

AVRUPAKENT GYO

3. ÇEYREK 2026

Yatırımcı Sunumu

Çekince Bildirimi

Bu sunum yatırımcıları bilgilendirmek amacıyla aksi belirtilmedikçe Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolar dikkate alınarak hazırlanmıştır. Sunum geçmiş döneme yönelik hazırlandığı için, sunumda yer alan bilgiler güncel durumu yansıtmayabilir. Ayrıca Sunum, belli varsayımlar çerçevesinde hazırlanan konut satışı ve kira gelirlerine ilişkin beklentileri içermekte olup, güncellemeye açıktır.

2026 yılı 9 aylık finansal sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan bu sunumda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun *08/08/2024* tarihli ve *42/1263* sayılı Kararı'na uygun olarak Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Şirketimizin *TMS 29* hükümlerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal verileri esas alınmış, ancak bu bilgilere ilave olarak, yatırımcı ve analistler tarafından sağlıklı bir analiz yapılabilmesi için, seçilmiş gösterge niteliğindeki kalemler için tarihi maliyetlere göre hazırlanan verilere de yer verilmiştir.

Bu sunumun içeriğinin kullanımından doğabilecek zararlardan Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ya da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin herhangi bir yönetim kurulu üyesi, yöneticisi, çalışanı veya herhangi diğer bir kişi sorumlu tutulamaz.

Daha fazla bilgi için: **yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com**

İçindekiler

01 Şirket Hakkında

02 Portföy Bilgileri

03 Turizm

04 AVM

05 Konut

06 Ticari Gayrimenkuller

07 Özet Finansal Bigiler

08 Geleceğe İlişkin Beklentiler



Kilometre Taşları



2010

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 2010'da 50 milyon TL sermaye ile kurulmuştur. Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul Şirket'in portfoyüne eklenmiştir.



2013

ArenaPark AVM, Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2014

ArmoniPark Outlet Center Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2020

Şirket, Büyükçekmece'deki arsalarında Demir Grup Yapı ile kat karşılığı sözleşme yaparak Demir Life Projesi'ni geliştirmiştir.



2021

Şirket, Büyükçekmece'deki arsasında Feza Park Villaları projesi için Damga Konut San. ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmıştır.



2022

Forum Trabzon AVM ve Mövenpick Living Çamlıvadi portföye eklenmiş, Şişli'de Profilo İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait arsalar satın alınarak Mayıs 2023'te Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.



2023

Şirket'in GYO'ya dönüşümü 16.10.2023'te onaylanmış, unvanı "Avrupakent GYO A.Ş." olarak 21.12.2023'te Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da "AVPGY" koduyla işlem görmeye başlamıştır.



2024

Şirket halka arz sonrası 2024 yılında 3,9 Milyar TL (KDV Dahil) yatırım amaçlı gayrimenkul satın almıştır.



2025

Şirket 2025 yılında 2,8 Milyar TL (KDV dahil) yatırım amaçlı gayrimenkul satın almıştır.

Şirket Profili

Yarım asırdır gayrimenkul, perakende ve turizm sektörlerinde faaliyet gösteren **Artaş Holding** bünyesinde **2010** yılında kurulmuştur.

16 Ekim 2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş, **21 Aralık 2023** tarihi itibarıyla borsada işlem görmeye başlamıştır.

Halka açıklık oranı **%25** olan Şirketimizin **%49,48** hissesiyle ana ortağı Artaş İnşaat'tır.

Gelirlerimiz; konut ve ofis satış gelirleri, AVM kira gelirleri ve otel kira gelirlerinden oluşmaktadır.

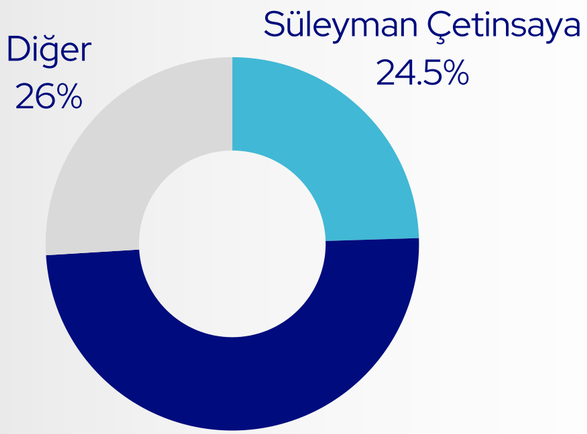
Şirketimiz, güçlü mali yapısıyla dikkat çekmekte olup, herhangi bir **finansal borcu bulunmamaktadır.**

59 milyar TL'lik portföyü ve **259.209 m2** brüt kiralanabilir alanı ile gayrimenkul sektöründe güçlü bir varlık kompozisyonuna sahiptir.

Esas sözleşmesi ile net dağıtılabilir kârının en az **%50**'sini temettü olarak dağıtma garantisi vermektedir.

Çeşitlendirilmiş portföyümüz, kira getirisi odaklı güçlü ve düzenli operasyonel gelir elde edilmesini sağlamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Ortaklık Yapısı



(30.09.2026 itibarıyla ortaklık yapısı)

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ ADI / SOYADI	UNVANI
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi
Erdem Güler	Yönetim Kurulu Üyesi
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dr. Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Erdin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

A Grubu*	22.570.369
B Grubu	1.422.014
C Grubu	376.007.617

BIST KODU	AVPGY
Toplam Ödenmiş Sermaye	400.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%25
İşlem Gördüğü Pazar	YILDIZ PAZAR
Dahil Olunan Endeksler	BIST KATILIM TEMETTÜ, BIST KATILIM 50

**A grubu paylarda yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır.*

2026 Yılı Gelişmeleri

24 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

15 Nisan 2026, Avrupa Konutları Güneşli projesinden 1.950.000.000 TL + KDV tutarında 24 adet bağımsız bölüm için 200.000.000 TL peşin, kalan bedelin ise Mart 2027'ye kadar taksitli olarak ödenecek şekilde satın alınması için anlaşılmıştır.

Arsa Alımı

4 Mayıs 2026, Bodrum - Turgutreis'te bulunan ve portföyümüzde yer alan Swissotel Resort Bodrum Beach'e komşu konumundaki 5.369 m2 büyüklüğünde arsa, %8 iskonto ile 180.000.000 TL'ye satın alındı. Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesi planlanmakta olup, 17.09.2026 tarihinde Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi imzalandı.

Kar Payı Dağıtım Kararı

15 Mayıs 2026, 2025 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda; 2.000.000.000 TL tutarındaki temettünün, iki eşit taksit şeklinde, 20 Mayıs 2026 ve 5 Haziran 2026 tarihlerinde ödenmesine karar verilmiş olup, ilgili tarihlerde ödemeler gerçekleştirilmiştir.

3 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

22 Mayıs 2026, Avrupa Konutları Esentepe'de yer alan 3 adet bağımsız bölüm %33 iskonto ile 90.000.000 TL + KDV peşin olarak satın alındı.

Yeni Proje Geliştirilmesi

30 Haziran 2026, Forum Trabzon AVM'nin yer aldığı parseller üzerinde kiralanabilir alanın ve portföy değerinin artırılması amacıyla, Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi imzalandı.

Satış Kararı

1 Temmuz 2026, Şirket portföyünde bulunan ve konaklama tesisi olarak hizmet veren Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un satış işlemlerinin başlatılmasına karar verildi. 22.09.2026 tarihi itibarıyla gayrimenkulün bağımsız bölüm bazında satışına başlandı.

2 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

20 Temmuz 2026, Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi'nde yer alan 2 adet bağımsız bölüm %18 iskonto ile 150.000.000 TL + KDV peşin olarak satın alındı.

Adi Ortaklık Hisse Devri

3 Ağustos 2026, Şirket'in Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı'ndaki %60 hissesi herhangi bir inşai ve ticari faaliyet kalmaması nedeniyle 10.800.000 TL'ye Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devredildi.

