

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT  
YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU**





## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 11 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Ara Dönem Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Baran Yılmaz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2025

## 1.GENEL BİLGİLER

**Raporun Ait Olduğu Dönem:** 01.01.2025 – 30.06.2025

**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

**Elektronik Posta Adresi:** info@avrupakentgyo.com

**İnternet Adresi:** www.avrupakentgyo.com

**Telefon:** 0850 833 6426

**Faks:** 0850 393 84 63

**İşlem Gördüğü Pazar:** Yıldız Pazar

**BİST Endeksleri:** BIST KATILIM TUM / BIST KATILIM 100 /BIST KATILIM 50 / BIST KATILIM 30 / BIST HALKA  
ARZ / BIST TUM / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST MALİ / BIST YILDIZ/ BIST 500 / BIST 100 /BIST 100-30  
/BIST TEMETTÜ

**BİST İşlem Kodu:** AVPGY

**KEP:** avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr

**Mersis:** 0105-0571-0290-0011

### Şirket Hakkında Bilgi:

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket/Avrupakent GYO), Artış 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 projesi ile ülkemizin en değerli portföylerinden birine sahip bulunmaktadır.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 400.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan arı 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 22.570.369,00 TL'den; B Grubu nama 1.422.014 adet pay karşılığı 1.422.014,00 TL'den; C Grubu hamiline 376.007.617 adet

pay karşılığı 376.007.617,00 TL'den oluşmaktadır.

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.

30.06.2025 tarihi itibarıyla %5 ve üzeri paya sahip ortaklar aşağıda tablo olarak verilmektedir.

| Ortağın<br>Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı     | Sermayedeki Payı<br>(TL) | Sermayedeki Payı<br>(%) | Oy Hakkı Oranı<br>(%) |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE<br>TİCARET A.Ş. * | 197.900.472              | 49,48                   | 49,48                 |
| SÜLEYMAN ÇETİNSAYA                       | 88.809.514               | 22,22                   | 22,22                 |
| DİĞER                                    | 113.290.014              | 28,32                   | 28,32                 |
| <b>TOPLAM</b>                            | <b>400.000.000</b>       | <b>100,00</b>           | <b>100,00</b>         |

\*Artaş İnşaat'ın paylarının %93,075'ine Süleyman Çetinsaya sahiptir.

**Kaynak:** Kamuyu Aydınlatma Platformu

#### Yönetim Kurulu:

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

| Adı Soyadı         | Mevcut Görevi                    |
|--------------------|----------------------------------|
| Süleyman Çetinsaya | Yönetim Kurulu Başkanı           |
| Gökhan Çetinsaya   | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı |
| 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 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:

15.04.2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap dönemi içinde Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın ilgili maddeleri kapsamında faaliyetleri bulunmamaktadır.

#### Yönetim Kurulu Toplantıları:

Yönetim Kurulu, 1 Ocak 2025-30 Haziran 2025 hesap dönemi içinde toplam 16 kez toplanmış, bu toplantılarda 16 adet karar almıştır. Yönetim kurulu toplantılarına katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, bir karar hariç olmak üzere kararlar katılanların oy birliği ile alınmıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden biri toplantıların biri hariç tamamına, diğer bağımsız üyeler ise tamamına katılmış olup, önemli nitelikte işlemler kapsamında gerçekleştirilen bir işlem bulunmamaktadır.

#### Komiteler:

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha sağlıklı bir biçimde yerine getirmek amacıyla, Şirket bünyesinde 3 adet komite oluşturmuştur. Bunlar Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Denetim Komitesidir. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından Kurumsal Yönetim Komitesi bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir.

| Adı-Soyadı         | Görevi                         | İcrada Görevli Olup Olmadığı | Son Durum itibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler | Yer Aldığı Komiteler ve Görevi                                                                                     |
|--------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fatih Rüştü Kaplan | Yönetim Kurulu Üyesi           | İcrada Görevli Değil         | Grup Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi                  | Kurumsal Yönetim Komitesi (üye)<br>Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye)                                          |
| Ferda Besli        | Yönetim Kurulu Üyesi           | Bağımsız Üye                 | Yönetim Kurulu Üyesi                                  | Riskin Erken Saptanması Komitesi (başkan)<br>Denetimden Sorumlu Komite (üye)                                       |
| Dr.Vahdettin Ertaş | Yönetim Kurulu Üyesi           | Bağımsız Üye                 | Yönetim Kurulu Üyesi                                  | Denetimden Sorumlu Komite (başkan)<br>Kurumsal Yönetim Komitesi (başkan)<br>Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye) |
| Şebnem Ergün       | Yönetim Kurulu Üyesi           | Bağımsız Üye                 | Yönetim Kurulu Üyesi                                  | Kurumsal Yönetim Komitesi (üye)                                                                                    |
| Dr.Hale Oruç       | Yatırımcı İlişkileri Direktörü | -                            | -                                                     | Kurumsal Yönetim Komitesi (üye)*                                                                                   |

\*Dr.Hale Oruç 01.08.2025 tarihi itibarıyla ilgili görevlerinden ayrılmıştır.

