

AVRUPAKENT GYO

01.01.2026 - 30.09.2026

ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER 3

- Şirket Hakkında Bilgi 3
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı 4
- Yönetim Kurulu 4
- Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler 5
- Yönetim Kurulu Toplantıları 5
- Yönetici ve Personele İlişkin Bilgiler 5
- Komiteler 6
- Şirket Portföyüne İlişkin Bilgiler 7
- Konut Satış Bilgileri 9
- Geliştirilmekte Olan Projeler 9
- Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları 9

ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ VE ÖNEMLİ GELİŞMELER 10

a) Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi 10
b) 2025 Yılı Olağan Genel Kurulu 10
c) Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi 11
d) 2025 Yılı Kar Dağıtımı 11
e) Bağış ve Yardımlar 11
f) Şirketin İktisap Ettiği Kendi Payları 11
g) Maddi Duran Varlık Alımları, Kiralamalar, Satış ve Devirler 12
h) SPK ve TTK Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamalar 13

- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması 13
- Bilanço Tarihinden Sonra Olan Olaylar 13

DÖNEMİN DEĞERLENDİRİLMESİ 14

- Gayrimenkul Sektörü 14
- Perakende Sektörü 16

FİNANSAL TABLOLAR 17

- Özet Finansal Durum Tablosu 17
- Özet Gelir Tablosu 18

EK -1 Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri 19
EK -2 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü 27

- İletişim Bilgileri 29

AVRUPAKENT GYO

GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem:
01.01.2026 – 30.09.2026

Ticaret Ünvanı: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 1.675.000.000 TL

Çıkarılmış Sermaye: 400.000.000 TL

Ticaret Sicil Memurluğu ve Numarası:
İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü-740979-0

Vergi Dairesi ve Numarası: İstanbul Bakırköy Vergi Dairesi-1050571029

Merkez Adres: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy/ İstanbul

İşlem Gördüğü Pazar: Yıldız Pazar

BİST İşlem Kodu: AVPGY

BİST Endeksleri: BIST KATILIM TUM / BIST TÜM-100 / BIST KATILIM TEMETTU / BIST KATILIM 50 / BIST TÜM / BIST KATILIM 100 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST 500 / BIST MALİ / BIST TEMETTÜ / BIST YILDIZ

KEP: avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr
Mersis: 0105-0571-0290-0011

Elektronik Posta Adresi:
info@avrupakentgyo.com
İnternet Adresi: www.avrupakentgyo.com
Telefon: 0850 833 6426
Faks: 0850 393 84 63

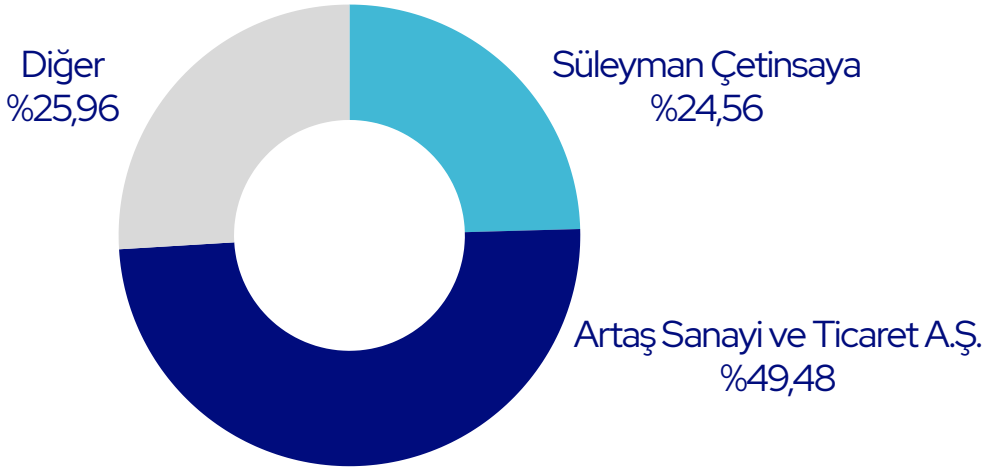
Şirket Hakkında Bilgi

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket/Avrupakent GYO), Artaş Holding liderliğinde, gayrimenkul sektöründe büyüme hedefiyle 2010 yılında kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayıyla 30.10.2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen Şirket, 21.12.2023 tarihinden itibaren BIST Yıldız Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in esas faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir. Fiili olarak gayrimenkul satış ve kiralama (AVM, turizm tesisi, bağımsız ticari üniteler) konusunda faaliyet göstermektedir.

Şirket; Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet Center ve ArenaPark AVM alışveriş merkezleri, Swissôtel Resort Bodrum Beach ve Mövenpick Living Çamlıvadi turizm tesisleri ile diğer ticari gayrimenkullerinin yanı sıra, tamamlanmış Demir Life, Feza Park Villaları ve Avrupa Konutları Şişli-1 konut projeleri ile Avrupa Residence TEM İstanbul projesinden oluşan, Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul portföylerinden birine sahiptir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı



(30.09.2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısıdır.)

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerde 400.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip tamamı nakden ödenmiş 400.000.000 TL'dir. Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerli 400.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Paylar A, B ve C Grubu paylar olmak üzere üçe ayrılmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama 22.570.369 adet pay karşılığı 22.570.369 TL'den; B Grubu nama 1.422.014 adet pay karşılığı 1.422.014 TL'den; C Grubu hamiline 376.007.617 adet pay karşılığı 376.007.617 TL'den oluşmaktadır.

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketimizin sermayesinde %3 ve üzeri paya sahip ortaklar; 197.900.472 TL nominal pay tutarıyla Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve 98.239.514 TL nominal pay tutarıyla Süleyman Çetinsaya'dır.