Rakamlarla Avrupakent GYO

01.01.2026 - 30.09.2026

BRÜT KİRALANABİLİR ALAN

259.209 m2

KİRALANABİLİR VE SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI

1.103 BB

YENİ / YENİDEN KİRALAMA

13.847 m2 (62 BB)

PİYASA DEĞERİ

₺ 19.272 M

FİNANSAL BORÇ

₺ 0

PORTFÖY DEĞERİ

₺ 59.007 M

30 Eylül 2026 Tarihli Portföy Dağılımı

Çeşitlendirilmiş Varlık Dağılımı ile Sürdürülebilir Değer Yaratımı

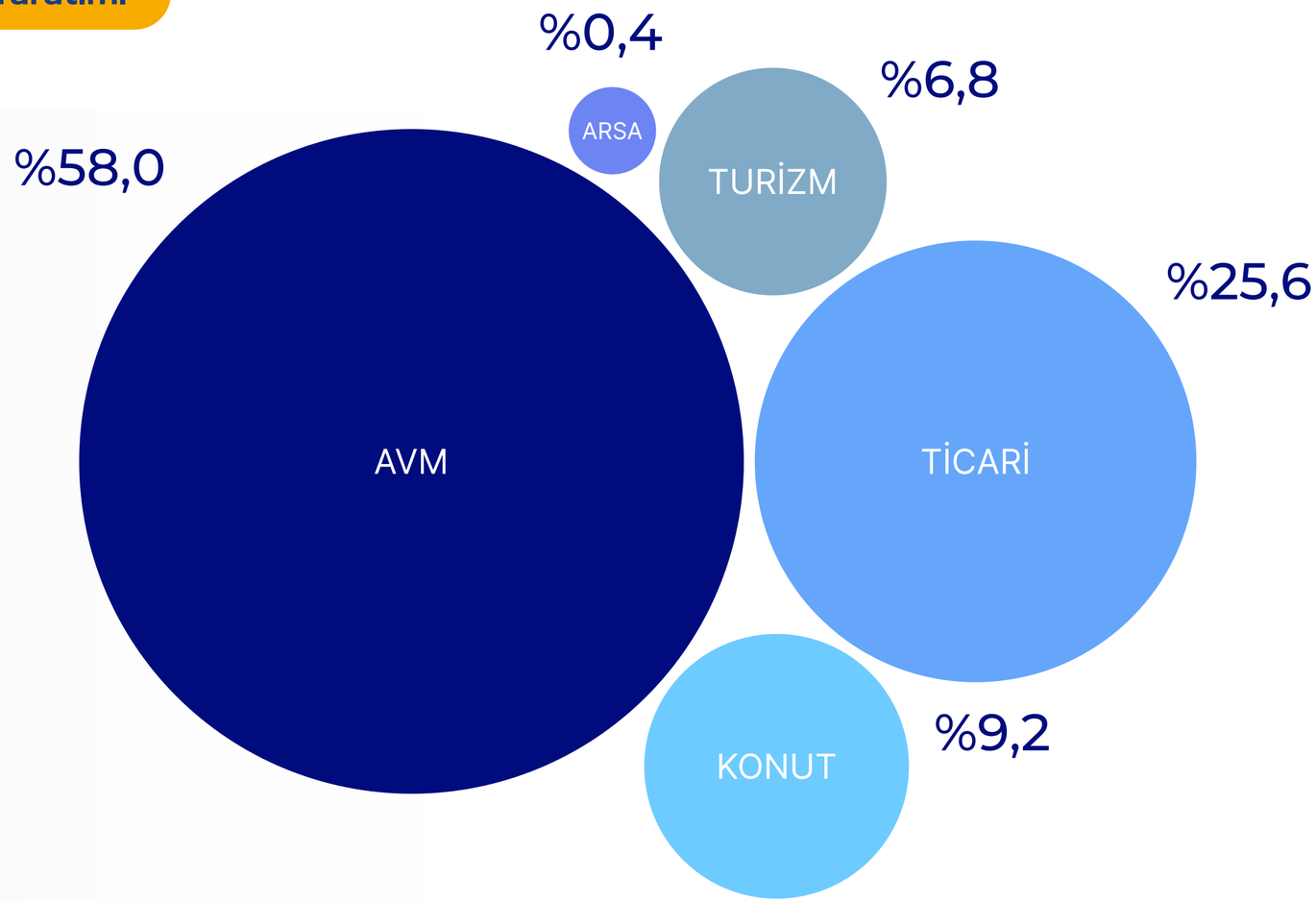
AVM
34.248.583.224 TL

TURİZM
3.998.959.428 TL

KONUT
5.465.475.884 TL

TİCARİ GAYRİMENKULLER
15.081.597.045 TL

ARSA
212.409.136 TL



**30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.*

30 Eylül 2026 Tarihli Portföy Bilgileri

AVM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	21.565.740.776
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	6.466.981.613
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	6.215.860.835

Toplam AVM Değeri
34.248.583.224 TL

TURİZM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.475.938.983
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.523.020.445

Toplam Turizm Değeri
3.998.959.428 TL

KONUT	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	156 Konut	2.126.533.015
Avrupa Konutları Şişli - 1	Şişli / İstanbul	24 Konut	1.046.769.612
Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	7 Villa	515.991.040
Avrupa Residence TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	131 Konut, 2 Dükkan	1.776.182.217

Toplam Konut Değeri
5.465.475.884 TL

ARSA	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Bodrum Arsası (184 Ada 1 Parsel)	Bodrum/ Muğla	Arsa	212.409.136

Toplam Arsa Değeri
212.409.136 TL

**30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.*

30 Eylül 2026 Tarihli Portföy Bilgileri

TİCARİ ÜNİTELER	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	1.099.585.782
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	353.309.530
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	178.059.549
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	124.317.217
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	69.250.303
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 7 Ofis	1.226.012.880
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	56.968.365
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	54.823.893
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	1.059.617.797
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	17 Dükkan, 1 Ofis	747.006.918
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	291.834.666
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	624.631.855
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	97.937.103
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	23 Dükkan	810.348.225
Avrupa Residence TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	3 Dükkan, 4 Mesken	232.721.846
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	824.658.257
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.575.981.788
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.805.666.990
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	20 Dükkan	722.105.821
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan, 1 Mesken	1.256.927.867
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan, 1 Mesken	1.802.512.620
Demir Life Yanı Ticari Dükkan	Büyükçekmece/İstanbul	1 Dükkan	67.317.773

**30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.*

Toplam Ticari Ünite Değeri
15.081.597.045 TL

TURİZM

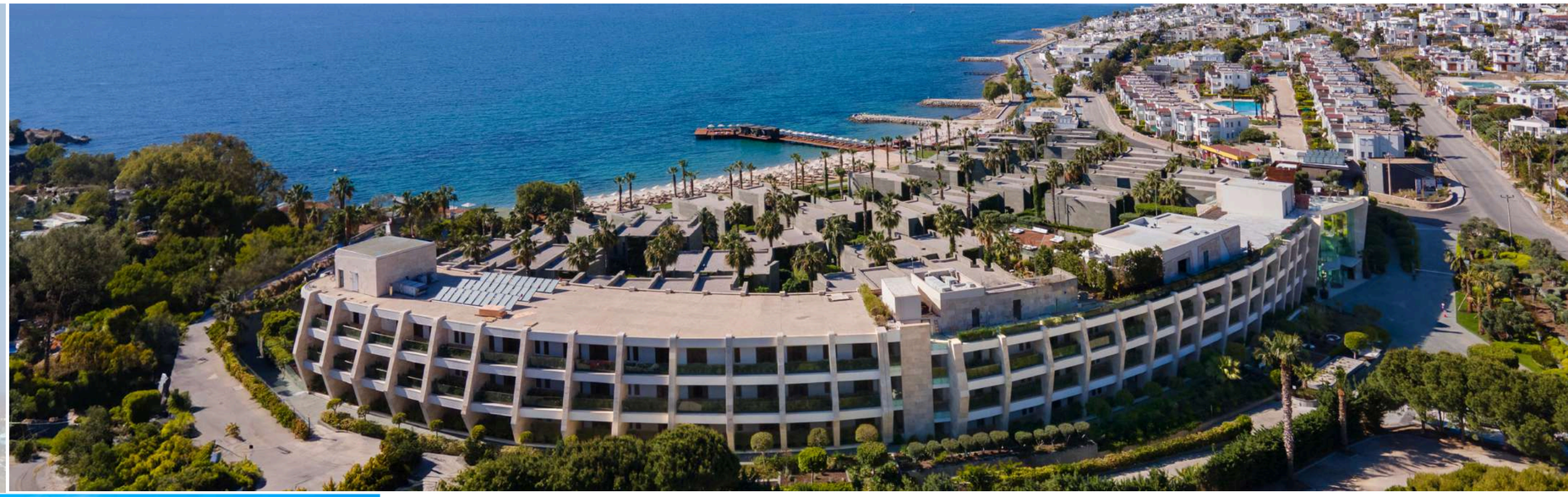


Swissotel Resort Bodrum Beach

30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA

Turizm







Güçlü Kira Kontratları İle Öngörülebilir Nakit Akışı

₺ 3.999 M
Ekspertiz Değeri

₺ 117,8 M
Toplam Kira Geliri*

₺ 9,42 M
Aylık Sabit Kira Geliri

139 / 356
Oda / Yatak Kapasitesi

*Yönetim Kurulu Kararı ile Radisson Residences Avrupa Tem'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kira sözleşmesinin feshedilmesine ve satış işlemlerinin başlatılmasına karar verilmiştir. Kararın uygulanma süresine kadar elde edilen kira gelirleri toplam kira gelirlerine dahil edilmiştir.