**Yönetici ve Personele ilişkin Bilgiler:**

|                   |                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| Erdem GÜLER       | Genel Müdür                                          |
| Ercan Akgül       | Mali İşler Müdürü                                    |
| Samet KARAALIOĞLU | Proje Geliştirme ve Uygulama Direktörü               |
| Serdar SOYLUOĞLU  | Alışveriş Merkezlerinden Sorumlu Operasyon Direktörü |
| Zeynep BAŞAK      | Kiralama Direktörü                                   |
| Dr. Hale ORUÇ     | Yatırımcı İlişkileri Direktörü*                      |

\*Dr.Hale Oruç 01.08.2025 tarihi itibarıyla ilgili görevlerinden ayrılmıştır.

Toplam personel sayısı 23 olup, Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

30.06.2025 itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri ile üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 3.809.485 TL'dir.

**2.ŞİRKET PORTFÖYÜNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.06.2025 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul                             | Lokasyon               | Gayrimenkul Türü            | Ekspertiz Değeri<br>(TL - KDV hariç) |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| <b>TİCARİ GAYRİMENKULLER</b>            |                        |                             | <b>31.582.300.000</b>                |
| <b>AVM</b>                              |                        |                             | <b>20.394.000.000</b>                |
| Forum Trabzon AVM                       | Ortahisar/Trabzon      | AVM                         | 12.276.000.000                       |
| ArenaPark AVM                           | Küçükçekmece/İstanbul  | AVM                         | 4.192.000.000                        |
| ArmoniPark Outlet Center                | Küçükçekmece/İstanbul  | AVM                         | 3.926.000.000                        |
| <b>TURİZM</b>                           |                        |                             | <b>4.129.100.000</b>                 |
| Mövenpick Living Çamlıvadi              | Kağıthane/İstanbul     | Rezidans                    | 1.814.000.000                        |
| Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul | Gaziosmanpaşa/İstanbul | Rezidans                    | 1.291.400.000                        |
| Swissôtel Resort Bodrum Beach           | Bodrum/Muğla           | Otel                        | 1.023.700.000                        |
| <b>DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER</b>      |                        |                             | <b>7.059.200.000</b>                 |
| Avrupa Residence & Office Ataköy        | Bakırköy/İstanbul      | 9 Adet Dükkan, 8 Adet Büro  | 753.070.000                          |
| Avrupa Konutları Yamanевler 2. Etap     | Ümraniye/İstanbul      | 4 Adet Dükkan               | 202.720.000                          |
| Avrupa Konutları Atakent 3              | Küçükçekmece/İstanbul  | 3 Adet Dükkan               | 110.980.000                          |
| Avrupa Konutları TEM                    | Gaziosmanpaşa/İstanbul | Kreş                        | 88.730.000                           |
| Avrupa Konutları İspartakule 1          | Avcılar/İstanbul       | 5 Adet Dükkan               | 50.245.000                           |
| Eclipse Maslak                          | Sarıyer/İstanbul       | 6 Adet Dükkan, 8 Adet Büro  | 831.330.000                          |
| Avrupa Konutları TEM 2                  | Gaziosmanpaşa/İstanbul | 1 Adet Dükkan               | 32.000.000                           |
| Avrupa Konutları Başakşehir             | Başakşehir/İstanbul    | 1 Adet Dükkan               | 27.000.000                           |
| Avrupa Residence Yamanевler             | Ümraniye/İstanbul      | 16 Adet Dükkan, 7 Adet Ofis | 602.380.000                          |
| Avrupa Konutları Esentepe               | Kartal/İstanbul        | 14 Adet Dükkan, 2 Adet Ofis | 384.935.000                          |

|                                                          |                       |                                   |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Tema İstanbul                                            | Küçükçekmece/İstanbul | 6 Adet Dükkan                     | 168.420.000           |
| Tema Çarşı                                               | Küçükçekmece/İstanbul | Bina                              | 430.865.000           |
| Kemberburgaz Arium                                       | Eyüpsultan/İstanbul   | 1 Adet Dükkan                     | 60.000.000            |
| Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi                          | Avcılar/İstanbul      | 21 Adet Dükkan                    | 441.565.000           |
| Arenapark 2                                              | Küçükçekmece/İstanbul | 14 Adet Dükkan                    | 554.170.000           |
| Avrupa Konutları Yenimahalle                             | Bağcılar/İstanbul     | 26 Adet Dükkan                    | 1.090.230.000         |
| Tema İstanbul 2                                          | Küçükçekmece/İstanbul | 2 Bina , 5 Dükkan                 | 1.230.560.000         |
| <b>TAMAMLANAN PROJELER</b>                               |                       |                                   | <b>9.177.095.000</b>  |
| Avrupa Konutları Çamlıvadi **                            | Kağıthane/İstanbul    | 112 Adet Konut                    | 2.364.365.000         |
| Demir Life **                                            | Büyükçekmece/İstanbul | 257 Adet Konut ve 20 Adet İş Yeri | 2.894.050.000         |
| Damga Yapı Feza Park Villaları                           | Büyükçekmece/İstanbul | 8 Adet Villa                      | 343.930.000           |
| Avrupa Konutları Şişli Projesi*                          | Şişli/İstanbul        | 127 Konut, 17 Dükkan              | 3.574.750.000         |
| <b>DEVAM EDEN PROJELER</b>                               |                       |                                   | <b>47.425.000</b>     |
| İnşa Halinde Bina (Demir Life Projesi yanı)***           | Büyükçekmece/İstanbul | 3 Adet Dükkan                     | 47.425.000            |
| <b>Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (TL- KDV hariç)</b> |                       |                                   | <b>40.806.820.000</b> |

\*Tamamlanması durumunda takdir edilen değer verilmiştir.

\*\*Proje içinde Avrupakent GYO A.Ş. payının değeri verilmektedir.