Yönetim Kurulu

15.05.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile seçilen yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı/Soyadı	Görevi
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

Yönetim Kurulu

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca; A ve B grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu'nun beş üyeden oluşması durumunda iki Yönetim Kurulu Üyesi, altı üyeden oluşması halinde üç Yönetim Kurulu Üyesi, yedi üyeden oluşması durumunda üç Yönetim Kurulu Üyesi, sekiz üyeden oluşması durumunda dört Yönetim Kurulu Üyesi, dokuz üyeden oluşması durumunda beş Yönetim Kurulu Üyesi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, her durumda bir Yönetim Kurulu Üyesi ise B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar da dâhil olmak üzere diğer adaylar ise A, B ve C Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirtilen yetkilere haizdir.

Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

15.05.2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 1 Ocak 2026 - 30 Eylül 2026 hesap dönemi içinde toplam 28 adet karar almıştır. Bu kararların tamamında oybirliği sağlanmıştır.

Yönetici ve Personele İlişkin Bilgiler

Şirket'in 30.09.2026 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 26 olup, Şirket'in kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 7.695.002 TL'dir.

Adı Soyadı	Unvanı
Erdem Güler	Genel Müdür
Serdar Soyluoğlu	Operasyon Direktörü
Zeynep Başak	Kiralama Direktörü
Ayşe Ecem Mete*	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi
Ercan Akgül	Mali İşler Müdürü
Samet Karaalioğlu	Proje Geliştirme ve Uygulama Direktörü

*Rabia Çetinkaya Bozkurt 05.10.2026 tarihi itibarıyla ilgili görevlerinden ayrılmıştır.

Komiteler

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı bir biçimde yerine getirmek amacıyla, Şirket bünyesinde 4 adet komite oluşturmuştur. Bunlar Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Sürdürülebilirlik Komitesidir. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Dr. Vahdettin Ertaş	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Fatih Rüştü Kaplan	Üye (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)
Mustafa Erdin	Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Ayşe Ecem Mete*	Üye (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Ferda Besli	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Fatih Rüştü Kaplan	Üye (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)
Dr. Vahdettin Ertaş	Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Denetimden Sorumlu Komite

Dr. Vahdettin Ertaş	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Ferda Besli	Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Sürdürülebilirlik Komitesi

Fatih Rüştü Kaplan	Başkan (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)
Erdem Güler	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür)
Serdar Soyluoğlu	Üye (Operasyon Direktörü)
Ayşe Ecem Mete*	Üye (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

*Rabia Çetinkaya Bozkurt 05.10.2026 tarihi itibarıyla ilgili görevlerinden ayrılmıştır.

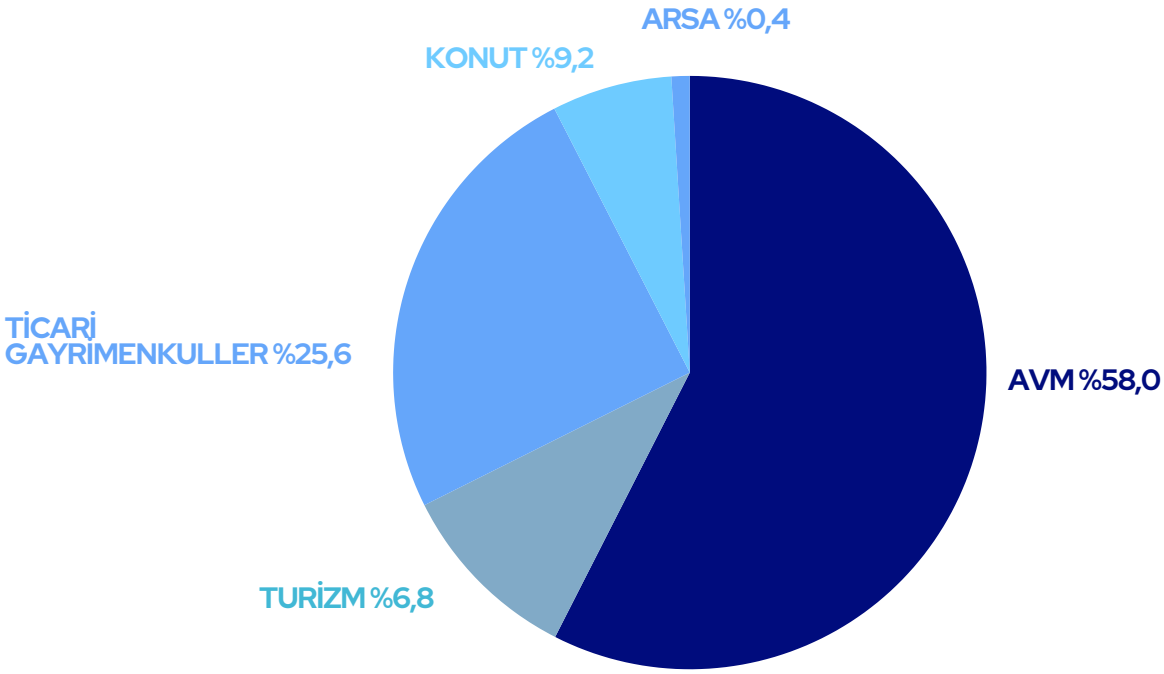
Şirket Portföyüne İlişkin Bilgiler

Şirket'in 30.09.2026 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:*

GAYRİMENKUL	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	30.09.2026 (TL - KDV Hariç)
AVM			**34.248.583.224**
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
Turizm			**3.998.959.428**
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.475.938.983
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.523.020.445
Konut			**5.465.475.884**
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
Diğer Ticari Gayrimenkuller			**15.081.597.045**
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	20 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
Arsa			**212.409.136**
Bodrum Arsa (184 Ada 1 Parsel)	Bodrum/Muğla	Arsa	212.409.136
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ (KDV HARİÇ)			**59.007.024.717 TL**

*30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.

Şirket Portföyüne İlişkin Bilgiler



30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketimizin gayrimenkul portföyü; alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, konutlar, ticari gayrimenkuller ve arsadan oluşmaktadır. Şirketimizin portföyünde 3 adet alışveriş merkezi, 2 adet turizm tesisi, 187 adet konut, 133 adet satış amaçlı mesken ve dükkan, 242 adet ticari gayrimenkul ve 1 adet arsa bulunmaktadır.