Mövenpick Living Çamlıvadi

01.01.2026 - 30.09.2026

Oda Sayısı	**65**
Yatak Kapasitesi	**208**
Aylık Sabit Kira	**₺ 4,6 M**
Ekspertiz Değeri	**₺ 2.476 M**
Toplam Kira Geliri	**₺ 41,4 M**







Swissotel Resort Bodrum Beach

01.01.2026 - 30.09.2026

swissôtel RESORT
BODRUM BEACH



Oda Sayısı	**74**
Yatak Kapasitesi	**148**
Aylık Sabit Kira	**₺ 4,82 M**
Ekspertiz Değeri	**₺ 1.523 M**
Toplam Kira Geliri	**₺ 43,4 M**





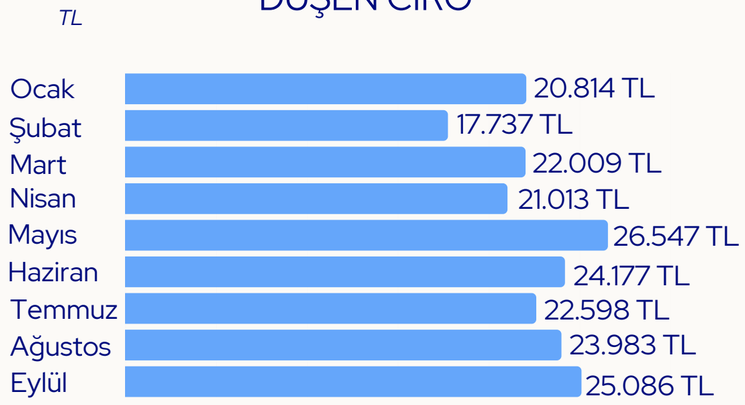
AVM



ArenaPark AVM

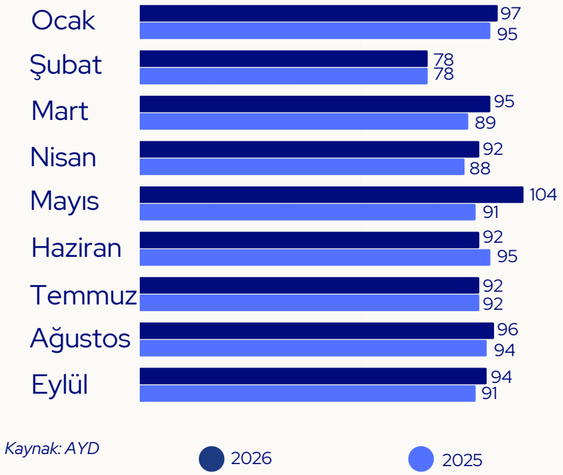
AVM Sektörü

2026 YILI AVM M2 BAŞINA DÜŞEN CİRO



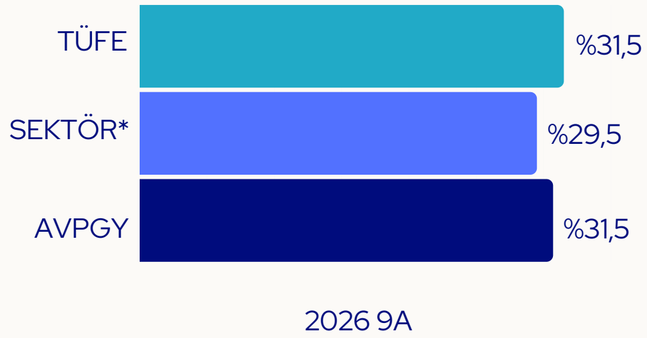
Kaynak: AYD

ZİYARETÇİ SAYI ENDEKSİ



Kaynak: AYD

CİRO ARTIŞI



**Kaynak: AYD*

AYD sektörel verilerine göre, 2026 9 aylık dönemde AVM'lerde m² başına ciro bir önceki yılın aynı dönemine göre **%33,2** artış göstererek ortalama **22.663 TL** olarak gerçekleşmiştir.

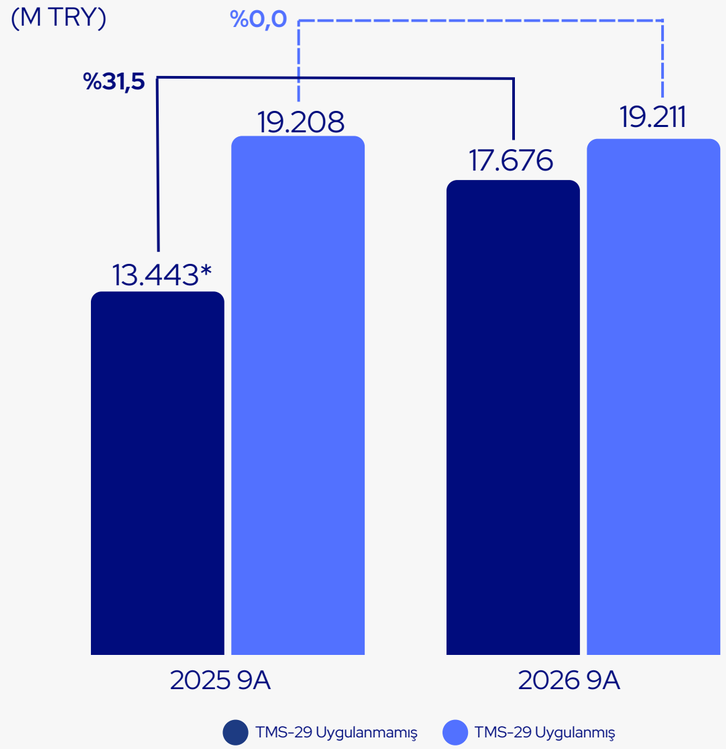
AYD sektörel verilerine göre, 2026 9 aylık dönemde AVM ziyaretçi sayı endeksi, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık **%3,3** artış göstermiştir.

Portföyümüzdeki AVM'lerin 2026 yılı 9 aylık ciro artışı geçen yılın aynı dönemine kıyasla **%31,5** artış göstererek TÜFE ve sektör ortalamasına paralel performans göstermiştir.

AVM Gelir & Ciro Performansı

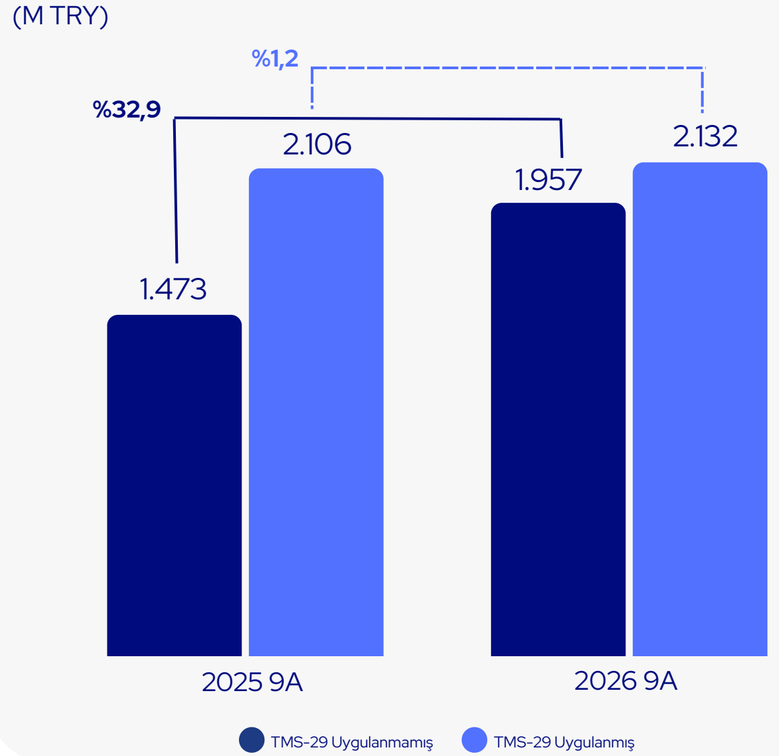
AVM Kira Gelirlerinde Enflasyon Üzerinde Artış

AVM CİRO



AVM ciroları 30.09.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre paralel, enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansallar ile **%31,5 artış** göstermiştir.