\*\*\*Projenin tamamlanması durumunda Şirket'e ait olacak hissenin (%35) Pazar değeri

### Konut Satış Bilgileri

01.01.2025 - 30.06.2025 tarihleri arasında Demir Life Projesinde yer alan 257 konutun 14 adedinin, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesinde yer alan 112 konutun 34 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

04.06.2025 tarihinde Avrupa Konutları Şişli Projesinde Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) alınmasıyla 30.06.2025 tarihi itibarıyla toplam 127 adet konutun 33 adedinin satışı tamamlanmıştır.

### Geliştirilmekte Olan Projeler

#### **İnşa Halinde Bina (Demir Life Projesi Yanı Ticari Bina)**

|                                                                                        |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Konum:</b>                                                                          | Büyükçekmece, İstanbul                       |
| <b>Niteliği:</b>                                                                       | Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar        |
| <b>Ekspertiz Değeri (KDV Hariç- Projenin tamamlanması halinde Avrupakent GYO Payı)</b> | 47.425.000 TL                                |
| <b>Mülkiyet:</b>                                                                       | %35 Avrupakent GYO                           |
| <b>Müteahhit Firma:</b>                                                                | Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş |

Şirket'in 30.06.2025 tarihindeki nakit ve banka mevduatlarının toplam değeri 451.195.373,00 TL'dir.

### **3.ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:**

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

#### 4.ŞİRKETİN DÖNEM İÇİ FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER HAKKINDA BİLGİLER:

##### a) Gayrimenkul Değerleme Şirketi Seçimi

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35'inci maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun 30.01.2025 tarihinde yapılan toplantısında,  
-Portföyde bulunan AVM'ler, turizm tesisleri ve projeler için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve diğer ticari gayrimenkuller için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den değerleme hizmeti alınmasına,  
- 2025 yılı içerisinde portföye alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. veya Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'den değerleme hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

##### b) 2024 Yılı Olağan Genel Kurulu

2024 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, 15.04.2025 Salı günü saat 11.00'de Radisson Collection Hotel, Vadistanbul Ayazağa Mah. Azerbaijan Cad. 1A Apt. No:3A Sarıyer-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda, Şirket'in toplam 400.000.000 TL'lik sermayesini temsil eden 400.000.000 adet toplam paylarından, 311.179.657 TL nominal değerli payı temsil eden 311.179.657 adedinin temsil edilmiş; söz konusu payların 310.622.788 TL nominal değerli kısmı fiziki olarak, kalan kısmı ise elektronik ortamda temsil edilmiş ve toplantıda kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

2024 yılı Genel Kurul sonucunda özetle aşağıdaki kararlar alınmıştır:

1. 2024 yılına ilişkin faaliyet raporu onaylanmış,
2. 2024 yılına ait finansal tablolar onaylanmış,
3. Yönetim Kurulu Üyeleri 2024 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmiş,
4. 2024 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kar payı dağıtım önerisi aynen kabul edilmiş,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri belirlenmiş,
7. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2025 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile 2024 ve 2025 raporlarının zorunlu sürdürülebilirlik güvence denetimi faaliyetleri yürütmek üzere denetçi olarak seçilmiş,
8. 2024 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş ve 2025 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınır belirlenmiş,
9. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi uyarınca 2024 yılında ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiş,
10. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, üçüncü kişiler lehine teminat, rehin, ipotek ve kefalet verilmediği ve bu kapsamda herhangi bir gelir veya menfaatler bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiş,
11. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmiş,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. sayılı ilkesi çerçevesinde gerçekleştirilen işlem bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiş,
13. Pay geri alım programı ve likidite sağlayıcı işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

15.04.2025 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararlar, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 22.04.2025 tarihinde tescil edilmiştir.

### c) Bağımsız Denetim Kuruluşu Seçimi

Şirket'in 15.04.2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında, 2025 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanacak 2024 ve 2025 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.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine ilişkin 15.04.2025 tarihli Genel Kurul Kararı, 22.04.2025 tarihinde tescil edilmiş olup, 24.04.2025 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

### d) 2024 Yılı Kar Dağıtımı

Şirket; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile Esas Sözleşmedeki hükümler çerçevesinde kâr payı dağıtımını yapmaktadır.

Şirket'in Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.12.2023 tarihli İlke Kararı'na uygun olarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin, finansal tabloları ile yasal kayıtlara göre oluşan finansal tablolarının incelenmesi sonucunda;

a) TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre;

-7.380.600.157 TL tutarında "Net Dönem Karı" olduğu,

-Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ayrılması gereken %5 oranındaki genel kanuni yedek akçe tutarının ödenmiş sermayenin %20'si olan üst sınıra ulaştığı ve 2024 yılında herhangi bir bağış yapılmadığı,

- 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ilişkin olarak 7.380.600.157 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Karı" hesaplandığı,

b) Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") göre tutulan ve enflasyona göre düzeltilmiş yasal kayıtlarımıza göre;

- 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ilişkin olarak 2.465.426.359,35 TL tutarında "Net Dağıtılabilir Dönem Karı" bulunduğu,

anlaşıldığından;

- Kar dağıtımında 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait yasal kayıtlara göre oluşan Net Dağıtılabilir Dönem Kar tutarının esas alınması, 1.975.000.000 TL kar payı dağıtılması,

- Yapılacak nakit kar payı dağıtımı nedeniyle, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca ilaveten 195.500.000 TL tutarında genel kanuni yedek akçe (II. Tertip Yedek Akçe) ayrılması,

