



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 2 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.

- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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



Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2026

İçindekiler

SUNUŞ

Kısaca Avrupakent GYO	10
Rakamlarla Avrupakent GYO	12
Halka Arz Sonrası Yatırımlar	16
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	18
Vizyon, Misyon ve Yatırım Stratejilerimiz	20
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	22
Kilometre Taşları	24
Neden Avrupakent GYO?	26
Portföy Bilgileri	28
Artaş Holding Hakkında	62
Sektörel Gelişmeler	64
2025 Yılı Gelişmeleri	76

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM

Yönetim Kurulu	82
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları	92
Komiteler	94

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	96
Kurumsal Yönetim	98
Kar Dağıtım Politikası	102
Organizasyon Şeması	104
Yatırımcı İlişkileri	105
Hizmet Alınan Kurumlar	106
İç Denetim, İç Kontrol ve Risk Yönetimine İlişkin Değerlendirme	108
Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar	110
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	114
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	116
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu	128
Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Beyanı	140
Sürdürülebilirlik Uyum Raporu	142

FİNANSAL BİLGİLER

01 Ocak - 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu	154
--	-----

Şirket Künyesi

Ticaret Ünvanı: Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuruluş Tarihi: 06.07.2010

GYO Dönüşüm Tarihi: 30.10.2023

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. KısımMah. 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 64 26

Faks: 0850 393 84 63

BİST İşlem Görme Tarihi: 21.12.2023

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

BİST İşlem Kodu: AVPGY

KEP: avrupakentgayrimenkul@hs01.kep.tr

Mersis: 0105-0571-0290-0011

2025 yıl sonu itibarıyla 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, tamamlanmış ve satışları devam eden Demir Life, Avrupa Konutları Şişli -1, Avrupa Konutları Çamlıvadi ve Feza Park Villaları ve diğer ticari gayrimenkuller olarak sınıflanan cadde dükkanları / konut altı ticari üniteler ile ülkemizin en değerli ve çeşitlendirilmiş portföylerinden birine sahibiz.



Gücümüzü Dinamizmimizden Alıyoruz

Dinamik yapımız ve yüksek tecrübemizle potansiyelimizi en verimli şekilde kullanıyoruz.