Şirketimizin 30.09.2026 tarihi itibarıyla toplam gayrimenkul portföy büyüklüğü 59 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Portföy dağılımı incelendiğinde; toplam gayrimenkul portföy değerinin %58'ini alışveriş merkezleri, %25,6'sını ticari gayrimenkuller, %6,8'ini turizm tesisleri, %9,2'sini konutlar ve %0,4'ünü arsa oluşturmaktadır.

Şirketimizin alışveriş merkezi portföyünde Forum Trabzon AVM, ArmoniPark AVM ve ArenaPark AVM; turizm portföyünde ise Swissotel Resort Bodrum Beach ve Mövenpick Living Çamlıvadi yer almaktadır. Konut portföyümüz Demir Life, Avrupa Konutları Şişli-1, Feza Park Villaları ve satışa konu edilen Avrupa Residence TEM İstanbul projelerinden oluşurken, diğer ticari bağımsız bölümler de kira geliri sağlayan varlıklarımız arasında yer almaktadır.

Lokasyon bazında değerlendirildiğinde ise Şirketimizin gayrimenkul portföyü, Türkiye'nin 3 farklı şehrine yayılmış olup ağırlıklı olarak İstanbul'da yoğunlaşmaktadır. İstanbul'da 13 farklı ilçede yer alan gayrimenkul varlıklarımızın yanı sıra Trabzon ve Muğla illerinde de yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz bulunmaktadır.

Konut Satış Bilgileri

01.01.2026 – 30.09.2026 hesap döneminde, Demir Life Projesi'nde 01.01.2026 itibarıyla kalan 227 adet konutun 71 adedinin, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'nde kalan 13 adet konutun tamamının ve Avrupa Konutları Şişli-1 Projesi'nde kalan 40 adet konutun 15 adedinin satışı gerçekleştirilmiştir.
30.09.2026 itibarıyla Şirket portfoyünde, Demir Life Projesi'nde 156 adet, Avrupa Konutları Şişli-1 Projesi'nde 24 adet, Feza Park Villaları'nda ise 7 adet satışa konu konut bulunmaktadır. Avrupa Konutları Çamlıvadi ve Avrupa Konutları Şişli-1 projelerinde birer adet konut kiraya verilmiş olup, söz konusu bağımsız bölümler finansal tablolarda Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kalemi altında sınıflandırılmaktadır. 30.09.2026 itibarıyla satışa hazır toplam bağımsız bölüm sayısı 187 adettir. Ayrıca satış faaliyetleri kapsamında, 22.09.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda, Şirketimiz portföyünde yer alan ve daha önce Radisson Residences Avrupa TEM adıyla rezidans konseptinde kiraya verilen gayrimenkulün, Avrupa Residence TEM İstanbul adı altında, 131 adet mesken ve 2 adet dükkan olmak üzere toplam 133 bağımsız bölüm bazında satışına başlanmasına karar verilmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

Demirlife Yanı Ticari Dükkan (154 Ada 3 Parsel)

Konum	Büyükçekmece, İstanbul
Niteliği	Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar (1 Dükkan)
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma	Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Forum Trabzon AVM (616 Ada 16 - 17 Parsel)

Konum	Ortahisar, Trabzon
Niteliği	Parsel Üzerindeki İnşai Yatırımlar
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Bodrum Turgutreis (184 Ada 1 Parsel)

Konum	Bodrum/Muğla
Niteliği	Parsel Üzerindeki İnşai Yatırımlar
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

Şirket'in 30.09.2026 tarihindeki nakit ve banka mevduatlarının toplam değeri 1.481.844.207 TL'dir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Şirket'in bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar & Ge faaliyeti bulunmamaktadır.

Şirketin Dönem İçi Faaliyetleri ve Faaliyetlerine İlişkin Önemli Gelişmeler Hakkında Bilgiler

a) Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun 30.01.2026 tarihinde yapılan toplantısında,

- Portföyde bulunan gayrimenkuller için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına,
- 2026 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

b) 2025 Yılı Olağan Genel Kurulu

Şirketimizin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 15 Mayıs 2026 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, toplantıda aşağıdaki hususlar görüşülerek karara bağlanmıştır:

- Toplantı açılmış ve Toplantı Başkanlığı oluşturulması,
- 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması, müzakere edilmesi ve onaylanması,
- 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu özetinin okunması,
- 2025 yılı finansal tabloları okunması, müzakere edilmesi ve onaylanması,
- Yönetim Kurulu üyelerinin, 2025 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi,
- Yönetim Kurulu'nun 2025 yılına ilişkin kar dağıtım önerisinin görüşülmesi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin huzur haklarının belirlenmesi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
- Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Sürdürülebilirlik Denetçisinin onaylanması,
- 2025 yılında gerçekleştirilen bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2026 yılı için yıllık bağış üst sınırı belirlenmesi,
- Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Bilgi ve Kişisel Veri Güvenliği Politikası ile Sürdürülebilirlik Politikası pay sahiplerinin bilgisine sunulması,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi kapsamında 2025 yılında gerçekleştirilen alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
- Üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile bunlardan elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'ncı maddeleri kapsamında izin ve yetki verilmesi,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında gerçekleştirilen işlemler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
- Dilek ve görüşler alınarak toplantı sona erdirilmiştir.