- VUK hükümleri uyarınca hazırlanan yasal kayıtlara göre oluşan 2.465.426.359,35 TL tutarındaki net dağıtılabilir dönem karından nakden dağıtılması öngörülen kar payı ile genel kanuni yedek akçe düştükten sonra kalan 490.426.359,35 TL'nin olağanüstü yedekler hesabına aktarılması,

- Kar payının üç taksitte nakit olarak ödenmesi,

- 600.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 25.04.2025 tarihinde nakden dağıtılması, kalan kar payı taksitlerinin belirlenmesi ve kar payı dağıtım tarihlerinin kesinleştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesi ve nakit kar dağıtımının yapılacağı tarihlerinin, asgari on beş gün öncesinde alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenerek Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılacak özel durum açıklaması ile Şirket tarafından kamuya duyurulması,

hususlarına ilişkin Yönetim Kurulu kar dağıtım önerisi 15.04.2025 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır. 600.000.000 TL tutarındaki ilk taksit 25.04.2025 tarihinde dağıtılmıştır (pay başına net 1,5 TL).

2024 yılı temettü ödemesinin 600.000.000,00 TL tutarındaki ikinci taksiti 18.06.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile 09.07.2025 tarihinde ödenmiştir.

**e) Bağış Ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler:**

Şirket tarafından 2025 yılının ilk altı aylık döneminde bağış yapılmamıştır.

**f) 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.

Mevcut durumda herhangi bir pay satışı gerçekleştirilmemiştir.

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

Yönetim Kurulu'nun 31.01.2025 tarih ve 2 sayılı toplantısında;

- Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2025 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 02.08.2023 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.500.000 TL (08.01.2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 42.000.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'in çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine,
- Swissôtel Resort Bodrum Beach'in 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2025 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 01.02.2024 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.700.000 TL (08.01.2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için 43.800.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %80'inin çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine,
- Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2025 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 02.08.2023 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 4.800.000 TL (08.01.2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 56.500.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ının çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 07.02.2025 tarihli toplantısında, Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 07.02.2025 tarihli Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 1.090.230.000TL olarak takdir edilen İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3282 ada 8 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Avrupa Konutları Yenimahalle projesindeki 26 adet dükkanın Şirket'in mevcut yatırım stratejisi kapsamında düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplu olarak yaklaşık

%10 iskonto uygulanması suretiyle 980.000.000TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiştir.

Şirket'in kendi tüzel kişiliği bünyesinde elektrik üretim faaliyetinde bulunmasının mümkün olmaması nedeniyle, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket'e muhatap 08.12.2023 tarih ve 46367 sayılı ve 20.12.2024 tarih ve 64800 sayılı yazılarına istinaden, 09.01.2025 tarihinde geçici kabulleri yapılmış olan Kayseri İli, Sarioğlan İlçesi, Çiftlik Mahallesi,

-1610 Ada, 1 Parsel adresinde yer alan ArmoniPark AVM-1 Güneş Enerjisi Santrali (GES),

-426 Ada, 1 Parsel adresinde yer alan ArmoniPark AVM-2 adlı GES ve

-1611 Ada, 1 Parsel adresindeki ArmoniPark AVM-3 GES

Şirket için herhangi bir maliyet oluşturmadığından ve herhangi bir gelir elde edilmediğinden tüm maliyeti karşılayan Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye bila bedel devredilmiştir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve ortaklarından Sn. Süleyman Çetinsaya 02.05.2025 tarihinde Şirketimiz sermayesinin %5,74 üne karşılık gelen 22.960.843 TL nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki C Grubu paylarını aşağıdaki şekilde devrettiğini bildirmiştir.

- Şirketimizin sermayesini temsil eden paylarından beheri 1,00.-Türk Lirası değerinde 7.075.986 adet C Grubu pay Gökhan Çetinsaya'ya devredilmiştir.
- Şirketimizin sermayesini temsil eden paylarından beheri 1,00.-Türk Lirası değerinde 7.884.857 adet C Grubu pay Serhan Çetinsaya'ya devredilmiştir.
- Şirketimizin sermayesini temsil eden paylarından beheri 1,00.-Türk Lirası değerinde 8.000.000 adet C Grubu pay Oğuzhan Çetinsaya'ya devredilmiştir.

Söz konusu pay devri Şirketimizin yönetim kontrolünde bir değişikliğe yol açmamıştır.

Şirketimizin arsa sahibi olduğu ve 22 adet lüks villanın inşası için (9 adet villa Şirket'in, 13 adet villa Yüklenici'nin olmak üzere) Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile "Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzaladığı Feza Park Villa Projesi ile ilgili olarak İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, Aksaray Caddesi 195 ada 2 parsel üzerinde yer alan yapılar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) 30.05.2025 tarihinde alınmıştır.