Kısaca Avrupakent GYO

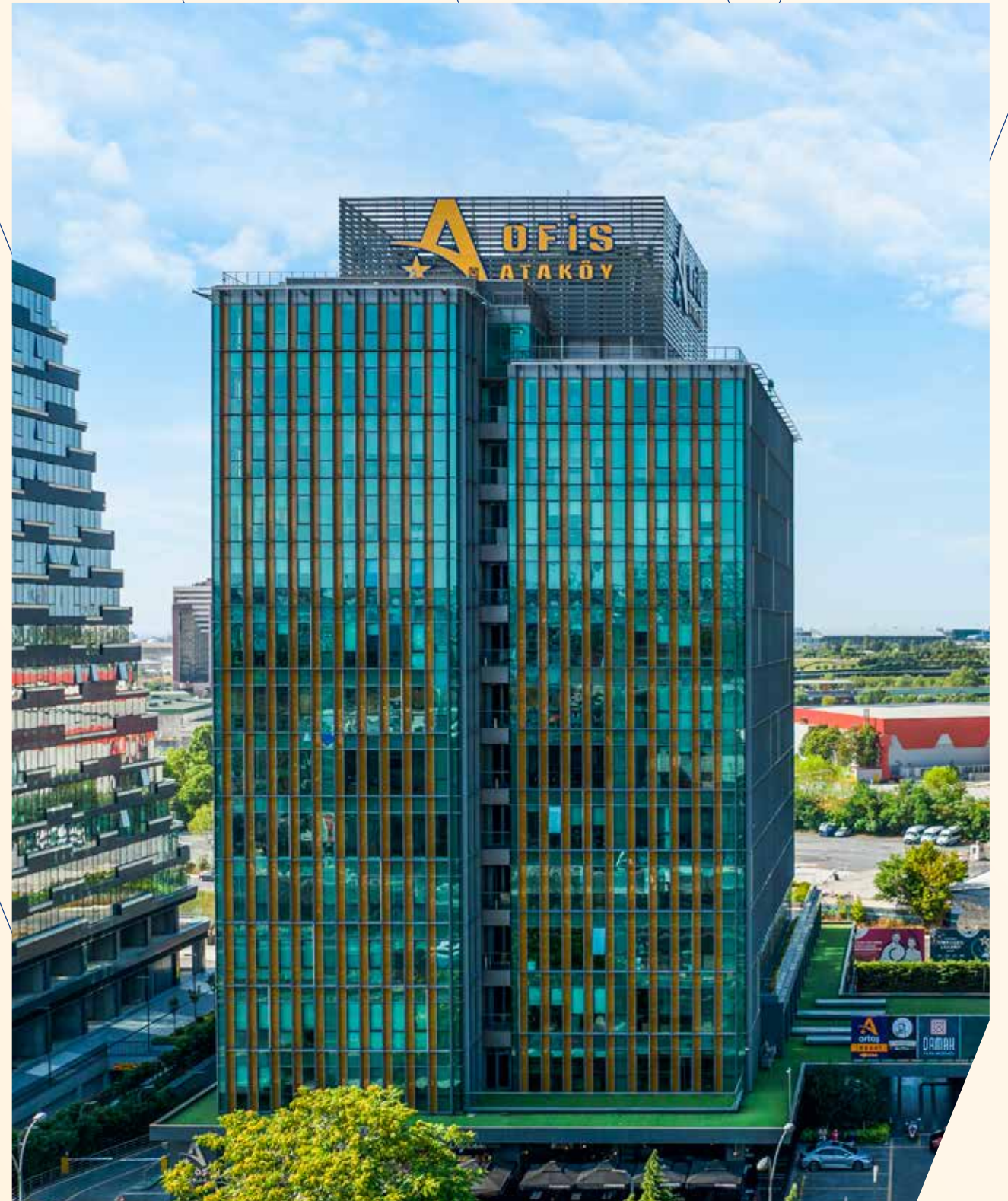
Avrupakent GYO, Artaş Holding'in liderliğinde, gayrimenkul sektöründe büyüme hedefiyle 2010 yılında yola çıkmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayıyla 2023 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen Şirket, 21 Aralık 2023 tarihinden itibaren AVPGY kodu ile Borsa İstanbul Yıldız Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

Şirket, konut, ticari gayrimenkul, alışveriş merkezleri ve turizm tesislerinden oluşan çeşitlendirilmiş portföyü ile sürdürülebilir ve düzenli gelir yaratma hedefi doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir. Portföyde yer alan varlıkların kira ve satış gelirleri, dönem içinde şirketin finansal performansına güçlü katkı sağlamıştır. Konut satışları, ticari ünite gelirleri ve AVM kira gelirleri toplam hasılatın büyük kısmını oluşturmuş, yıl içindeki gelir artışı şirketin pazar dinamiklerine uyum sağlama kabiliyetini pekiştirmiştir.

Şirketin güçlü özkaynak yapısı, borçsuz bilanço yaklaşımı ve disiplinli finansal yönetimi; faaliyet dönemindeki tüm yatırım ve operasyonel süreçlerin dengeli bir yapıda yürütülmesine olanak sağlamıştır. Portföyde yer alan projelere ilişkin değerlendirme çalışmaları dönem içinde bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından gerçekleştirilmiş; portföyün güncel piyasa koşullarına göre yeniden değerlendirilmesi suretiyle finansal tablo şeffaflığı artırılmıştır. Yıl içerisinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısı, kar dağıtım kararları, bağımsız denetçi seçimi ve kurumsal yönetime ilişkin süreçler mevzuata uygun şekilde tamamlanmıştır.

Avrupakent GYO'nun 2025 yılı stratejik yaklaşımı; portföy çeşitliliğini koruyarak büyümek, gelir getirici nitelikteki varlıkların etkin yönetimiyle düzenli nakit akışı sağlamak, yatırımcı değerini artırmak ve operasyonel verimliliği yükseltmek üzerine kuruludur. Şirket, gelecek dönemlerde de güçlü finansal yapısı, portföy kalitesi ve kurumsal yönetim ilkelerine bağlılığı ile gayrimenkul sektöründe istikrarlı büyümesini sürdürmeyi amaçlamaktadır.