Şirketimizin 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı kararları, 3 Haziran 2026 tarihinde tescil edilmiş ve 4 Haziran 2026 tarihli, 11594 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı sonuçları, Şirketimizin kurumsal internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuoyuna ve pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur.

c) Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi

Şirket'in 15.05.2026 tarihinde yapmış olduğu Genel Kurul Toplantısında 2026 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanacak 2026 yılına ait raporlarının zorunlu sürdürülebilirlik güvence denetimi dâhil ancak bununla sınırlı olmamak üzere ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. denetçi olarak seçilmiştir.

d) 2025 Yılı Kar Dağıtımı

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye piyasası mevzuatı ile Şirket Esas Sözleşmesinin 32'nci maddesi ve Kar Dağıtım politikamız çerçevesinde;

- TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre; 01.01.2025 – 31.12.2025 hesap dönemine ilişkin olarak 1.608.988.639 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Karı" hesaplandığı,
- Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") göre tutulan ve yasal kayıtlarımıza göre; 01.01.2025 – 31.12.2025 hesap dönemine ilişkin olarak 3.028.698.436TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Karı" hesaplandığı,
- Kar dağıtım tutarının 2.000.000.000 TL belirlenerek, iki taksit şeklinde; ilk taksitinin 20 Mayıs 2026, ikinci taksitinin ise 5 Haziran 2026 tarihinde ödenmesine 15 Mayıs 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahipleri tarafından karar verilmiştir. Kar payı ödemeleri gerçekleşmiştir.

e) Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Şirket tarafından 01.01.2026 - 30.09.2026 dönemi içerisinde bağış yapılmamıştır.

f) Şirket'in İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

25.03.2024 tarihinde Yönetim Kurulu'nun aldığı karara istinaden pay alım programı başlatılmıştır. Program kapsamında Şirket sermayesinin %0,6497'sine denk gelen 2.598.872 adet pay 118.997.920 TL bedel ile geri alınmıştır. 04.12.2024 tarihi itibarıyla geri alım işlemleri sona ermiştir.

Ayrıca, 25.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile başlatılan likidite sağlayıcılık işlemleri kapsamında 4.271.519 adet pay 197.321.150 TL maliyet ile geri alınmıştır. Likidite sağlayıcılık kapsamında 04.09.2024 tarihinde yapılan işlem sonrası herhangi bir işlem yapılmamış olup likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiştir.

01.01.2026 – 30.09.2026 döneminde herhangi bir pay satışı gerçekleştirilmemiştir.

g) Maddi Duran Varlık Satın Alımları / Kiralamalar / Satış ve Devirler Hakkında Bilgi

Avrupa Konutları Güneşli Projesi 24 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

15.04.2026 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Avrupa Konutları Güneşli Projesinde yer alan 24 adet bağımsız bölümün, düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplam 1.950.000.000 TL (KDV hariç) bedelle satın alınması için anlaşılmış olup, satış bedelinin 200.000.000 TL'lik kısmının peşin, kalan tutarın ise Mart 2027'ye kadar taksitler halinde ödenmesi kararlaştırılmıştır.

Bodrum Turgutreis Arsa Alımı

04.05.2026 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Turgutreis Mahallesi'nde bulunan ve portföyümüzde yer alan Swissôtel Resort Bodrum Beach'e komşu konumdaki 184 ada 1 parselde kayıtlı 5.369 m² büyüklüğündeki taşınmazın gerçek kişilere ait paylarının tamamı, 04.05.2026 tarihinde 180.000.000 TL bedelle peşin olarak satın alınmıştır. Söz konusu taşınmaz üzerinde, mevcut portföy yapısının geliştirilmesi ve sürdürülebilir kira geliri yaratılması amacıyla proje geliştirilmesi planlanmakta olup, 17.09.2026 tarihinde Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi imzalanmıştır.

Avrupa Konutları Esentepe 3 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

22.05.2026 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi'nde bulunan Avrupa Konutları Esentepe projesindeki 3 adet ticari ünitenin, düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplam 90.000.000 TL (KDV hariç) bedelle peşin olarak satın alınmasına karar verilmiştir.

Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Satış Kararı

01.07.2026 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, İstanbul ili, Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un satış işlemlerinin başlatılmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, tesisin işletmeciliğini yürüten Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile imzalanan İşletme ve Kira Sözleşmesi, 30.06.2026 tarihi itibarıyla karşılıklı olarak feshedilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün tahliye işlemleri 31.08.2026 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, 22.09.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda gayrimenkulün bağımsız bölüm bazında satış işlemleri başlatılmıştır.

Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi 2 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

20.07.2026 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Cihangir Mahallesi'nde bulunan Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi'ndeki 11 ve 26 numaralı bağımsız bölümlerin, düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplam 150.000.000 TL (KDV hariç) bedelle peşin olarak satın alınmasına karar verilmiştir.

Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı Hisse Devri

03.08.2026 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, Şirketimizin portföyünde yer alan Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi kapsamında oluşturulmuş olan Avrupakent Doruk Adi Ortaklık bünyesinde;

Ortaklığın artık gerçekleştireceği herhangi bir inşai ve ticari faaliyet veya iş ilişkisinin kalmamış olması gerekçesiyle, Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanmış olan değerleme raporunda adi ortaklığın toplam piyasa değerinin 17.633.941 TL olarak belirlenmiş olduğu dikkate alınarak, anılan değerleme raporuna uygun şekilde Şirketimizin sahip olduğu %60 oranındaki payını, 10.800.000 TL bedel üzerinden Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'ye devredilmesine karar verilmiş olup 03.08.2026 Hisse Devir Protokolü imzalanmıştır.

h) Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamalar

Faaliyet Raporu tarihi itibarıyla;

- Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık olma durumu yoktur.
- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirket'in finansal borçları bulunmamaktadır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 24 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte bir dava mevcut değildir.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri bulunmamaktadır.
- Şirket yatırım faaliyetlerinde herhangi bir teşvikten yararlanmamaktadır.

Şirketin Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirket'in faaliyetlerinin sermaye piyasası mevzuatı ile ilgili diğer mevzuata uyumunu, kurumsal yönetim faaliyetlerinin yürütülmesini ve risk yönetimini sağlamak üzere Şirket bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuştur. Bu kapsamda Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından iki ayda bir düzenlenen raporlar ile sistematik ve sistematik olmayan riskler değerlendirilmekte ve Yönetim Kurulu'na bu kapsamda bilgi verilmektedir. Şirket portföy dağılımı dikkate alındığında tamamlanmış konut projelerinin maliyetlerine katlanılmış olması nedeniyle satışa konu m2 birim fiyatlarında aşağı yönlü bir risk görülmemekle birlikte ekonomideki daralmaya bağlı olarak gayrimenkullere olan talebin azaldığı, finansmana erişim sorunları yaşandığı dikkate alındığında satış hızının düşebileceği öngörülmektedir. Diğer taraftan ticari gayrimenkullerimiz ile ilgili olarak karşı karşıya olduğumuz temel risk AVM doluluk oranının en yüksek seviyede tutulamaması ve/veya kira gelirlerinin düzenli tahsil edilememesi sonucunda ortaya çıkabilecek gelir kaybıdır. Kira ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracılarımızla ilgiliolarak en temel önlem olarak sözleşmelerden kaynaklı yasal haklarımız kullanılmaktadır. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği, düzeyi ve yönetilmesi hakkında Finansal Tablolara ait 25 No'lu dipnotta bilgi verilmektedir.

