AVRUPAKENT GYO

01.01.2026 - 31.03.2026

ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FAALİYET RAPORU

GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem:
01.01.2026 – 31.03.2026

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 TUM-100 / BIST KATILIM TEMETTU / BIST KATILIM 50 / BIST TUM / BIST KATILIM 100 / BIST 500 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST MALİ / 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

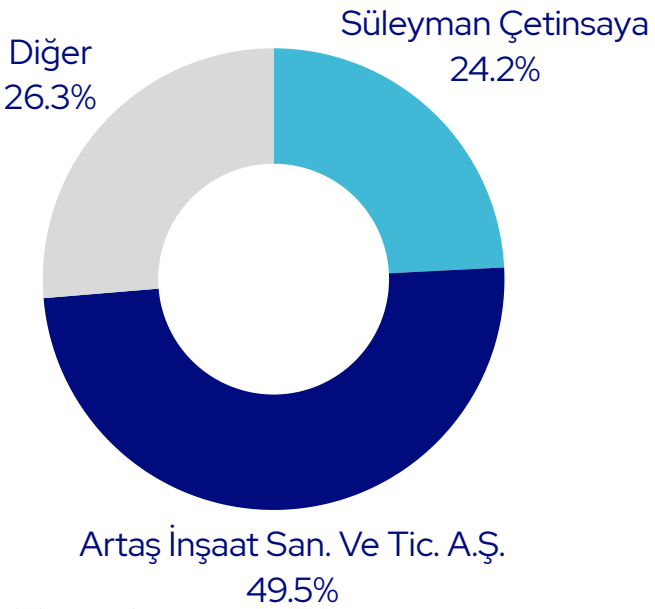
Şirket Hakkında Bilgi

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, Mövenpick Living Çamlıvadi, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul turizm tesisleri ve diğer ticari gayrimenkulleri, tamamlanmış Demir Life, Avrupa Konutları Çamlıvadi, Feza Park Villaları ve Avrupa Konutları Şişli-1 ile ülkemizin en değerli portföylerinden birine sahip bulunmaktadır.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı



(31.03.2026 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.

Yönetim Kurulu

20.10.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile seçilen yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dr. Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şebnem Ergün	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.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, 1 Ocak 2026 - 31 Mart 2026 hesap dönemi içinde toplam 9 kez toplanmış, bu toplantılarda 9 adet karar almıştır. Bu kararların tamamında oybirliği sağlanmıştır.

Yönetici ve Personele İlişkin Bilgiler

Toplam personel sayısı 23 olup, Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

31.03.2026 itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 2.263.363 TL'dir.

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

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 Üyesi)
Şebnem Ergün	Üye (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Rabia Çetinkaya	Üye (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Ferda Besli	Başkan (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Fatih Rüştü Kaplan	Üye (Yönetim Kurulu Üyesi)
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 Üyesi)
Erdem Güler	Üye (Genel Müdür)
Serdar Soyluoğlu	Üye (Operasyon Direktörü)
Rabia Çetinkaya	Üye (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

Şirket Portföyüne İlişkin Bilgiler

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:*

GAYRİMENKUL	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	31.03.2026 (TL - KDV Hariç)
AVM			**30.315.349.443**
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	19.089.051.461
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	5.724.289.561
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	5.502.008.421
Turizm			**5.292.603.801**
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.191.593.006
Radisson Residences Avrupa Tem	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans	1.778.194.102
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.322.816.693
Konut			**4.354.988.220**
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	202 Konut	2.287.790.122
Avrupa Konutları Şişli	Şişli / İstanbul	32 Konut	1.142.706.627
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	11 Konut	467.758.748
Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	7 Villa	456.732.723
Diğer Ticari Gayrimenkuller			**12.863.817.797**
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	973.305.290
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	312.734.159
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	157.610.533
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	110.040.168
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	61.297.342
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 8 Ofis	1.234.870.770
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	50.425.907
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	48.527.714
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	937.927.376
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Dükkan, 1 Ofis	534.916.263
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	258.319.295
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	552.896.826
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	86.689.645
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Dükkan	549.727.669
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	729.951.457
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.394.990.219
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.521.848.923
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	20 Dükkan	639.176.522
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan	1.097.408.592
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan	1.551.566.375
Demir Life Yanı Ticari Bina	Büyükçekmece/İstanbul	1 Dükkan	59.586.751
TOPLAM GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ (KDV HARİÇ)			**52.826.759.261 TL**

*31.03.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.