AVM KİRA GELİRİ



AVM kiraları 30.09.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre büyüme gösterirken, enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansallar ile bu oran ortalama **%32,9** olarak gerçekleşmiştir.

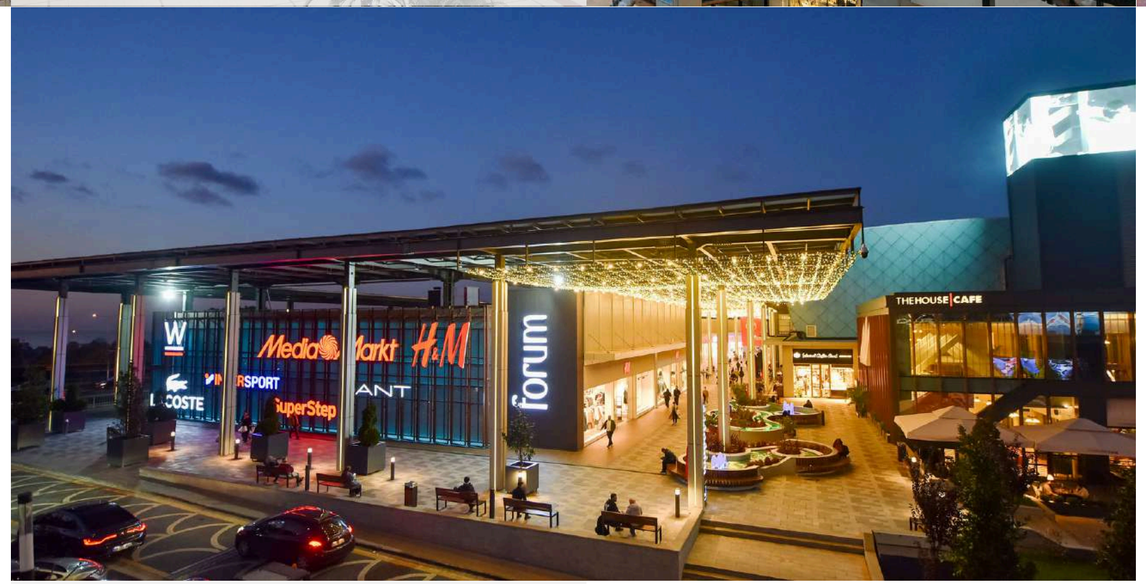
**2026 9 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.*

30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA

AVM







129.876 m2
Brüt Kiralanabilir Alan

2.132 M
Toplam Kira Geliri

21 M
Ziyaretçi Sayısı

19.211 M
Ciro Performansı

% 11,1
Kira /Ciro

405
Kiracı Sayısı

ArmoniPark AVM



EKSPERTİZ DEĞERİ
₺ 6.216 M

ZİYARETÇİ SAYISI
8,3 M

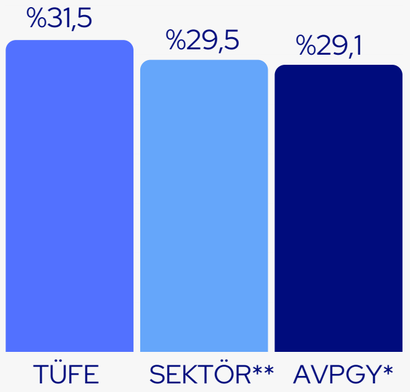
KİRA / CİRO
%12,1

KİRALANABİLİR ALAN
25.376 m2

DOLULUK ORANI
%100

KİRA GELİRİ
₺ 414 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



2026 Yılı 9 Aylık

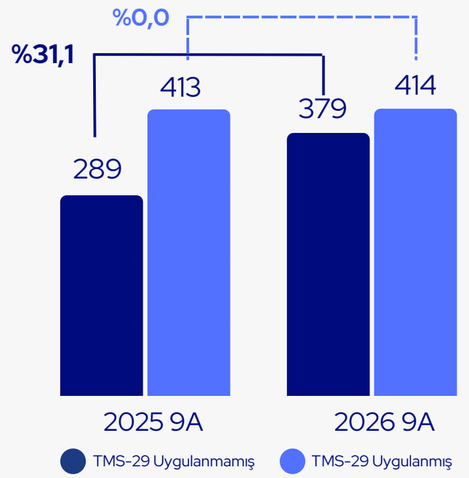
**2026 9 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.*

***Kaynak: AYD*

2026 yılı 9 aylık dönemde ortalama TÜFE %31,5 olurken, ArmoniPark AVM cirosu sektör ortalamasına paralel **%29,1** olarak gerçekleşmiştir.

TOPLAM KİRA GELİRİ

(M TRY)



ArmoniPark AVM kiraları 30.09.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre enflasyona paralel artış gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile bu oran **%31** olarak gerçekleşmiştir.

ArenaPark AVM



EKSPERTİZ DEĞERİ
₺6.467 M

ZİYARETÇİ SAYISI
5 M

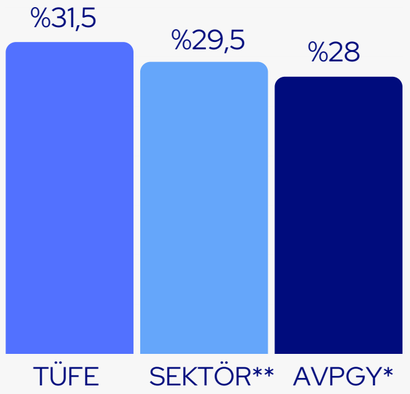
KİRA / CİRO
%11,8

KİRALANABİLİR ALAN
44.000 m2

DOLULUK ORANI
%98

KİRA GELİRİ
₺ 436 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



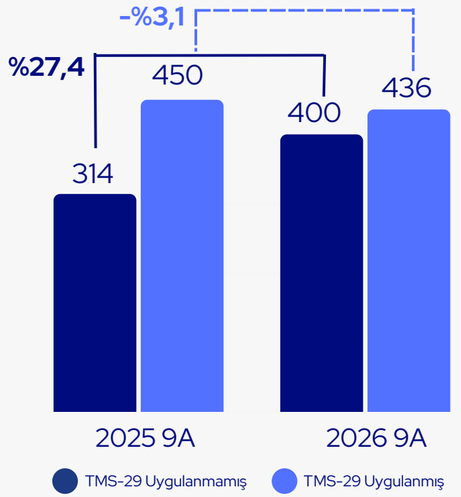
2026 Yılı 9 Aylık

**2026 9 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.*
***Kaynak: AYD*

2026 yılı 9 aylık dönemde ortalama TÜFE %31,5 olurken, ArenaPark AVM cirosu sektör ortalamasına paralel **%28** olarak gerçekleşmiştir.

TOPLAM KİRA GELİRİ

(M TRY)



ArenaPark AVM kiraları 30.09.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre -%3,1'lik bir azalış gösterirken gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile **%27,4** artış göstermiştir.

Forum Trabzon AVM



EKSPERTİZ DEĞERİ
₺ 21.566 M

ZİYARETÇİ SAYISI
7,7 M

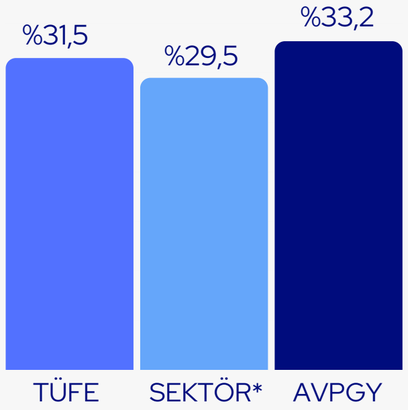
KİRA / CİRO
%10,6

KİRALANABİLİR ALAN
60.500 m2

DOLULUK ORANI
%100

KİRA GELİRİ
₺ 1.282 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



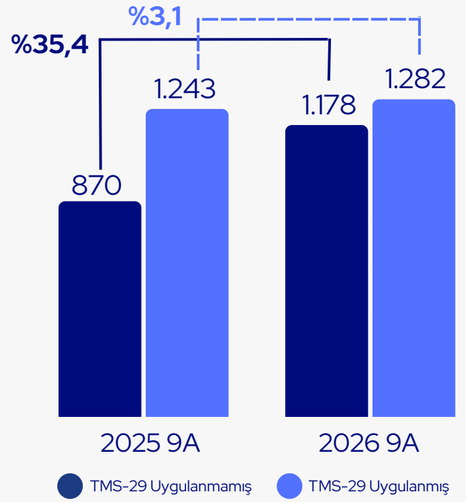
2026 Yılı 9 Aylık

**2026 9 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.*
***Kaynak: AYD*

2026 yılı 9 aylık dönemde ortalama TÜFE %31,5 olarak gerçekleşirken, Forum Trabzon AVM cirosu **%33,2** artmıştır. Aynı dönemde TÜFE ortalamasının yaklaşık **%2** üzerinde artış sergilemiştir.

