Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

Aenaon Park Residences

Neo Faliro · Athens Riviera · Faliro Bay · Yunanistan Golden Visa Programı

Property NoA0135 **Tip**Listed bina → yeni inşaat dönüşüm · 2 Faz **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Operatör** Members' Club **Daire m²**35–65 m² **Fiyat Aralığı**€280.000 – €410.000 **Enerji Sınıfı**A+ **Teslim**2027 Q4 / 2028 Q1

01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€280K	35-65m²	%4/yıl	5yıl
Giriş	Birim Aralığı	Kira Garantisi	Golden Visa Uygun

Aenaon Park Residences, Athens Riviera'nın **Faliro Bay** aksında, **tarihi listed bir binanın αλλαγή χρήσης ile konuta dönüştürülmesi** kapsamında tarafından geliştirilen hibrit miras-yeni inşaat projesidir. Bu yasal yapı sayesinde proje **€250.000 Golden Visa eşik istisnasından** yararlanmakta — Athens Riviera B zonundaki €800.000 yeni inşaat eşiği bu projeye uygulanmamaktadır. €280.000 – €410.000 fiyat bandı, eşik üstü sadece €30-160K marjla, *nadir bir giriş avantajı* sunmaktadır. 35–65 m² aralığında 1+1 ve 2+1 daireler iki faz hâlinde, Neo Faliro Metro istasyonuna **2 dakika yürüme** mesafesinde teslim edilmektedir. A+ enerji sınıfı, tamamı mobilyalı teslim ve **Exclusive Private Members' Club** operasyonuyla resort-style yaşam standardı sağlanmaktadır.

FALIRO BAY — RIVIERA REJENERASYON AKSI

Neo Faliro — Yeni Aenaon Mediterranean Park Etki Dairesi

Faliro Bay, Athens Riviera'nın kuzey kapısında konumlanan ve **AENAON Mediterranean Park** (büyük rejenerasyon projesi) ile birlikte yeniden tasarlanan sahil bandıdır. Aenaon Park Residences bu rejenerasyonun **doğrudan etki dairesinde**, 6 dakika mesafede yer almaktadır. Park, Atina sahil bandını yeşil aks ve yürüme/bisiklet yollarıyla yeniden tasarlamakta; bölge metrekare değerini önümüzdeki 5 yılda **%40-60 artış** beklentisine taşımaktadır.

Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Neo Faliro Metro İstasyonu (Hat 1)	Yürüyerek	2 dk
AENAON Mediterranean Park (rejenerasyon)	Yürüyerek/Araçla	6 dk
Flisvos Marina & sahil promenadı	Araçla	7 dk
Alimos Marina & Costa del Sol Plajı	Araçla	10 dk
Stavros Niarchos Foundation Kültür Merkezi	Araçla	10 dk
Pire Limanı & Mikrolimano	Araçla	12 dk
The Hellinikon Mega Projesi (€8 milyar)	Araçla	16 dk
Atina Şehir Merkezi (Syntagma)	Metro	15 dk
Atina Uluslararası Havalimanı (ATH)	Araçla	30 dk

02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

YASA NO. 5100/2024 — LİSTED BİNA İSTİSNASI KAPSAMI

Aenaon Park Residences, **tarihi listed (korumalı) bir binanın αλλαγή χρήσης (kullanım değişikliği) yöntemiyle konuta dönüştürülmesi** kapsamında geliştirilmektedir. Yasa No. 5100/2024'ün dönüşüm projeleri için tanıdığı **€250.000 alt eşik istisnası** bu projeye uygulanmaktadır — yatırımcı tek bir 35+ m² daireden başlayarak **5 yıl yenilenebilir oturum izni + Schengen serbest dolaşım** hakkı kazanır.

Bu istisna iki açıdan stratejik avantaj sunar: (1) Athens Riviera B zonundaki €800K yeni inşaat eşiği *uygulanmaz*; (2) yatırımcı modern yeni inşaat dairesini eski binadan dönüşüm fiyatıyla edinir. Listed binanın imar hakkı çerçevesinde belediye yeni inşaat ruhsatı vermiş olup teslim sonrası yapı standardı yeni binaya eşdeğerdir.

Eş, 21 yaş altı çocuklar ve her iki tarafın anne-babaları aile kapsamı dahildir.