Konut Satış Bilgileri

01.01.2026 – 31.03.2026 tarihleri arasında Demir Life Projesinde yer alan 227 konutun 25 adedinin, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesinde yer alan 14 konutun 3 adedinin, Avrupa Konutları Şişli -1'de yer alan 40 adet konutun 8 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İnşa Halinde Bina (Demir Life Projesi Yanı Ticari Bina)

Konum	Büyükçekmece, İstanbul
Niteliği	Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar (1 Dükkan)
Ekspertiz Değeri	54.150.000 TL
Mülkiyet	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma	Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Şirket'in 31.03.2026 tarihindeki nakit ve banka mevduatlarının toplam değeri 1.595.906.463 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) Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi

Şirket'in 20.04.2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile 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.'nin denetçi olarak seçilmesi uygun görülmüştür.

c) 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 3 Haziran 2026, ikinci taksitinin ise 24 Haziran 2026 tarihinde ödenmesi hususlarının yapılacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulmasına karar verilmiştir.

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

Şirket tarafından 01.01.2026 - 31.03.2026 dönemi içerisinde bağış yapılmamıştır.

e) Şirket'in İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Yönetim Kurulu'nun 25.03.2024 tarihinde 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. 4.12.2024 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 4.9.2024 tarihinde yapılan işlem sonrası herhangi bir işlem yapılmamış olup likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiştir.

01.01.2026 – 31.03.2026 döneminde herhangi bir pay satışı gerçekleştirilmemiştir.

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

Şirketimizin 01.01.2026 - 31.03.2026 dönemi içerisinde maddi duran varlık/yatırım amaçlı gayrimenkul alımı yapılmamış olup Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira sözleşmeleri devam etmektedir.
İlgili dönemde devir gerçekleşmemiştir.

g) 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 22 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 23 No'lu dipnotta bilgi verilmektedir.

2025 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve toplantı başkanlığının oluşturulması.
2. 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması, müzakere edilmesi ve onaya sunulması.
3. 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması.
4. 2025 yılı finansal tabloların okunması, müzakere edilmesi ve onaya sunulması.
5. Şirket'in 2025 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri.
6. Yönetim Kurulu'nun 2025 yılına ait kar dağıtım önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması.
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur haklarının belirlenmesi.
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi.
9. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Sürdürülebilirlik Denetçi seçiminin onaya sunulması.
10. 2025 yılında yapılan bağışlar hakkında Sermaye Piyasası mevzuatı ve Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası uyarınca Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2026 yılı için yıllık bağış üst sınırının belirlenmesi.
11. Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Bilgi ve Kişisel Veri Güvenliği Politikası ve Sürdürülebilirlik Politikasının pay sahiplerinin bilgisine sunulması.
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi uyarınca 2025 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi.
14. Yönetim Kurulu üyeleri ile ilgili olarak, Türk Ticaret Kanunu'nun, Şirketle işlem yapma yasağına ilişkin 395 ve rekabet yasağına ilişkin 396'ncı maddelerinde belirtilen izin ve yetkilerin verilmesi.
15. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sâhipleri, Yönetim Kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan (1.3.6) sayılı kurumsal yönetim ilkesi kapsamında yapılmış işlemlere ilişkin Genel Kurul'a bilgi verilmesi.
16. Dilekler ve görüşler.

Bilanço Tarihinden Sonra Olan Olaylar

Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Süleyman Çetinsaya tarafından 02 - 30 Nisan 2026 tarihi arasında borsada işlem gören paylardan toplam 1.230.000 TL nominal tutarlı pay alımı gerçekleşmiştir.

15 Nisan 2026 tarihinde; İçdaş Çelik Enerji Tersane ve Ulaşım Sanayi A.Ş. (%37) ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (%63) arasında hasılat paylaşımı modeliyle yürütülen Avrupa Konutları Güneşli projesinde, projenin tamamlanması halinde toplam piyasa değeri 1.962.205.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenen, İçdaş Çelik Enerji Tersane ve Ulaşım Sanayi A.Ş.'nin arsa sahibi, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ise yüklenici olduğu; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 2587 Ada 23 parselde kayıtlı 24 adet bağımsız bölümün, Şirketimizin mevcut yatırım stratejisi doğrultusunda düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplam 1.950.000.000 TL'ye (KDV hariç) satın alınmasına, 200.000.000 TL (KDV hariç) peşin, kalan tutarın ise Mart 2027 yılına kadar taksitli olarak ödenmesine karar verilmiştir.