Şirket, sağlam finansal yapısı, sürdürülebilir büyümeyi destekleyen stratejik vizyonu ve alanında uzman insan kaynağı ile Türkiye'nin dinamik gayrimenkul pazarında lider konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir. Yenilikçi iş modelleri ve değer odaklı yaklaşımı sayesinde, sektörde uzun vadeli ve istikrarlı bir büyüme sağlamayı amaçlamaktadır.



Rakamlarla Avrupakent GYO



HASILAT
(MİLYON TL)

6.838

PORTFÖY DEĞERİ
(MİLYON TL)

48.433

BRÜT KİRALANABİLİR
ALAN

270.444

KİRALANABİLİR VE SATIŞA
HAZIR BÖLÜM SAYISI

1.199

PİYASA DEĞERİ
(MİLYON TL)

20.800

2025 YILINDA ALINAN
GAYRİMENKULLER
(MİLYON TL)

2.865

KDV Dahil

FİNANSAL BORÇ
(MİLYON TL)

0

FAVÖK*
(MİLYON TL)

2.648

*FAVÖK: Esas Faaliyet Karı (Zararı) + Amortisman ve İtfa
*Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler hariç
tutulmuştur.

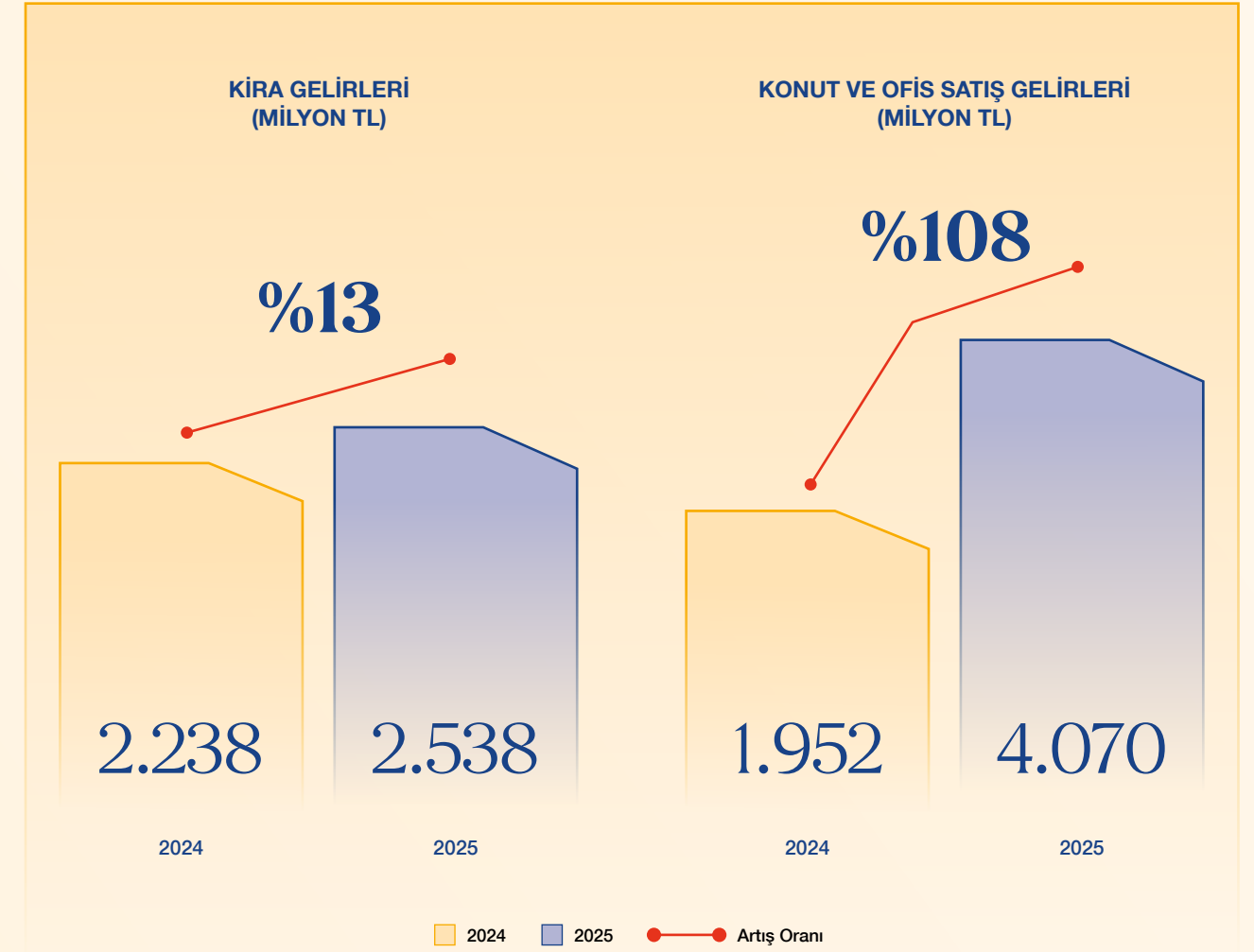


Rakamlarla Avrupakent GYO

BİLANÇO KALEMLERİ (Milyon TL)	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	6.986	11.689
Duran Varlıklar	43.998	39.914
Aktif Toplamı	50.984	51.603
Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.185	1.180
Uzun Vadeli Yükümlülükler	8.575	9.667
Özkaynaklar	40.224	40.756
Pasif Toplamı	50.984	51.603

FİNANSAL GÖSTERGELER (Milyon TL)	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Hasılat	6.838	9.755
Kira Gelirleri	2.538	2.238
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	4.070	1.952
Satışların Maliyeti	-4.067	-1.654
Brüt Kar	2.770	8.101
Net Dönem Karı	1.609	9.661
Aktif Kârlılığı	3,16	18,72
Özkaynak Kârlılığı	4,00	23,70

MALİ YAPI	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Toplam Yükümlülükler	10.760.327.275	10.847.162.630
Özkaynaklar	40.223.570.109	40.755.552.633
Özkaynaklar/Aktif Toplamı	0,78	0,79
Finansal Kaldıraç Oranı	0,21	0,21



