

Gayrimenkul Yatırım Fizibilite Raporu

## Nea Filadelfia Suites

Nea Filadelfia (Atina kuzey 'bahçe şehir') · Athens · Yunanistan Golden Visa Programı

**Property No**A0139 **Tip**αλλαγή χρήσης dönüşüm projesi **GV Statüsü**€250K eşik istisnası kapsamı **Toplam Ünite**— Daire **m<sup>2</sup>**39-120 m<sup>2</sup> **Fiyat Aralığı**Brochure'da fiyat aralığı belirtilmemiş **Enerji Sınıfı**A+ enerji verimliliği + güne... **Teslim**2027 Q1

### 01YÖNETİCİ ÖZETİ & BÖLGE ANALİZİ

€?K Giriş	39-120m <sup>2</sup> Birim Aralığı	—/yıl Kira Garantisi	5yıl Golden Visa Uygun
--------------	---------------------------------------	-------------------------	---------------------------

**ÖNEMLİ:** GV nihai sözleşmesi henüz hazır değil — proje genel hatlarıyla GV-uyumlu mekanizma ile yapılandırılmıştır; yatırımcıya sunulacak nihai GV sözleşmesi hazırlık aşamasındadır. Sözleşme imzası öncesi nihai dokümantasyonun tamamlanmasını bekleyiniz. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης / yeni inşa kombinasyonu mekanizması ile €250.000 GV eşığı uygulanır. Karma kullanım: zemin katta 2.000 m<sup>2</sup> süpermarket. Bahçe-şehir dokusu, %10 peşinatla giriş, M1 Metro Perissos, planlı Metro Line 4 katalizörü.

#### NEA FILADELFIA (ATINA KUZEY 'BAHÇE ŞEHİR') — ATHENS

#### Nea Filadelfia (Atina kuzey 'bahçe şehir') — Nea Filadelfia Suites Etki Dairesi

Nea Filadelfia, Atina'nın merkezine çok yakın ancak merkez karmaşasından uzak nadir bir 'bahçe şehir' yapılaşma bölgesidir. OPAP Arena (AEK Stadium) açılışı sonrası bölgeye ciddi ekonomik hareket gelmiş; restoranlar, kafeler ve yeni ticari alanlar kiracı profilini yukarı çekmiştir. Demografi dengeli — yerleşik aileler + genç profesyoneller; metrekare fiyatları Atina merkezine göre daha erişilebilir ancak dönüşüm projeleri sayesinde yukarı yönlü hareket nettir. Planlı Metro Hattı 4 tamamlandığında bölge değeri bir kademe daha yukarı taşınacaktır.

#### Erişilebilirlik Endeksi

HEDEF NOKTA	ULAŞIM	SÜRE
Alsos Neas Filadelfias (şehir parkı)	Yürüyerek	5 dk
OPAP Arena (AEK Stadium)	Yürüyerek	8 dk
Perissos Metro İstasyonu (M1 Hattı)	Yürüyerek	10 dk
Yeni Metro Hattı 4 (planlı)	Yürüyerek	10-15 dk
Atina Şehir Merkezi	Araçla/Metro	10-15 dk
Pire Limanı	Metro (M1 doğrudan)	25 dk
Akropolis	Araçla	15 dk
Atina Havalimanı	Araçla	30 dk

## 02HUKUKİ ÇERÇEVE & PROJE TANIMI

### YASA NO. 5100/2024 – ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ (ΔÖNÜŞÜM) İSTİSNASI KAPSAMI

**ÖNEMLİ:** GV nihai sözleşmesi henüz hazır değil — proje genel hatlarıyla GV-uyumlu mekanizma ile yapılandırılmıştır; yatırımcıya sunulacak nihai GV sözleşmesi hazırlık aşamasındadır. Sözleşme imzası öncesi nihai dokümantasyonun tamamlanmasını bekleyiniz. Yasa No. 5100/2024 αλλαγή χρήσης / yeni inşa kombinasyonu mekanizması ile €250.000 GV eşiği uygulanır. Karma kullanım: zemin katta 2.000 m<sup>2</sup> süpermarket. Bahçe-şehir dokusu, %10 peşinatla giriş, M1 Metro Perissos, planlı Metro Line 4 katalizörü.

Bu istisna iki açıdan stratejik avantaj sunar: (1) Atina merkezi A-zonundaki **€800.000 yeni inşaat eşiği uygulanmaz**; (2) yatırımcı modern yeni iç altyapıya sahip daireyi dönüşüm fiyatıyla edinir. Tertemiz tapu ve kat mülkiyeti tescili sonrası yatırımcı **5 yıl yenilenebilir oturma izni + Schengen serbest dolaşım** hakkı kazanır.