Finansal Tablolar

Özet Finansal Durum Tablosu

VARLIKLAR (TL)	31.03.2026	31.12.2025
Toplam Dönen Varlıklar	**7.369.900.624**	**7.687.792.833**
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.595.906.463	853.112.035
Ticari Alacaklar	298.624.478	714.546.661
Diğer Alacaklar	37.576.032	37.111.095
Stoklar	4.794.278.059	5.230.335.002
Peşin Ödenmiş Giderler	75.408.225	23.856.583
Diğer Dönen Varlıklar	568.107.367	828.831.457
Toplam Duran Varlıklar	**48.417.575.482**	**48.414.973.716**
Diğer Alacaklar	1.349.341	1.419.395
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	48.286.298.337	48.285.592.891
Maddi Duran Varlıklar	127.340.962	125.239.115
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.586.842	2.722.315
TOPLAM VARLIKLAR	**55.787.476.106**	**56.102.766.549**

KAYNAKLAR (TL)	31.03.2026	31.12.2025
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.406.380.225**	**2.404.811.692**
Ticari Borçlar	334.923.364	1.332.748.071
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.397.128	2.076.692
Diğer Borçlar	214.251	235.762
Ertelenmiş Gelirler	161.134.607	149.287.313
Kısa Vadeli Karşılıklar	36.577.687	28.512.548
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	841.433.781	859.332.949
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	29.699.407	32.618.357
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	**9.961.429.361**	**9.435.870.564**
Diğer Borçlar	22.740.783	24.292.618
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.938.688.578	9.411.577.946
Özkaynaklar	**44.419.666.520**	**44.262.084.293**
TOPLAM KAYNAKLAR	**55.787.476.106**	**56.102.766.549**

Finansal Tablolar

Özet Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU (TL)	31.03.2026	31.03.2025
Hasılat	1.291.649.283	1.058.381.465
Satışların Maliyeti	(542.564.093)	(399.552.621)
Brüt Kar	**749.085.190**	**658.828.844**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(47.856.212)	(74.813.876)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.134.586)	(3.160.694)
Esas Faaliyet Gelirleri/Giderleri (-)	100.549.709	46.756.986
Esas Faaliyet Karı	**800.644.101**	**627.611.260**
Finansman Gelirleri/Giderleri (-)	122.106.304	121.400.449
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	(154.234.898)	(232.141.025)
Dönem Vergi Gideri	(83.822.648)	(119.480.294)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	(527.110.632)	(106.613.832)
DÖNEM NET KARI	**157.582.227**	**290.776.558**

Finansal Göstergeler	31.03.2026
Brüt Kar / Hasılat (%)	%58
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	%62
Net Kar / Hasılat (%)	%12,2
FAVÖK	701.261.985
Piyasa Değeri / Net Aktif Değer	%36,41
Vergi Öncesi Kar	768.515.507
Finansal Borç	0
Net Borç	(1.595.906.463)

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

Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul

Rapor No:	2025 / 2794
Konum:	Gaziosmanpaşa / İstanbul
Niteliği:	Rezidans
İşletmeci Şirket:	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Oda Sayısı:	131
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.615.950.000 TL

Ek 1: Gayrimenkul Değerleme Rapor Özetleri

DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER

Avrupa Residence Office Ataköy

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 2. Etap

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

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

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	31.03.2026	31.12.2025
A. Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md. 24 / (b)	1.595.906.463	853.112.035
B. Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(a)	53.080.576.396	53.515.927.893
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		1.110.993.246	1.733.726.621
D. Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.3/(p)	**55.787.476.106**	**56.102.766.549**
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	44.419.666.520	44.262.084.293
Diğer Kaynaklar		11.367.809.586	11.840.682.256
D. Toplam Kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.3/(p)	**55.787.476.106**	**56.102.766.549**

Ek 2: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.03.2026	31.12.2025
A1. Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.595.906.463	853.112.035
A2. Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ Md.24/(b)	1.595.906.463	853.112.035
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	9.813.064	11.907.633
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)	30.312.706	282.912.877

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.03.2026	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)	%98,01	%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	%0,02	%0,06	%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)	%0,05	%0,50	%10