Şirketimizin arsa sahibi olduğu ve 15.05.2023 tarihinde Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 127 konut ve 17 ticari ünite yapılması amacıyla "Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi" imzaladığı Avrupa Konutları Şişli Projesi ile ilgili olarak, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar mahallesi, 1961 ada, 21 parselde bulunan söz konusu taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) 04.06.2025 tarihinde alınmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 25.06.2025 tarihli toplantısında, Tema İstanbul Eğlence Parkı Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 25.06.2025 tarih ve 2025/1376, 2025/1377, 2025/1378, 2025/1381 sayılı Değerleme Raporları ile KDV hariç piyasa değerleri toplamı 1.230.560.000 TL olarak takdir edilen Tema İstanbul 2 projesinde yer alan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 1466 ada 7 parselde bulunan Ofis, İşyeri ve Arsası, 1467 ada 4 parselde bulunan Sosyal Tesis, Ofis, İş Yeri ve Arsası, 1467 ada 1 parselde bulunan 4 adet Bağımsız Bölüm ve 1467 ada 3 parselde bulunan 1 adet Bağımsız Bölümün Şirketimizin mevcut yatırım stratejisi kapsamında düzenli kira geliri elde etmek amacıyla toplu olarak yaklaşık %54,81 iskonto uygulanarak 556.059.000 TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına, bedelin 100.000.000 TL sinin peşin kalan tutarın ise 30.09.2025 tarihine kadar ödenmesine karar verilmiştir.

## **h) Halka Arz Gelirinin Kullanımı**

06.02.2025 tarihinde KAP'ta yapılan açıklamada Denetimden Sorumlu Komite'nin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 07.12.2023 tarihi itibarıyla onaylanan halka arza ilişkin İzahname'de belirtildiği üzere, halka arzdan elde edilen net gelirin tamamının (3.453.239.464 TL) fonun kullanım yerlerine (Yatırım Finansmanı (%80)- Şişli Projesi Finansmanı (%20)) ilişkin Şirket yönetiminin taahhüt ettiği şekilde kullanıldığının tespit edildiği bilgisine yer verilmiştir.

## **ı) 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 ilişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- Şirket aleyhine açılan ve 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.

## **5.ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

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. Buna ilave olarak satışına başlanılan Avrupa Konutları Şişli Projesinin konumu ve taleplerden yola çıkarak satışında önemli bir risk görülmemektedir.

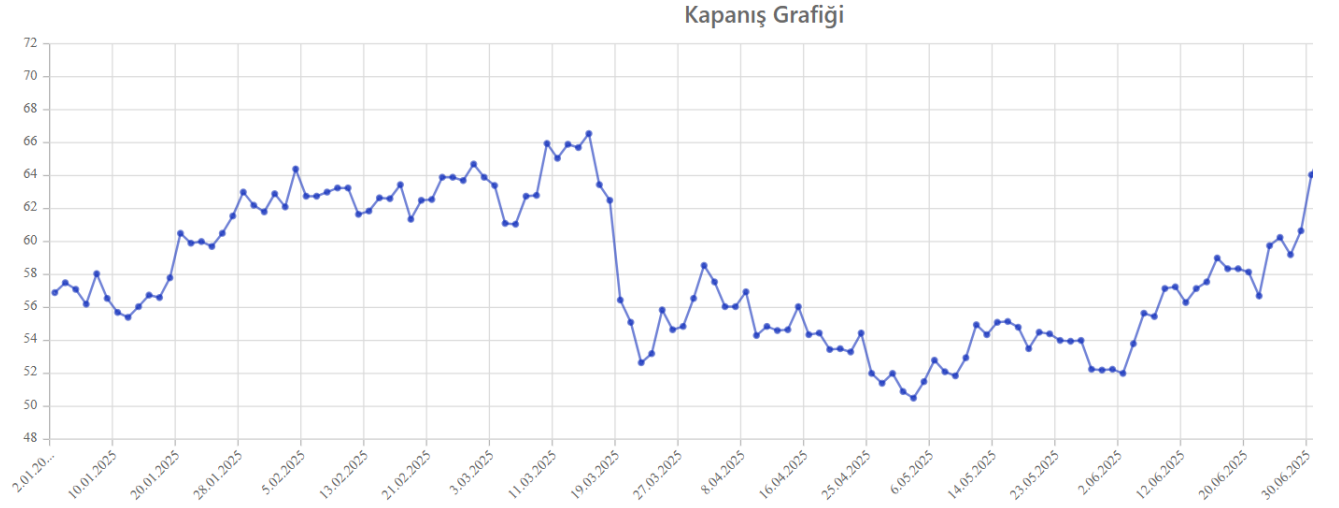
Diğer taraftan ticari gayrimenkullerimiz ile ilgili olarak karşı karşıya olduğumuz temel risk AVM doluluk oranının en yüksek seviyede tutulamaması ve/veya kira gelirlerinin düzenli tahsil edilememesi sonucunda ortaya çıkabilecek gelir kaybıdır. Kira ödemelerine ilişkin yükümlülüklerini yerine getiremeyen kiracılarımızla ilgili olarak 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.