Halka Arz Sonrası Yatırımlar (2024-2025)

Avrupakent GYO, 21 Aralık 2023 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından bu yana, portföyünü güçlendirmeye yönelik stratejisi kapsamında ekspertiz değeri 7,4 Milyar TL olan gayrimenkulleri yaklaşık %23 iskonto ile 5,7 Milyar TL bedelle portföyüne dahil etmiştir.



Gayrimenkul	Türü	Alım Tarih	Alım Bedeli (KDV hariç)	Ekspertiz Değeri	İskonto Oranı
Avrupa Konutları Esentepe	14 Dükkan, 2 Ofis*	5.01.2024	300.000.000	330.000.000	9,1%
Avrupa Residence Yamanevler	16 Dükkan, 7 Ofis	8.01.2024	415.000.000	519.635.000	20,1%
Tema İstanbul-Çarşı	Bina	15.01.2024	346.000.000	346.000.000	0,0%
Tema İstanbul-Çarşı	6 Dükkan	15.01.2024	132.490.000	132.490.000	0,0%
Swissôtel Resort Bodrum Beach	Otel	16.01.2024	580.000.000	665.000.000	12,8%
Kemerburgaz Arium	1 Dükkan	22.01.2024	47.665.000	47.665.000	0,0%
Eclipse Maslak	6 Dükkan, 6 Büro	26.01.2024	700.000.000	703.125.000	0,4%
Radisson Residence	4 Bağımsız Bölüm	1.03.2024	35.200.000	35.200.000	0,0%
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	4 Dükkan	24.04.2024	78.070.000	78.070.000	0,0%
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	17 Dükkan	30.04.2024	244.098.750	287.175.000	15,0%
Arenapark 2	14 Dükkan	25.11.2024	450.000.000	544.170.000	17,3%
Avrupa Konutları Yenimahalle	26 Dükkan	7.02.2025	980.000.000	1.090.230.000	10,1%
Tema İstanbul 2	21 bağımsız bölüm	25.06.2025	556.059.000	1.230.560.000	54,8%
Avrupa Konutları Çamlıvadi	7 Dükkan	11.12.2025	851.600.000	1.410.000.000	39,6%
TOPLAM			5.716.182.750	7.419.320.000	23,0%

*2025 yılı içerisinde 1 adet ofis satılmıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

2025, küresel ekonomik belirsizliklere rağmen Türkiye, fiyat istikrarı odaklı politikalar ve stratejik avantajlarıyla dengeyi koruyarak yatırım fırsatlarını sürdürmüştür.