Proje Öne Çıkan Özellikler

- **İki faz teslim:** Phase 1 (2027 Q3) + Phase 2 (2028 Q1) — yatırımcıya çıkış esnekliği
- **A+ enerji sınıfı** — düşük işletme maliyeti, AB sürdürülebilirlik standardı
- **Members' Club**: rooftop pool/bar, gym, spa, restaurant, café, business space, çocuk oyun alanı, 24/7 güvenlik + valet parking
- **À la carte servisler:** housekeeping, çamaşır, grocery, kişisel antrenör, spa, dadı, evcil hayvan bakımı — operasyonsuz Airbnb/uzun-dönem kira
- Tamamı mobilyalı + beyaz eşyalı teslim, premium finisaj, balkon 2-14 m²
- Tertemiz tapu, kat mülkiyeti tescilli; aidat ~€40/ay (kulüp dahil)

Finansal Projeksiyon Özeti (Sermaye Geri Dönüş Modeli)

SENARYO	YILLIK BRÜT KİRA	5-YIL ROI*	10-YIL ROI*	ÇIKIŞ LİKİDİTESİ
Conservative (kira odaklı)	%4,0	**~%28**	**~%62**	3-5 ay
Base (kira + sermaye artışı)	%4,0-4,5	**~%40**	**~%85**	3-4 ay
Bullish (Hellinikon + Riviera halo)	%4,5-5,0	**~%55**	**~%110**	2-3 ay

*Birikimli toplam getiri — kira geliri + sermaye değer artışı varsayımları. Faliro Bay rejenerasyon ve Hellinikon (16 dk) açılış senesinde sıçrama beklenmektedir. operasyonu yıllık doluluk garantisi sağlar.

03RİSK ANALİZİ, SWOT & SONUÇ

STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Hibrit avantaj: Listed bina → yeni inşaat dönüşüm, €250K GV eşik istisnası kapsamı

Fiyat-konum arbitrajı: Athens Riviera'da yeni inşaat €280-410K (Glyfada/Voula €800K+)

Neo Faliro Metro 2 dk (M1 hattı — Pire 10 dk, Sintagma 15 dk)

+ Members' Club managed operasyon

A+ enerji sınıfı + tam mobilyalı teslim (operasyonsuz Airbnb)

AENAON Mediterranean Park rejenerasyon 6 dk + 6 marina 10 dk

Tertemiz tapu, kat mülkiyeti tescilli; 2-faz teslim likidite esnekliği

Tarihi listed bina karakteri + modern altyapı (premium kira / Airbnb potansiyeli)

WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

Hellinikon 16 dk — Glyfada/Voula premium aksından uzakta (alt-segment Riviera)

Phase 2 teslim 2028 Q1 (Phase 1: 2027 Q3 — 3 yıllık bekleme dilimi mevcut)

operasyon track record yeni — 5+ yıllık performans verisi yok

Faliro Bay yaz turistik kalabalığı + sahil trafiği

Listed bina dönüşüm kalite riski — modern yatırımcı beklentisiyle uyum kritik

Aidat €40/ay (kulüp + servisler dahil, ancak orta-üst segment)

OPPORTUNİTİES · FIRSATLAR

AENAON Mediterranean Park açılışı: 5 yıl **%40-60 prim** beklentisi

Hellinikon mega-proje halo etkisi 2027+ (Riviera değer sıçraması)

managed Airbnb: yıllık doluluk garantisi + premium kira

Türk yatırımcı Athens Riviera tercihi yıllık **+%35** büyüme

Faliro Bay yeni metro hattı (Pire genişleme planı 2028+)

AB 2030 sürdürülebilirlik hedefi → A+ enerji binası premium

Listed bina kategorisinde GV eşik istisnasının korunma garantisi (mevcut hak)

THREATS · TEHDİTLER

GV eşiği gelecekte yükselebilir — mevcut alıcılar grandfather hakkıyla korunur

EUR/TRY kur volatilitesi (TRY tasarruflu yatırımcı için doğal hedge)

Airbnb regülasyonu Atina'da sıkılaşma riski (managed yapı rahatlatır)

Hellinikon teslim gecikme riski → halo etkisi takvim kayması

Listed bina renovasyon sürecinde inşaat gecikme/maliyet riski

pazar payı / finansal sağlık riski (developer riski)

SONUÇ & ÖNERİ

Yatırım Kararı: POZİTİF Stratejik

Aenaon Park Residences, **listed bina → yeni inşaat dönüşümünün €250K GV istisnası kapsamı + Athens Riviera konum + managed asset** üçlüsünün kesişiminde benzersiz bir hibrit fırsat sunmaktadır. Eşik istisnası sayesinde €280K giriş bandında modern yeni inşaat sahibi olmak — Athens'in normalde €800K+ yeni bina pazarında *kategori-dışı bir fiyat avantajı*dır. Neo Faliro Metro 2 dk, AENAON rejenerasyon 6 dk ve Hellinikon halo etkisinin orta-uzun vadeli destekleyici momentumu, 5-10 yıllık ufukta **%40-110 birikimli getiri** varsayımını desteklemektedir. operasyonu kira sürekliliğini ve çıkış likiditesini güçlendirir. Golden Visa motivasyonlu yatırımcı için **düşük giriş eşiği + yüksek manevra alanı** profilinde önerilir.