TOPLAM KİRA GELİRİ

(M TRY)



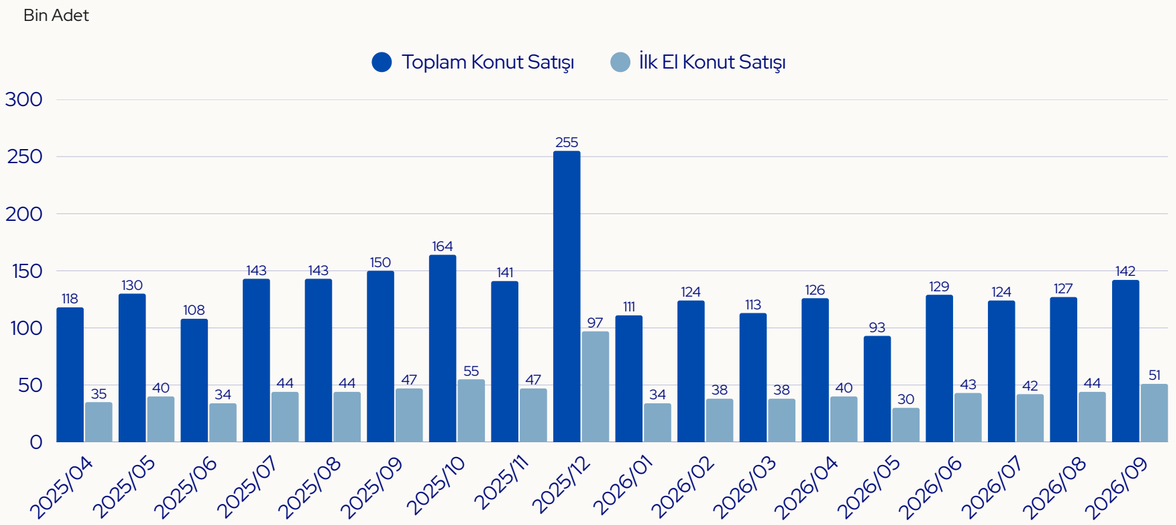
Forum Trabzon AVM kiraları 30.09.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre **%3,1**'lik büyüme gösterirken, enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile bu oran **%35,4** olarak gerçekleşmiştir.

KONUT



Avrupa Konutları Şişli-1

Konut Sektörü



Kaynak: TÜİK

	Satış Durumuna Göre		Satış Türüne Göre	
Yıllar	**Toplam**	**İlk El Satışı**	**İkinci El Satışı**	**İpotek Satışı**	**Diğer Satış**
2020	1.449.316	469.740	1.029.576	573.337	925.979
2021	1.491.856	461.523	1.030.333	294.530	1.197.326
2022	1.485.622	460.079	1.025.543	280.320	1.205.302
2023	1.225.926	379.542	846.384	177.748	1.048.178
2024	1.478.025	484.461	993.564	158.486	1.319.539
2025	1.688.910	540.786	1.148.124	236.668	1.452.242
2026/6A	699.516	221.487	478.029	142.794	556.722
2026/9A	1.092.919	359.913	733.006	212.210	880.709

Kaynak: TÜİK

%7,2 -

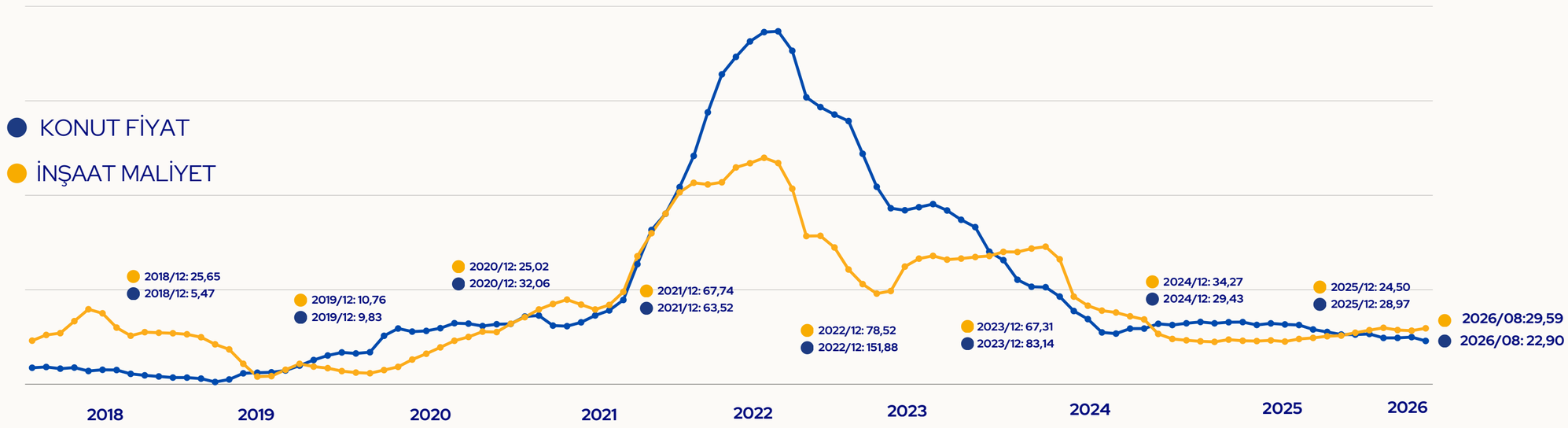
Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı dokuz aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre **%7,2 azalmıştır.** İlk el konut satışları ise **%0,6 azalarak** 359.913 adet gerçekleşmiştir.

%32,9

2026 yılı dokuz aylık dönemde ilk el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı ise ortalama **%32,9** olarak gerçekleşmiştir.

Konut Sektörü

KONUT FİYAT ENDEKSİ & İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM (%)



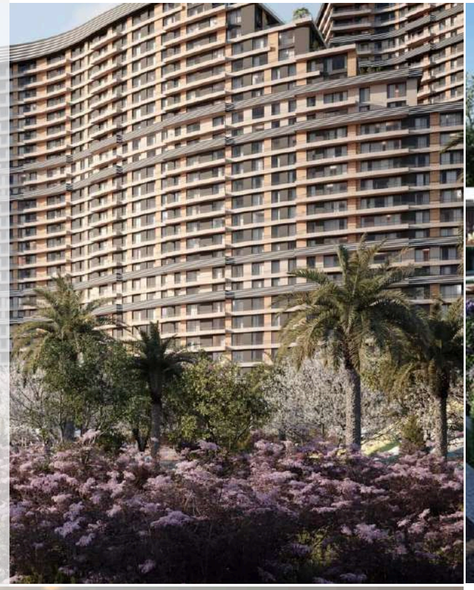
Kaynak: TÜİK, TCMB, YILLIK DEĞİŞİM

%26

2025 yılı genelinde konut fiyatlarındaki artış hızının inşaat maliyetlerinin üzerinde seyrettiği görülmektedir. 2026 yılı sekiz aylık dönemde inşaat maliyet endeksi ortalama **%27,9** seviyesinde, konut fiyat endeksi ortalama **%25,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA

Konut









320 Adet

Satışa Hazır Konut

99 Adet

Satılan Konut

₺ 1.632 M

Satış Geliri

46.180 m2

Satışa Hazır Konut m2

₺5.465 M

Beklenen Gelir*

**08.01.2026 tarihli değerleme raporlarındaki esas değerler, 30 Eylül 2026 satın alma gücüne getirilerek hesaplanmıştır.*

Avrupa Konutları Şişli

01.01.2026 - 30.09.2026

KONUM	**Şişli / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**15**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**127**
SATIŞ HASILATI	**₺ 477 M**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	**24**
SATIŞA HAZIR KONUT M2	**5.962**