Bilanço Tarihinden Sonra Olan Olaylar

Bulunmamaktadır.

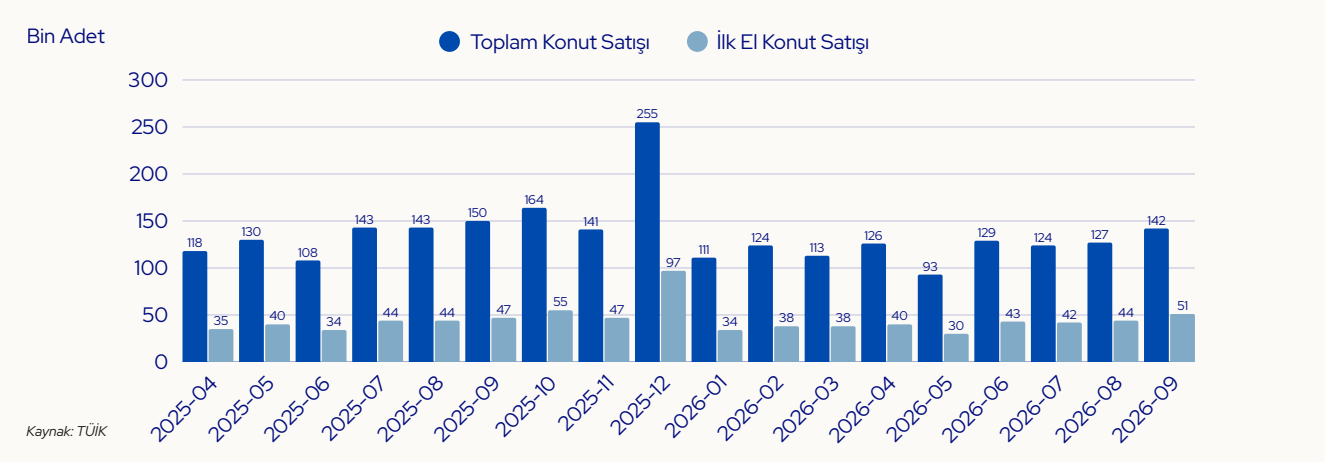
01.01.2026 - 30.09.2026 Döneminin Değerlendirilmesi

a) Gayrimenkul Sektörü

Konut Satış İstatistikleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine göre, 2026 yılının ilk dokuz aylık döneminde Türkiye genelinde toplam konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,2 azalarak 1.092.919 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde ilk el konut satışları %0,6 azalışla 359.913 adet, ikinci el konut satışları ise %10,0 azalışla 733.006 adet olmuştur. İlk el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı yaklaşık %32,9 seviyesinde gerçekleşirken, ipotekli konut satışları aynı dönemde yıllık bazda %24,7 artarak 212.210 adede ulaşmıştır.

2026 yılı Eylül ayında ise Türkiye genelinde konut satışları, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,3 azalarak 142.390 adet ile 2026 yılının en yüksek aylık seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ilk el konut satışları %3,9 artışla 51.519 adede yükselirken, ikinci el konut satışları %15,3 azalarak 90.871 adet olmuştur. İlk el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %36,2 olarak gerçekleşmiştir.