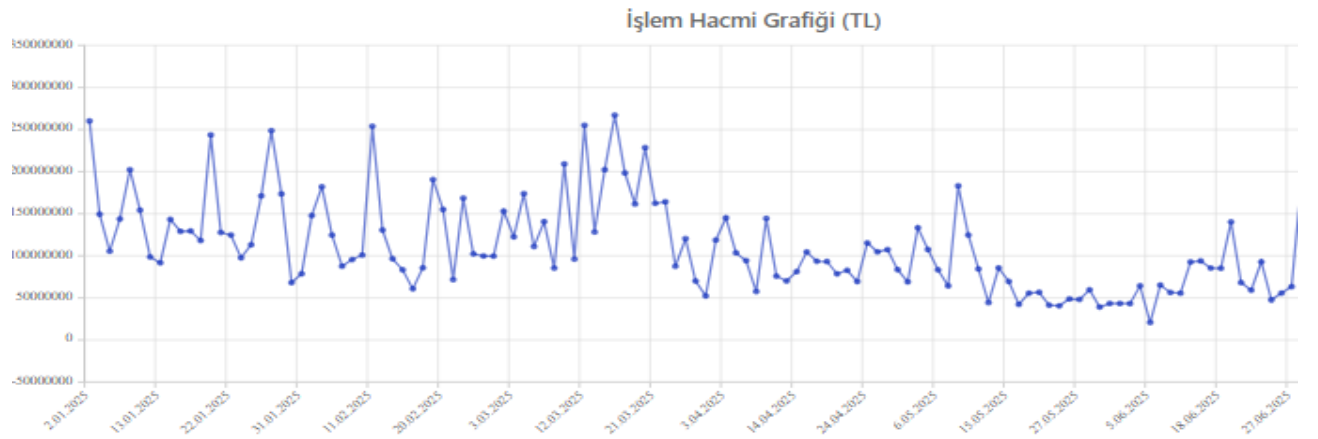
## **6. ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER**

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in Borsa İstanbul'daki piyasa değeri 25.620.000.000 TL'dir.

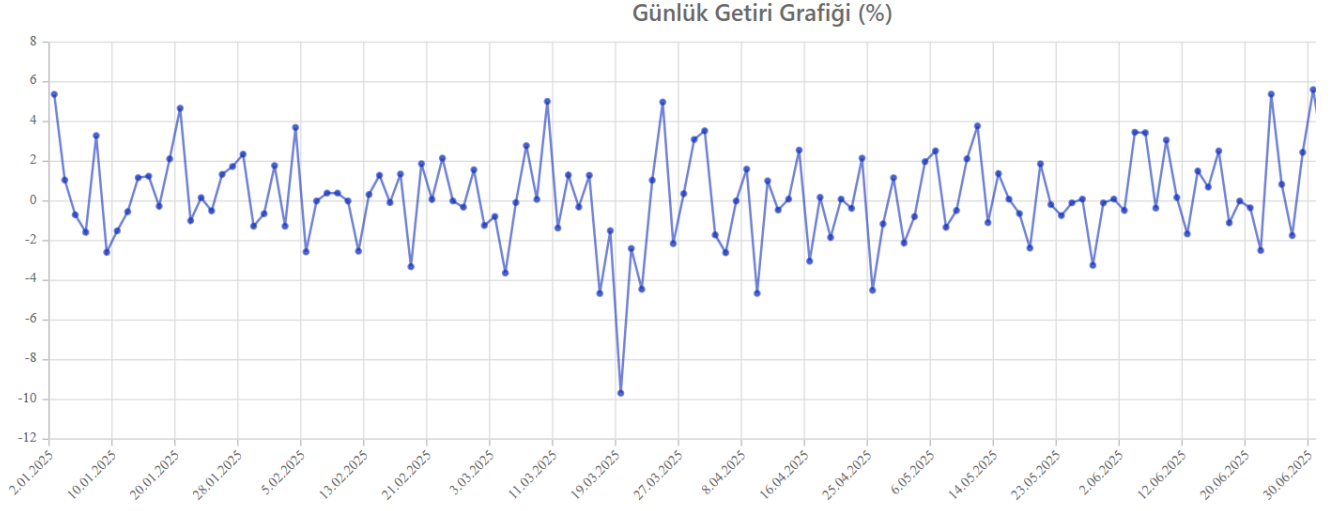
## 01.01.2025 – 30.06.2025 Kapanış Grafiği (TL) Senedi Performansı



## 01.01.2025 – 30.06.2025 İşlem Hacmi Grafiği (TL)



### 01.01.2025 – 30.06.2025 Günlük Getiri Grafiği (%)



## 7.FİNANSAL TABLOLAR

Şirket'in 01.01.2025-30.06.2025 dönemine ait özet finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınarak hazırlanmış ve KGK tarafından yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Şirket'in 01.01.2025-30.06.2025 dönemine ait bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir:

|                               | 30.06.2025     | 31.12.2024     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| (Milyon TL)                   |                |                |
| Toplam Varlıklar              | 47.942.247.034 | 45.997.284.095 |
| Toplam Yükümlülükler          | 10.926.051.937 | 9.668.871.463  |
| Özkaynaklar                   | 37.016.195.097 | 36.328.412.632 |
| (Milyon TL)                   | 30.06.2025     | 30.06.2024     |
| Hasılat                       | 2.608.384.873  | 5.926.834.377  |
| Satışların Maliyeti           | -891.910.071   | -763.457.163   |
| Brüt Kar                      | 1.716.574.802  | 5.163.377.214  |
| Faaliyet Karı                 | 2.301.936.589  | 11.606.058.742 |
| Net Dönem K/Z                 | 1.305.317.781  | 11.246.150.023 |
| <b>Brüt Kar / Hasılat (%)</b> | <b>%65,80</b>  | <b>%88,12</b>  |
| <b>Net Kar / Hasılat (%)</b>  | <b>%50,04</b>  | <b>%189,75</b> |

Saygılarımızla,

**YÖNETİM KURULU**

## EK:1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETLERİ

### FORUM TRABZON AVM

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2643             |
| Konum:                        | Ortahisar/Trabzon     |
| Niteliği:                     | AVM                   |
| Kiralanabilir Alan:           | 60.500 m <sup>2</sup> |
| Doluluk Oranı:                | %99                   |
| Yıllık Ziyaretçi Sayısı:      | 9.810.579             |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 12.276.000.000 TL     |

