023 tarihi itibarıyla onaylanan halka arza ilişkin İzahname'de belirtildiği üzere, halka arzdan elde edilen net gelirin tamamının fonun kullanım yerlerine ilişkin Şirket yönetiminin taahhüt ettiği şekilde kullanıldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Vahdettin ERTAŞ

Başkan

Ferda BESLİ

Üye