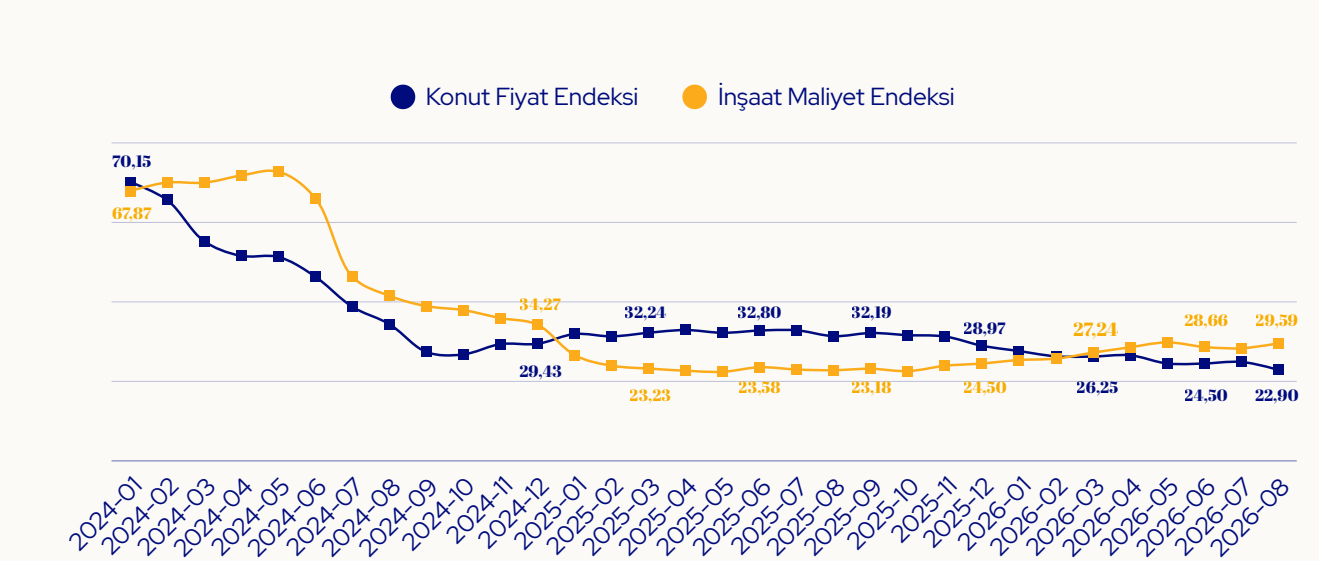
Kaynak: TÜİK

		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

Konut Fiyat Endeksi & İnşaat Maliyet Endeksi

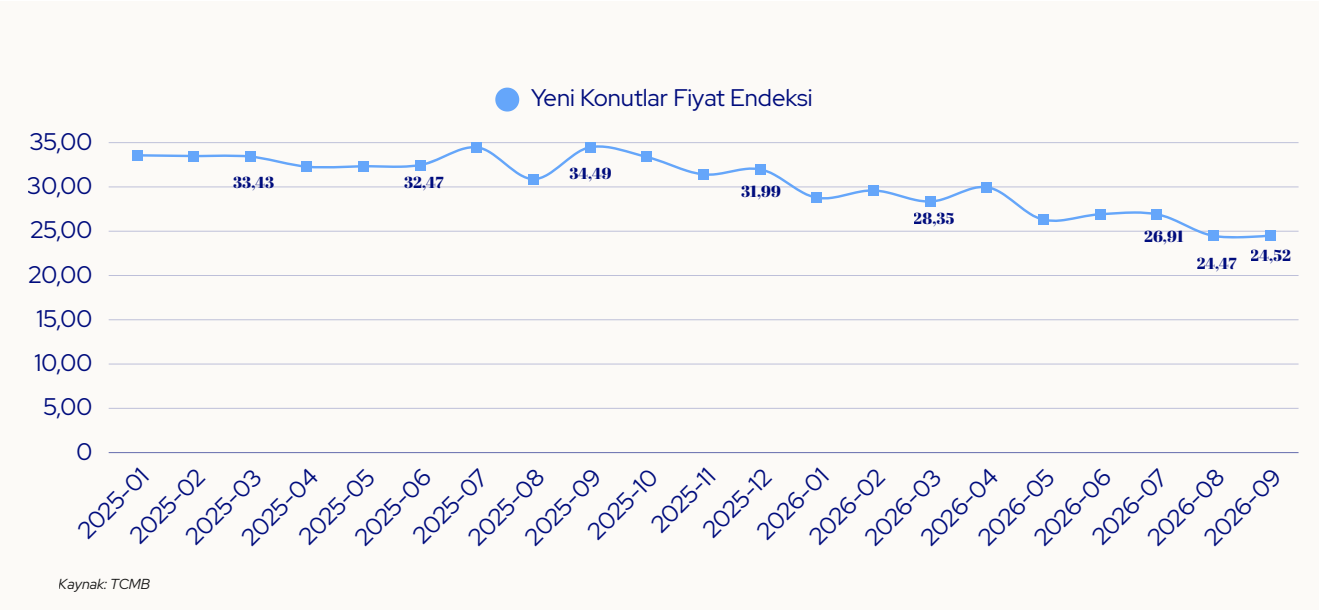
İnşaat sektöründe malzeme ve işçilik maliyetlerindeki değişimi yansıtan inşaat maliyet endeksi, TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Temmuz 2026'da aylık %1,15 ve yıllık %28,33; Ağustos 2026'da ise aylık %2,04 ve yıllık %29,59 oranında artış kaydetmiştir. Ağustos ayında malzeme maliyetlerinde yıllık %28,72, işçilik maliyetlerinde ise %31,20 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK, TCMB

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından aylık olarak yayımlanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) ise Türkiye genelindeki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini ölçmektedir. Endeks, Temmuz 2026'da yıllık %24,91 artışla 234,76, Ağustos 2026'da %22,90 artışla 236,76 ve Eylül 2026'da %22,3 artışla 239,38 seviyesinde gerçekleşmiştir. Eylül ayında konut fiyatları aylık bazda %1,2 artarken, yıllık artış oranları İstanbul'da %26,8, Ankara'da %22,0 ve İzmir'de %21,0 olarak kaydedilmiştir.

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



Kaynak: TCMB

Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE), Türkiye genelinde yeni inşa edilen konutların fiyat değişimlerini izlemek ve yeni konut piyasasındaki fiyat eğilimlerini değerlendirmek amacıyla kullanılan bir göstergedir. Yeni konut fiyatlarının bir önceki yılın aynı ayına göre artış oranı, Temmuz 2026'da %26,91, Ağustos 2026'da %24,47 ve Eylül 2026'da %24,52 olarak gerçekleşmiştir. Eylül 2026'da kaydedilen fiyat artışı, 2025 yılının aynı dönemindeki %34,49 seviyesine kıyasla 9,97 puan gerilemiştir. Bu görünüm, yeni konut fiyatlarında nominal artışın devam ettiğini ancak fiyat artış hızının 2025 yılına kıyasla yavaşladığını göstermektedir.

b) Perakende Sektörü

Aylar	AVM Ciro Endeksi
2026 Ocak	41,4
2026 Şubat	22,8
2026 Mart	35,4
2026 Nisan	30,5
2026 Mayıs	41,7
2026 Haziran	20,9
2026 Temmuz	25,2
2026 Ağustos	22,9
2026 Eylül	29,7

Kaynak: AYD & Akademetre

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research iş birliğiyle hazırlanan AVM Ciro Endeksi verilerine göre, 2026 yılının ilk dokuz aylık döneminde alışveriş merkezlerinin metrekare başına ciroları, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış göstermiştir. Bu dönemde yıllık bazda en yüksek artış %41,7 ile Mayıs ayında gerçekleşirken, Ocak ayında %41,4 ve Mart ayında %35,4 oranında artış yaşanmıştır.

AVM Ciro Endeksi artışları enflasyon verileriyle karşılaştırıldığında, Ocak, Mart ve Mayıs aylarında yıllık tüketici enflasyonunun üzerinde, diğer aylarda ise altında gerçekleşmiştir. 2026 yılının üçüncü çeyreğinde ise AVM Ciro Endeksi, Temmuz ayında %25,2, Ağustos ayında %22,9 ve Eylül ayında %29,7 oranında artış gösterirken, aynı aylarda yıllık tüketici enflasyonu sırasıyla %31,75, %31,51 ve %29,73 olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrek boyunca nominal artışını sürdüren AVM Ciro Endeksi, Eylül ayında %29,7 oranındaki artışla yıllık enflasyona yakın bir seviyede gerçekleşmiş ve Temmuz ile Ağustos aylarına kıyasla reel bazda toparlanma görünümü sergilemiştir.