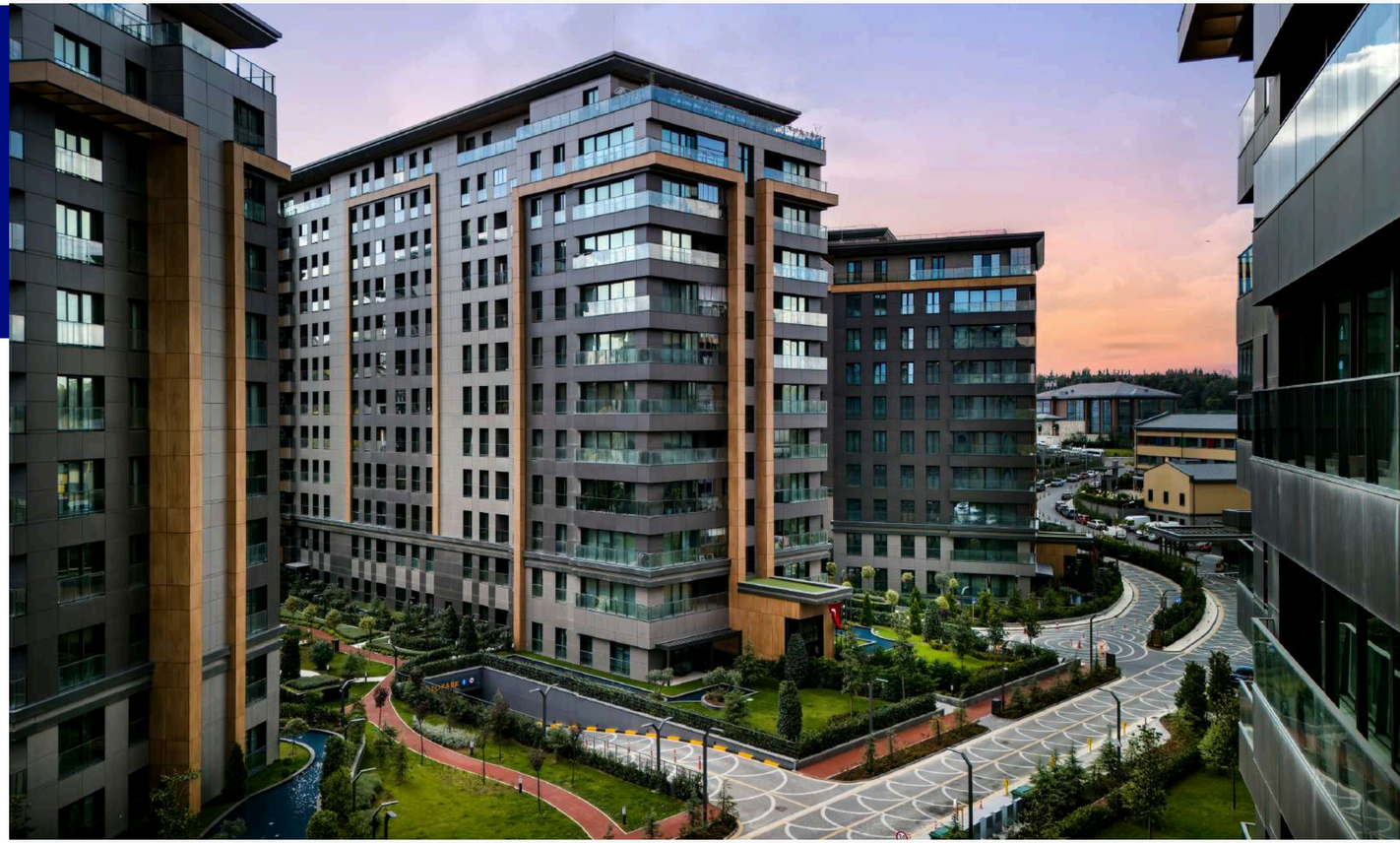


Avrupakent GYO'nun mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan yapı müteahhitliği sözleşmesi kapsamında 127 konut ve 17 ticari ünite inşa edilmiştir. 04.06.2025 tarihinde yapı kullanım izin belgesi (iskan) alınan projede konut satışları devam etmekte olup, Avrupakent GYO'ya ait satışa hazır 24 adet konut bulunmaktadır.

Avrupa Konutları Çamlıvadi

01.01.2026 - 30.09.2026

KONUM	**Kağıthane / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**13**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**919**
SATIŞ HASILATI	**₺ 450 M**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	-
SATIŞA HAZIR KONUT M2	-



30.09.2026 itibarıyla, Şirketimiz portfoyündeki Avrupa Konutları Çamlıvadi projesindeki konutların tamamının satışı gerçekleşmiştir.

Demir Life

01.01.2026 - 30.09.2026

KONUM	**Büyükçekmece / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**71**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**287**
SATIŞ HASILATI	**₺ 705 M**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	**156**
SATIŞA HAZIR KONUT M2	**21.606**



Avrupakent GYO'nun mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde, Demir Grup ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında toplam 821 konut ve 52 ticari ünite inşa edilmiştir. Proje kapsamında kira getirili 21 adet ticari ünite Avrupakent GYO'ya ait olup, satışa hazır 156 adet konutun satış süreçleri devam etmektedir.

FezaPark Villaları

01.01.2026 - 30.09.2026

KONUM	**Büyükçekmece / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**-**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**9**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	**7**
SATIŞA HAZIR VİLLA M2	**3.808**



Arsa sahibi Avrupakent GYO ile yüklenici Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında 22 adet lüks villa inşa edilmiş olup, Avrupakent GYO 9 adet villaya sahiptir. Kalan satışa hazır 7 villanın satış süreçleri devam etmektedir.

Avrupa Residence TEM

01.01.2026 - 30.09.2026

KONUM	**Gaziosmanpaşa / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**-**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**140**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	**133**
SATIŞA HAZIR KONUT M2	**14.804**



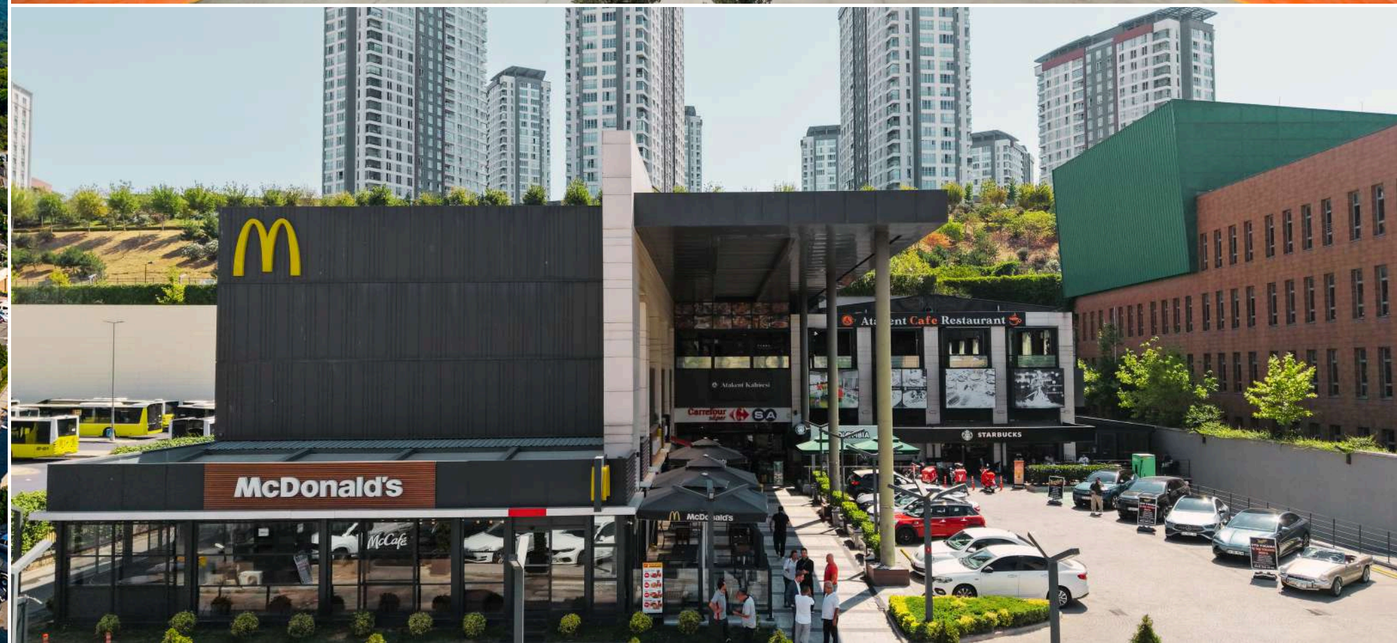
22.09.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, Şirketimiz portföyünde yer alan ve daha önce Radisson Residences Avrupa TEM adıyla rezidans konseptinde kiraya verilen gayrimenkuldeki 133 adet bağımsız bölümün, Avrupa Residence TEM İstanbul adıyla satışına başlanmıştır.