### ARENAPARK AVM

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2644               |
| Konum:                        | Küçükçekmece / İstanbul |
| Niteliği:                     | AVM                     |
| Kiralanabilir Alan:           | 44.000 m <sup>2</sup>   |
| Doluluk Oranı:                | %99                     |
| Yıllık Ziyaretçi Sayısı:      | 7.476.412               |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 4.192.000.000 TL        |

### ARMONİPARK OUTLET CENTER AVM

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2645               |
| Konum:                        | Küçükçekmece / İstanbul |
| Niteliği:                     | AVM                     |
| Kiralanabilir Alan:           | 25.376 m <sup>2</sup>   |
| Doluluk Oranı:                | %99                     |
| Yıllık Ziyaretçi Sayısı:      | 12.474.683              |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 3.926.000.000 TL        |

### SWISSÔTEL RESORT BODRUM BEACH

|                               |                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2648                                  |
| Konum:                        | Bodrum/Muğla                               |
| Niteliği:                     | Otel                                       |
| İşletmeci Şirket:             | Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. |
| Oda Sayısı:                   | 74                                         |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 1.023.700.000 TL                           |

### MÖVENPICK LİVİNG ÇAMLIVADI

|                               |                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2646                                  |
| Konum:                        | Kâğıthane/İstanbul                         |
| Niteliği:                     | Rezidans                                   |
| İşletmeci Şirket:             | Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. |
| Oda Sayısı:                   | 65                                         |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 1.814.000.000 TL                           |

#### RADİSSON RESİDENCES AVRUPA TEM İSTANBUL

|                               |                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2646                                  |
| Konum:                        | Gaziosmanpaşa/İstanbul                     |
| Niteliği:                     | Rezidans                                   |
| İşletmeci Şirket:             | Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. |
| Oda Sayısı:                   | 150                                        |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 1.291.400.000 TL                           |

#### TEMA İSTANBUL

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2660               |
| Konum:                        | Küçükçekmece/ İstanbul  |
| Niteliği:                     | 6 adet Dükkân           |
| Kullanım Alanı:               | 1.462,34 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 168.420.000 TL          |

#### TEMA ÇARŞI

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2661              |
| Konum:                        | Küçükçekmece/ İstanbul |
| Niteliği:                     | Bina                   |
| Kullanım Alanı:               | 5.782 m <sup>2</sup>   |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 430.865.000 TL         |

#### KEMERBURGAZ ARIUM

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2662            |
| Konum:                        | Eyüpsultan/ İstanbul |
| Niteliği:                     | 1 Dükkân             |
| Kullanım Alanı:               | 650 m <sup>2</sup>   |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 60.000.000 TL        |

#### ECLİPSE MASLAK

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2654            |
| Konum:                        | Sarıyer/ İstanbul    |
| Niteliği:                     | 6 Dükkân ve 8 Büro   |
| Kullanım Alanı:               | 7.723 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 831.330.000 TL       |

#### AVRUPA RESİDENCE YAMANEVLER

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2657            |
| Konum:                        | Ümraniye/ İstanbul   |
| Niteliği:                     | 16 Dükkân ve 7 Ofis  |
| Kullanım Alanı:               | 4.987 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 602.380.000 TL       |

#### AVRUPA RESİDENCE – OFİS

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2649            |
| Konum:                        | Bakırköy/ İstanbul   |
| Niteliği:                     | 9 Dükkân ve 8 Ofis   |
| Kullanım Alanı:               | 5.311 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 753.070.000 TL       |

**AVRUPA KONUTLARI YAMANEVLER 2. ETAP**

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2650            |
| Konum:                        | Ümraniye/ İstanbul   |
| Niteliği:                     | 4 Dükkân             |
| Kullanım Alanı:               | 1.937 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 202.720.000 TL       |

**AVRUPA KONUTLARI TEM**

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2652               |
| Konum:                       | Gaziosmanpaşa/ İstanbul |
| Niteliği:                    | Kreş                    |
| Kullanım Alanı:              | 1.760 m <sup>2</sup>    |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 88.730.000 TL           |

**AVRUPA KONUTLARI TEM 2**

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2655               |
| Konum:                       | Gaziosmanpaşa/ İstanbul |
| Niteliği:                    | Dükkân                  |
| Kullanım Alanı:              | 445 m <sup>2</sup>      |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 32.000.000 TL           |

**AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2653          |
| Konum:                       | Avcılar/ İstanbul  |
| Niteliği:                    | 5 Dükkân           |
| Kullanım Alanı:              | 630 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 50.245.000 TL      |

**AVRUPA KONUTLARI ESENTEPE**

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2659            |
| Konum:                       | Kartal/ İstanbul     |
| Niteliği:                    | 14 Dükkân            |
| Kullanım Alanı:              | 2.773 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 371.280.000 TL       |

**AVRUPA KONUTLARI ESENTEPE**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2658          |
| Konum:                       | Kartal/ İstanbul   |
| Niteliği:                    | 2 Ofis             |
| Kullanım Alanı:              | 169 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 13.655.000 TL      |

**AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR**

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2656            |
| Konum:                       | Başakşehir/ İstanbul |
| Niteliği:                    | 1 Dükkân             |
| Kullanım Alanı:              | 400 m <sup>2</sup>   |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 27.000.000 TL        |

#### AVRUPA KONUTLARI ATA KENT 3

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2651              |
| Konum:                       | Küçükçekmece/ İstanbul |
| Niteliği:                    | 3 Dükkan               |
| Kullanım Alanı:              | 1.847 m <sup>2</sup>   |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 110.980.000 TL         |