Finansal Tablolar

Özet Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR (TL)	30.09.2026	31.12.2025
Toplam Dönen Varlıklar	**8.198.181.504**	**8.685.237.594**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.481.844.207	963.798.177
Ticari Alacaklar	196.081.028	807.254.781
Diğer Alacaklar	10.303.758	41.926.036
Stoklar	4.442.101.234	5.908.939.428
Peşin Ödenmiş Giderler	49.909.059	26.951.831
Diğer Dönen Varlıklar	241.760.001	936.367.341
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	1.776.182.217	-
Toplam Duran Varlıklar	**53.673.812.846**	**54.696.524.597**
Diğer Alacaklar	1.073.766	1.603.553
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	53.332.012.164	54.550.357.392
Maddi Duran Varlıklar	137.069.228	141.488.134
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.657.688	3.075.518
Peşin Ödenmiş Giderler	200.000.000	-
TOPLAM VARLIKLAR	**61.871.994.350**	**63.381.762.191**

KAYNAKLAR (TL)	30.09.2026	31.12.2025
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**690.141.592**	**2.716.821.507**
Ticari Borçlar	63.905.724	1.505.664.096
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.574.099	2.346.131
Diğer Borçlar	214.539	266.351
Ertelenmiş Gelirler	77.210.041	168.656.441
Kısa Vadeli Karşılıklar	58.288.768	32.211.879
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	479.712.442	970.826.217
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8.235.979	36.850.392
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**11.522.836.014**	**10.660.117.869**
Diğer Borçlar	24.559.578	27.444.439
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	11.498.276.436	10.632.673.430
Özkaynaklar	**49.659.016.744**	**50.004.822.815**
TOPLAM KAYNAKLAR	**61.871.994.350**	**63.381.762.191**

Finansal Tablolar

Özet Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU (TL)	30.09.2026	30.09.2025
Hasılat	4.424.989.539	6.593.902.118
Satışların Maliyeti	(2.192.413.580)	(3.695.668.320)
Brüt Kar	**2.232.575.959**	**2.898.233.798**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(147.569.878)	(152.328.628)
Pazarlama Giderleri (-)	(4.479.643)	(16.774.406)
Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri (-)	110.547.166	881.203.110
Esas Faaliyet Karı	**2.191.073.604**	**3.610.333.874**
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(30.813.692)	-
Finansman (gideri) / geliri öncesi faaliyet karı	**2.160.259.912**	**3.610.333.874**
Finansman Gelirleri/Giderleri (-)	409.304.969	257.192.344
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	(152.344.101)	(1.071.454.985)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	**2.41.7.220.775**	**2.796.071.233**
Dönem Vergi (Gideri)/Geliri	224.385.244	(506.066.345)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	(865.603.006)	(93.061.241)
DÖNEM NET KARI	**1.776.003.013**	**2.196.943.647**

Finansal Göstergeler	30.09.2026
Brüt Kar / Hasılat (%)	0,50
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	0,50
Net Kar / Hasılat (%)	0,40
FAVÖK	2.198.154.692
Vergi Öncesi Kar	2.417.220.775
Finansal Borç	0
Net Borç	(1.481.844.207)

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

AVM

Forum Trabzon AVM

Rapor No:	2025/2875
Konum:	Ortahisar/Trabzon
Niteliği:	AVM
Kiralanabilir Alan:	60.500 m²
Doluluk Oranı:	%99
Yıllık Ziyaretçi Sayısı:	9.675.704
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	17.347.000.000 TL

ArenaPark AVM

Rapor No:	2025/2873
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	AVM
Kiralanabilir Alan:	44.000 m²
Doluluk Oranı:	%99
Yıllık Ziyaretçi Sayısı:	7.139.694
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	5.202.000.000 TL

ArmoniPark Outlet Center AVM

Rapor No:	2025/2874
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	AVM
Kiralanabilir Alan:	25.376 m²
Doluluk Oranı:	%99
Yıllık Ziyaretçi Sayısı:	11.535.164
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	5.000.000.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

TURİZM

Swissotel Resort Bodrum Beach

Rapor No:	2025/2876
Konum:	Bodrum/Muğla
Niteliği:	Otel
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Oda Sayısı:	74
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.200.000.000 TL

Mövenpick Living Çamlıvadi

Rapor No:	2025/2880
Konum:	Kâğıthane/İstanbul
Niteliği:	Rezidans
İşletmeci Şirket:	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Oda Sayısı:	65
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.991.630.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

Avrupa Residence & A Ofis

Rapor No:	2025/506
Konum:	Bakırköy/İstanbul
Niteliği:	9 Dükkan 8 Ofis
Kullanım Alanı:	5.311 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	884.500.000 TL

Avrupa Konutları Yamanevler

Rapor No:	2025/507
Konum:	Ümraniye/İstanbul
Niteliği:	4 Dükkan
Kullanım Alanı:	1.937 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	284.200.000 TL

Avrupa Konutları Atakent 3

Rapor No:	2025/508
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	3 Dükkan
Kullanım Alanı:	1.847 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	143.230.000 TL

Avrupa Konutları TEM

Rapor No:	2025/509
Konum:	Gaziosmanpaşa/İstanbul
Niteliği:	Kreş
Kullanım Alanı:	1.760 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	100.000.000 TL

Avrupa Konutları Ispartakule 1

Rapor No:	2025/510
Konum:	Avcılar/İstanbul
Niteliği:	5 Dükkan
Kullanım Alanı:	630 m2
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	59.830.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

Eclipse Maslak

Rapor No:	2025/511
Konum:	Sarıyer/İstanbul
Niteliği:	6 Dükkan, 8 Ofis
Kullanım Alanı:	7.723 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.122.200.000 TL