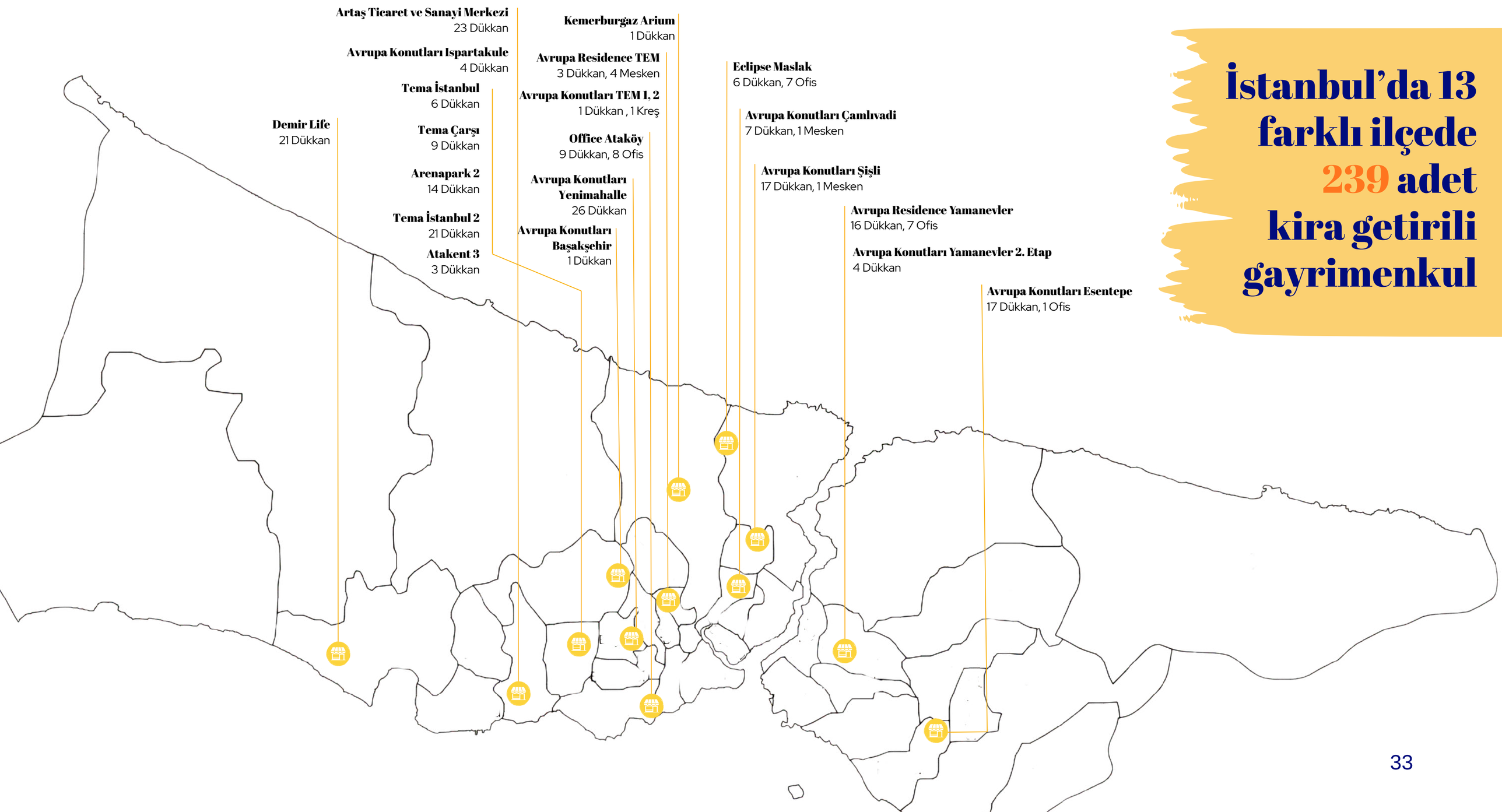
30 EYLÜL 2026 İTİBARIYLA

Diğer Ticari Gayrimenkuller









İstanbul'da 13 farklı ilçede 239 adet kira getirili gayrimenkul

30 Eylül 2026 Tarihli Diğer Ticari Gayrimenkuller

Karlı, Sürdürülebilir ve Büyüyen Portföy

TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ

₺ 15.082 M

2026 YILI AYLIK BEKLENEN KİRA BEDELİ*

₺ 61,7 M

TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM

239

KİRA GELİRİ

₺ 528,5 M

YENİ KİRALAMA

10.290 m2 / 22 BB

DOLULUK ORANI

%94

**31.12.2025 tarihli gayrimenkul değerleme raporlarında takdir edilen ve %100 doluluğa göre hesaplanan aylık yaklaşık kira bedelidir. Ayrıca 2026 yılı içerisinde alınan gayrimenkullerin beklenen kira bedelleri eklenmiştir.*

30 Eylül 2026 Tarihli Diğer Ticari Gayrimenkuller

TİCARİ ÜNİTELER	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	1.099.585.782
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	353.309.530
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	178.059.549
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	124.317.217
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	69.250.303
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 7 Ofis	1.226.012.880
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	56.968.365
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	54.823.893
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	1.059.617.797
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	17 Dükkan, 1 Ofis	747.006.918
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	291.834.666
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	624.631.855
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	97.937.103
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	23 Dükkan	810.348.225
Avrupa Residence TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	3 Dükkan, 4 Mesken	232.721.846
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	824.658.257
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.575.981.788
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.805.666.990
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	20 Dükkan	722.105.821
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan, 1 Mesken	1.256.927.867
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan, 1 Mesken	1.802.512.620
Demir Life Yanı Ticari Dükkan	Büyükçekmece/İstanbul	1 Dükkan	67.317.773

Toplam Ticari Ünite Değeri
15.081.597.045 TL

**30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.*

Özet Finansal Bilgiler

Güçlü Finansal Performans, Stratejik Büyüme

01.01.2026 - 30.09.2026



HASILAT

4.425 M



BRÜT KAR

2.233 M

FAVÖK

2.198 M

NET AKTİF DEĞER*

61.157 M

** 11.498 M ertelenmiş vergi yükümlülüğü geri eklenerek düzeltilmiştir.*

FİNANSAL BORÇ
₺ -

ÖZKAYNAKLAR
₺ 49.659 M

NET DÖNEM KARI
₺ 1.776 M

BRÜT KAR MARJI
%50,5

FAVÖK MARJI
%49,7

PD/NAD
%31,5

Özet Finansal Bilgiler / Gelir Performansı

HASILAT KALEMLERİ	2026 9A	2025 9A	DEĞİŞİM
Kira ve Ortak Alan Gelirleri	2.778.268.452	2.587.910.527	**%7,36**
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	1.631.502.366	3.992.650.014	**(%59,14)**
Diğer Gelirler	15.218.721	13.341.577	**%14,07**
Toplam	**4.424.989.539**	**6.593.902.118**	**(%32,89)**

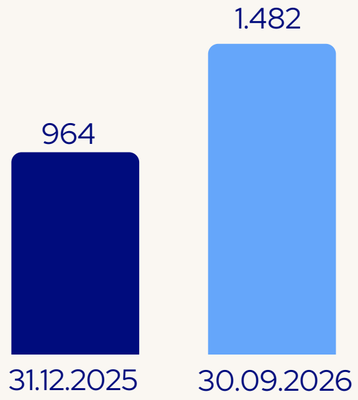
GELİR TABLOSU	2026 9A	2025 9A	DEĞİŞİM
Hasılat	4.424.989.539	6.593.902.118	**(%32,89)**
Satışların Maliyeti	(2.192.413.580)	(3.695.668.320)	**(%40,68)**
• *Satılan konut ve ofis maliyetleri*	*(1.626.472.648)*	*(3.144.801.716)*	***(%48,28)***
• *Ortak alan giderleri*	*(565.940.932)*	*(550.531.077)*	***%2,80***
• *Diğer*	-	*(335.527)*	***(%100,00)***
Brüt Kar	2.232.575.959	2.898.233.798	**(%22,97)**