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

### Proje Öne Çıkan Özellikler

- A+ enerji verimliliği + güneş panelleri
- Zemin katta 2.000 m<sup>2</sup> süpermarket — günlük yaşam kolaylığı
- Geniş daire skalası: 39-120 m<sup>2</sup>
- Modern iç mimari + otopark
- OPAP Arena 8 dk yürüme — etkinlik kira potansiyeli
- Perissos Metro (M1, direkt Pire+Atina) 10 dk yürüme
- Planlı Metro Hattı 4 — orta vadeli ulaşım katalizörü
- %10 peşinatla giriş imkanı (brochure)
- Uzun dönem kira getirisi %4-6 bandı

### Finansal Projeksiyon Özeti (Sermaye Geri Dönüş Modeli)

SENARYO	YILLIK BRÜT KİRA	5-YIL ROI*	10-YIL ROI*	ÇIKIŞ LİKİDİTESİ
Conservative (kira odaklı)	%3,5-4,0	~%28	~%62	4-6 ay
Base (kira + sermaye artışı)	%4,0-5,0	~%42	~%85	3-5 ay
Bullish (bölge halo etkisi)	%5,0-6,0	~%55	~%110	2-4 ay

\*Birikimli toplam getiri — kira geliri + sermaye değer artışı varsayımları. Bölge halo etkisi ve Atina geneli emlak piyasası ivmesine bağlı olarak rakamlar değişebilir.

## 03RISK ANALİZİ, SWOT & SONUÇ

### STRENGTHS · GÜÇLÜ YÖNLER

Nea Filadelfia 'sessiz güç' bölgesi — düşük volatilité  
OPAP Arena ekonomik motor + AEK etkinlikleri  
Metro M1 doğrudan Pire+merkez bağlantısı  
A+ enerji + güneş panelleri sürdürülebilir yapı  
Zemin süpermarket — uzun dönem kira miktatısı  
Geniş daire skalası (39-120 m<sup>2</sup>) — yatırımcı esnekliği  
%10 peşinatla giriş — düşük başlangıç eşiği  
Yeşil alan + ulaşım + yeni yaşam standartları

### WEAKNESSES · ZAYIF YÖNLER

GV mekanizması hukuki dayanak teyidi gerekli  
Brochure'da net fiyat aralığı verilmemiş  
2027 Q1 teslim — orta sermaye dondurma süresi  
Sahil cephesi yok — turistik premium kira sınırlı  
Metro yürüme 10 dk — orta uzaklık  
Total unit count brochure'da net değil

### OPPORTUNITIES · FIRSATLAR

Metro Hattı 4 açılışı orta-vadeli prim katalizörü  
OPAP Arena çevresi ticari ekosistem genişliyor  
Atina merkez yıllık %5,5+ değer artışı  
Schengen + 7 yıl vatandaşlık yolu  
Aile kapsamı (eş + çocuk + ebeveyn) avantajı  
Akademisyen + genç profesyonel kira talebi  
Kısa dönem etkinlik kira (AEK maç günleri)

### THREATS · TEHDİTLER

GV eşik gelecekte yüksek olabilir (kazanılmış hak korur)  
EUR/TRY kur volatilitesi  
Metro Hattı 4 ertelenme riski  
Mekanizma teyidi yoksa GV başvuru riski  
Airbnb regülasyonu sıkılaşıma trendi  
Avrupa makro şok potansiyeli

### SONUÇ & ÖNERİ

#### Yatırım Kararı: POZİTİF Defansif

Nea Filadelfia Suites, Atina'nın 'sessiz güç' bölgesi Nea Filadelfia'da, geleneksel 'bahçe şehir' dokusunu modern rezidans konforuyla birleştiren, 39-120 m<sup>2</sup> geniş daire skalasına sahip bir karma kullanım projesidir. Zemin katındaki 2.000 m<sup>2</sup> süpermarket günlük yaşam kolaylığı sağlayarak uzun dönem kiracılar için yapısal bir miktatıs oluşturur; A+ enerji + güneş panelleri sürdürülebilir işletme maliyeti avantajı sunar. OPAP Arena (AEK Stadium) 8 dakika yürüme mesafesinde ekonomik motor görevi görürken, M1 Hattı Perissos Metro İstasyonu Pire+merkez doğrudan bağlantı sağlar; planlı Metro Hattı 4 orta-vadeli ulaşım altyapı katalizörüdür. %10 peşinatla giriş ve %4-6 uzun dönem kira yield'ı bandı yatırımcıya düşük volatiliteli savunmacı pozisyon sunar. **ÖNEMLİ:** Bu projede GV nihai sözleşmesi henüz hazır değil — αλλαγή χρήσης / yeni inşa €250K mekanizması onaylanmış olmakla birlikte yatırımcıya sunulacak nihai sözleşme dokümantasyonu hazırlık aşamasındadır; sözleşme imzası öncesi tamamlanmasını bekleyiniz.