Avrupa Konutları TEM 2

Rapor No:	2025/512
Konum:	Gaziosmanpaşa/İstanbul
Niteliği:	1 Dükkan
Kullanım Alanı:	445 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	45.825.000 TL

Avrupa Konutları Başakşehir

Rapor No:	2025/513
Konum:	Başakşehir/İstanbul
Niteliği:	1 Dükkan
Kullanım Alanı:	400 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	44.100.000 TL

Avrupa Residence Yamanevler

Rapor No:	2025/514
Konum:	Ümraniye/İstanbul
Niteliği:	16 Dükkan, 7 Ofis
Kullanım Alanı:	4.987 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	852.350.000 TL

Avrupa Konutları Esentepe

Rapor No:	2025/515-516
Konum:	Kartal/İstanbul
Niteliği:	14 Dükkan, 1 Ofis
Kullanım Alanı:	2.942 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	486.110.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

Tema İstanbul

Rapor No:	2025/517
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	6 Dükkan
Kullanım Alanı:	1.462,34 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	234.750.000 TL

Tema Çarşı

Rapor No:	2025/518
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	9 Dükkan
Kullanım Alanı:	5.782 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	502.450.000 TL

Kemerburgaz Arium

Rapor No:	2025/519
Konum:	Eyüpsultan/İstanbul
Niteliği:	1 Dükkan
Kullanım Alanı:	650 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	78.780.000 TL

Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi

Rapor No:	2025/520
Konum:	Avcılar/İstanbul
Niteliği:	21 Dükkan
Kullanım Alanı:	3.203 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	499.570.000 TL

Arenapark 2

Rapor No:	2025/521
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	14 Dükkan
Kullanım Alanı:	4.341,21 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	663.350.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

Avrupa Konutları Yenimahalle

Rapor No:	2025/2883
Konum:	Bağcılar/İstanbul
Niteliği:	26 Dükkan
Kullanım Alanı:	5.809 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.267.710.000 TL

Tema İstanbul 2

Rapor No:	2025/2884, 2885, 2886, 2887
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	21 Dükkan
Kullanım Alanı:	24.451 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.380.995.000 TL

Demirlife

Rapor No:	2025/2878
Konum:	Büyükçekmece/İstanbul
Niteliği:	20 Dükkan
Kullanım Alanı:	3.741,51 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	580.560.000 TL

Avrupa Konutları Şişli

Rapor No:	2025/2879
Konum:	Şişli/İstanbul
Niteliği:	17 Dükkan
Kullanım Alanı:	2.755,60 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	997.280.000 TL

Avrupa Konutları Çamlıvadi

Rapor No:	2025/2737, 2738, 2739
Konum:	Kağıthane/İstanbul
Niteliği:	7 Dükkan
Kullanım Alanı:	20.656 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.410.000.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

Avrupa Konutları Esentepe

Rapor No:	2026/1105
Konum:	Kartal/İstanbul
Niteliği:	3 Dükkan
Kullanım Alanı:	859 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	133.840.000 TL

Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi

Rapor No:	2026/1398
Konum:	Avcılar/İstanbul
Niteliği:	2 Dükkan
Kullanım Alanı:	1.812 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	182.510.000 TL

Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul

Rapor No:	2025/2794
Konum:	Gaziosmanpaşa/İstanbul
Niteliği:	3 Dükkan, 4 Mesken
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	187.200.000 TL

ARSA

Bodrum Arsası (184 Ada 1 Parsel)

Rapor No:	2026/0897
Konum:	Bodrum/Muğla
Niteliği:	Arsa
Kullanım Alanı:	5.369,08 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	195.285.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

KONUT

Avrupa Konutları Şişli

Rapor No:	2025/2879
Konum:	Şişli/İstanbul
Niteliği:	40 adet konut
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.218.980.000 TL

Demirlife

Rapor No:	2025/2878
Konum:	Büyükçekmece/İstanbul
Niteliği:	227 adet konut
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	2.222.300.000 TL

Fezapark Villaları

Rapor No:	2025/2877
Konum:	Büyükçekmece/İstanbul
Niteliği:	7 adet villa
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	415.060.000 TL

Avrupa Konutları Çamlıvadi

Rapor No:	2025/3114
Konum:	Kağıthane/İstanbul
Niteliği:	14 adet konut (1 adet %60 hisseli)
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	528.283.000 TL

Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul

Rapor No:	2025/2794
Konum:	Gaziosmanpaşa/İstanbul
Niteliği:	131 Konut, 2 Dükkan
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.428.750.000 TL

Ek 2: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2026	31.12.2025
A. Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md. 24 / (b)	1.481.844.207	963.798.177
B. Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(a)	59.550.295.615	60.459.296.820
C. İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		839.854.528	1.958.667.194
D. Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.3/(p)	**61.871.994.350**	**63.381.762.191**
E. Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.31	-	-
F. Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.31	-	-
G. Finansal Kiralama Borçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.31	-	-
H. İlişkili Taraflara Borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.23/(f)	-	-
I. Özkaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.31	49.659.016.744	50.004.822.815
Diğer Kaynaklar		12.212.977.606	13.376.939.376
D. Toplam Kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.3/(p)	**61.871.994.350**	**63.381.762.191**

Ek 2: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.09.2026	31.12.2025
A1. Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.481.844.207	963.798.177
A2. Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.481.844.207	963.798.177
A3. Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B1. Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
B2. Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(c)	-	-
C1 . Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(d)	-	-
C2. İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	-	-
J. Gayrinakdi Krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.31	18.346.378	13.452.576
K. Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.28(e)	-	-
L. Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.22/(l)	25.936.301	319.619.117

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2026	31.12.2025	Asgari Oran / Azami Oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0,00	%0,00	%10
Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%98,64	%96,91	%51
Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0,00	%0,00	%49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0,00	%0,00	%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0,00	%0,00	%20
İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	%10
Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.31	%0,04	%0,03	%500
Vadeli / Vadesiz T L/ Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0,00	%0,00	%10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.22/1(l)	%0,04	%0,50	%10

AVRUPAKENT
GYO

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