- Avrupakent GYO, 2026 yılı dokuz aylık döneminde operasyonel verimliliğini koruyarak yaklaşık 2.778 M TL kira ve ortak alan geliri elde etmiştir. İlgili dönemde enflasyonun üzerinde **%7,36** oranında büyüme sağlamıştır.
- Konut ve ofis satış gelirleri, Avrupa Konutları Şişli-1 projesinin 2025 yılı haziran ayında iskanın alınmasının ardından ön satışların bu dönemde faturalandırılmasının etkisi, Avrupa Konutları Şişli-1 ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projesinin yüksek satış hızına sahip konutların önceki dönemlerde satılmış olmasının etkisiyle 1.632 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Avrupa Konutları Şişli-1 ve Demir Life projelerinin 31.12.2023 tarihli değerleme raporundaki arsa değerinin 30.09.2026 satın alma gücüne göre düzeltilerek proje maliyetlerine dahil edilmesinden dolayı, enflasyon muhasebesi kapsamında yapılan bu düzeltme, söz konusu projelerin satış maliyetlerini önemli ölçüde etkilemiştir. Konut ve ofis satışlarındaki bu negatif etkiye rağmen, kira getirili gayrimenkullerde brüt kar marjının %80 seviyesinde gerçekleşmiş olması, toplam brüt kar marjını %44'ten **%50,5** seviyesine yükseltmiştir.

Özet Finansal Bilgiler

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

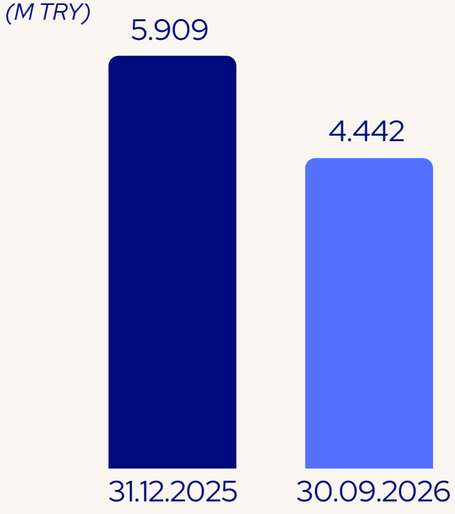
(M TRY)



2026 yılının ilk dokuz ayında gerçekleştirilen 468 milyon TL (KDV dahil) tutarındaki peşin yatırım amaçlı gayrimenkul alımı, 2 milyar TL temettü ödemesi ve ticari borçların ödenmesine rağmen, nakit ve nakit benzerleri **%54** oranında artarak **1482 M TL** seviyesinde gerçekleşmiştir.

STOKLAR

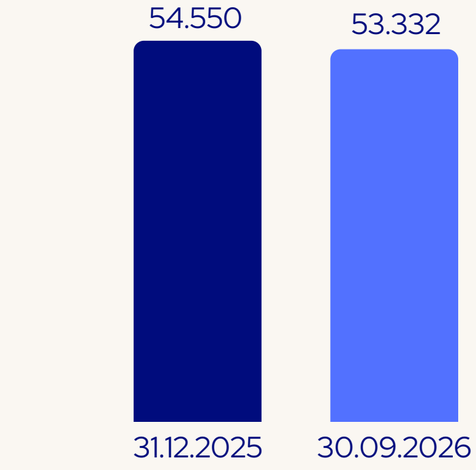
(M TRY)



2026 yılı dokuz aylık dönemde konut satışları, stok seviyelerini **%25** oranında azaltmıştır. Bu dönemde 99 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

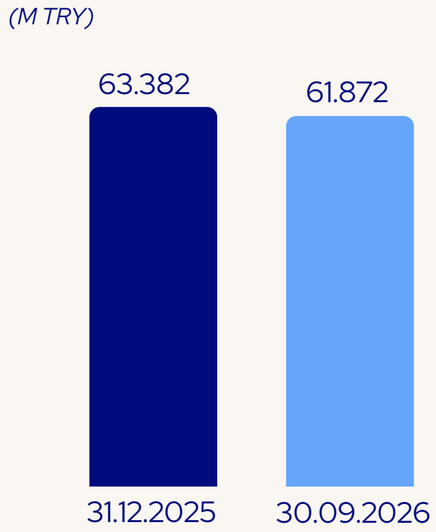
(M TRY)



2026 yılının dokuz aylık döneminde yatırım amaçlı gayrimenkuller, 2025 yıl sonuna kıyasla %2,2 azalmıştır. Söz konusu azalışta, Radisson Residences Avrupa Tem projesinin satış amaçlı duran varlıklar olarak sınıflandırılması etkili olmuştur.

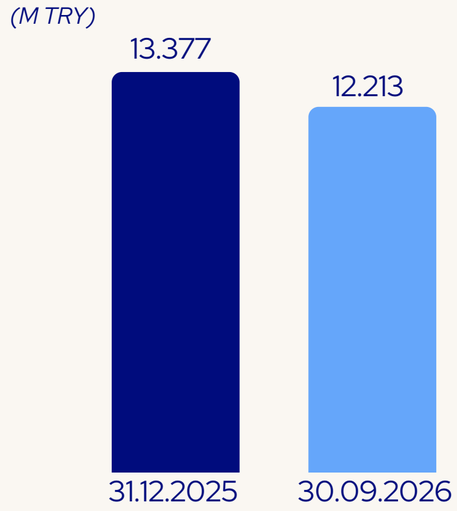
Özet Finansal Bilgiler

VARLIKLAR



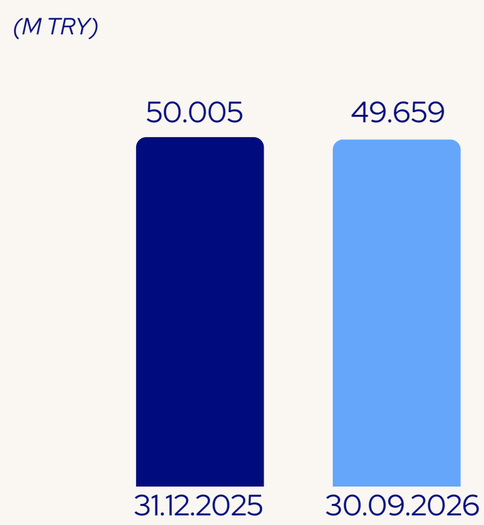
2026 yılı ilk dokuz aylık dönemde varlıkların 1,5 milyar TL azalmasının temel nedenleri, **2 milyar TL** tutarında gerçekleştirilen **temettü** ödemesi ile ticari borçların ödenmesidir.

YÜKÜMLÜLÜKLER



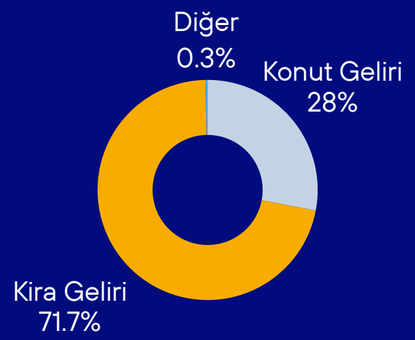
Şirketin finansal borcu olmamasına rağmen, 31 Aralık 2024 ve sonraki finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan **ertelenmiş vergi yükümlülüğü (11.498 M TL)** olması sebebiyle yükümlülükler toplam 12,2 Milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

ÖZKAYNAKLAR



Özkaynaklar yatay seyretmekte olup, ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç tutulduğunda varlıklarla neredeyse eşittir.

Geleceğe İlişkin Beklentiler

FİNANSAL GÖSTERGELER	2026	DAĞILIM (%)
NET SATIŞLAR	TL **5.658 M**	
*Kira Gelirleri	4.057 M	
Konut Gelirleri	1.582 M	
Diğer Gelirler	19 M	
FAVÖK**	TL **3.042 M**	**%53,8**
YATIRIM HARCAMALARI***	TL **2.000 M**	

**Kira Geliri: AVM, Turizm, Diğer Ticari Gayrimenkul Kira Gelirleri ve Ortak Alan Gelirlerini ifade etmektedir.*
***FAVÖK: Esas Faaliyet Karı (Zararı) + Amortisman ve İtfa (Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler hariç tutulmuştur)*
****Kira getirili gayrimenkulleri ifade eder.*
Tutarlar bulundukları yıla ait satın alma gücüne göre hesaplanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü
Bütçe Raporlama Bölümü

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Adres: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul
E-posta: yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com
Telefon: 0 850 833 6426
Websitesi: www.avrupakentgyo.com