#### ARENAPARK 2

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2664               |
| Konum:                       | Küçükçekmece/ İstanbul  |
| Niteliği:                    | 14 Dükkan               |
| Kullanım Alanı:              | 4.341,21 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 554.170.000 TL          |

#### ARTAŞ TİCARET VE SANAYİ MERKEZİ

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Rapor No:                    | 2024/2663            |
| Konum:                       | Avcılar/ İstanbul    |
| Niteliği:                    | 21 Dükkan            |
| Kullanım Alanı:              | 3.203 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 441.565.000 TL       |

#### AVRUPA KONUTLARI YENİ MAHALLE

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Rapor No:                    | 2025/0245               |
| Konum:                       | Bağcılar/ İstanbul      |
| Niteliği:                    | 26 Dükkan               |
| Kullanım Alanı:              | 5.808,76 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 1.090.230.000 TL        |

#### TEMA İSTANBUL 2

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Rapor No:                    | 2025/1376-1377-1378-1381 |
| Konum:                       | Küçükçekmece/ İstanbul   |
| Niteliği:                    | 2 Bina, 5 Dükkan         |
| Kullanım Alanı:              | 21.855 m <sup>2</sup>    |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç) | 1.230.560.000 TL         |

#### AVRUPA KONUTLARI ÇAMLIVADI

|                                                             |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Rapor No:                                                   | 2024/2665                |
| Konum:                                                      | Kâğıthane/İstanbul       |
| Niteliği:                                                   | 112 Adet Daire           |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç-Avrupakent GYO payı karşılığı): | 2.364.365.000 TL         |
| Avrupakent GYO A.Ş. Payı:                                   | % 60 (Hasılat Paylaşımı) |

#### DEMİR LIFE

|                               |                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2666                                                 |
| Konum:                        | Büyüççekmece/İstanbul                                     |
| Niteliği:                     | 257 Adet Daire ve 19 Adet İş Yeri ile 1 Adet Ortak Dükkan |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 2.894.050.000 TL                                          |

#### DAMGA YAPI FEZA PARK VİLLALARI

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Rapor No:                     | 2024/2668              |
| Konum:                        | Büyüççekmece/ İstanbul |
| Niteliği:                     | 8 adet Villa           |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç): | 343.930.000 TL         |

#### AVRUPA KONUTLARI ŞİŞLİ PROJESİ

|                                                             |                                              |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Rapor No:                                                   | 2024/2667                                    |
| Konum:                                                      | Şişli/ İstanbul                              |
| Niteliği:                                                   | 17 Dükkan ve 127 Daire                       |
| Satılabilir Toplam Alan (Dükkan/Daire):                     | 2.756 m <sup>2</sup> / 16.662 m <sup>2</sup> |
| Ekspertiz Değeri (KDV hariç-Projenin tamamlanması halinde): | 3.574.750.000 TL                             |
| Tamamlanma Oranı:                                           | % 100                                        |

#### İNŞA HALİNDE BİNA (Demir Life Projesi Yanı Ticari Bina)

|                                                                                 |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Rapor No:                                                                       | 2024/2669                             |
| Konum:                                                                          | Büyüççekmece/ İstanbul                |
| Niteliği:                                                                       | Parsel ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar |
| Ekspertiz Değeri (KDV Hariç- Projenin tamamlanması halinde Avrupakent GYO Payı) | 47.425.000 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 Haziran<br>2025    | 31 Aralık<br>2024     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 451.195.373           | 1.233.038.378         |
| B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a) | 46.009.400.296        | 43.226.346.911        |
| C İştirakler                                                             | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | -                     | -                     |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                     | -                     |
| <b>Diğer varlıklar</b>                                                   |                                     | <b>1.481.651.365</b>  | <b>1.537.898.806</b>  |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>47.942.247.034</b> | <b>45.997.284.095</b> |
| 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 (ticari olmayan)                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                     | -                     |
| I Özkaynaklar                                                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 37.016.195.097        | 36.328.412.632        |
| <b>Diğer kaynaklar</b>                                                   |                                     | <b>10.926.051.937</b> | <b>9.668.871.463</b>  |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>47.942.247.034</b> | <b>45.997.284.095</b> |

| Finansal Bilgiler                                                                                   | İlgili Düzenleme                     | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | 451.195.373        | 1.233.038.378     |
| A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz                                                                          | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | 451.195.373        | 1.233.038.378     |
| 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 İşletmecisi şirkete iştirak                                                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a) | -                  | -                 |
| J Gayrinakdi krediler                                                                               | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31      | 30.442.020         | 125.629.047       |
| 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)  | 137.116.148        | 2.605.041.310     |

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                              | İlgili Düzenleme                        | 30 Haziran<br>2025 | 31 Aralık<br>2024 | Asgari /<br>Azami Oran |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| 1 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                    |
| 2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b) | %96,91             | %96,66            | %51                    |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)                                                                      | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)     | %0,00              | %2,68             | %49                    |
| 4 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                    |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)                                                                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)     | %0,00              | %0,00             | %20                    |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)                                                                                                 | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)    | %0,00              | %0,00             | %10                    |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I                                                                                                   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31         | %0,80              | %0,35             | %500                   |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D                                                                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)     | %0,00              | %0,00             | %10                    |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)                                                | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)    | %0,29              | %5,66             | %10                    |