2025 yılı makroekonomik görünüme bakıldığında; enflasyonla mücadele, sıkı para politikasının etkileri ve jeopolitik riskler ülkelerin ekonomik kararlar alma süreçlerinde belirleyici rol aldı. Özellikle önceki yıllarda yükselen enflasyonun etkilerinin 2025 boyunca kademeli olarak zayıflamaya başladığını gördük. Küresel ölçekte jeopolitik gerilimler, tedarik zincirinde tam anlamıyla çözölemeyen yapısal sorunlar, fiyat istikrarının sağlanmasını zorlaştıran temel unsurlar arasında yer aldı. Tüm bu parametreler gelişmekte olan ülkelerde finansman koşullarını sıkılaştırırken, bazı gelişmiş ekonomilerde durgunluk riskinin gündemde kalmasına neden oldu.

Türkiye, 2025 yılında küresel ekonomik koşulların etkisini hissetmekle birlikte uygulanan ekonomi politikaları sayesinde dengeleme sürecini sürdürdü. Merkez Bankası'nın fiyat istikrarı odaklı para politikası adımları, enflasyonun kontrol altına alınmasına yönelik önemli katkılar sağladı. Önümüzdeki döneme bakıldığında, stratejik jeopolitik konumu, genç ve dinamik işgücü ile Türkiye, yeni yatırım alanları, üretim kapasitesinin artırılması ve istihdamın güçlendirilmesi açısından önemli fırsatlar barındırmaya devam ediyor.

Gayrimenkul sektörü, 2025 yılında da Türkiye ekonomisinin lokomotif alanlarından biri olmayı sürdürmüş, istihdama katkısı 260'tan fazla alt sektörü besleyen yapısı ve üretim gücüyle stratejik önemini korumuştur. 2024 yılında enflasyonist baskılar, artan girdi maliyetleri ve yüksek finansman koşulları nedeniyle durgun bir seyir izlenirken, 2025 yılında kademeli bir toparlanma sürecine girmiştir. Deprem gerçeğiyle yaşayan ülkemizde, güvenli, dayanıklı ve nitelikli yapı ihtiyacı 2025 yılında da önceliğini korumuştur. Kentsel dönüşüm projeleri ve planlı yeni konut arzları hem sosyal hem ekonomik açıdan kritik bir rol üstlenmiştir.

2025 yılı Şirketimizin operasyonel istikrarını koruduğu, portföy kalitesini güçlendirdiği ve uzun vadeli büyüme stratejilerini sağlamlaştırdığı bir yıl olmuştur.

1977 yılında kurulan ve konut, perakende, turizm, sanayi, enerji ve GSYF sektörlerinde faaliyetlerini sürdüren Artaş Holding bünyesinde yer alan

Avrupakent GYO 2025 yılı; temkinli piyasa koşullarına rağmen disiplinli büyüme, gelir çeşitliliğinin ön plana çıktığı bir dönem olarak gerçekleşmiştir. Türkiye gayrimenkul sektöründe finansman maliyetleri ve arz-talep dengesine yönelik zorluklar devam ederken, Avrupakent GYO olarak belirlediğimiz stratejik öncelikler doğrultusunda güçlü duruşumuzu koruduk. Konut tarafında Avrupa Konutları markasının yüksek bilinirliği ve güvenilirliği sayesinde seçili ve değeri yüksek lokasyonlarda geliştirilen projelerimizle satış performansımızı sürdürdük. Ticari gayrimenkul portföyümüzde ise yüksek doluluk oranları ve nitelikli kiracı yapısı 2025 yılında da istikrarlı nakit akışı sağlamaya devam etmiştir. Güçlü özkaynak yapımız, etkin finansman yönetimimiz ve seçici yatırım anlayışımız sayesinde 2025 yılında da riskleri kontrollü şekilde yöneterek rekabet gücümüzü korumayı başardık.

Sürdürülebilir büyüme odağımızla geleceğe değer katıyoruz.

Avrupakent GYO olarak, 2025 yılında belirlediğimiz stratejik hedefler doğrultusunda mevcut projelerimizde çalışmalarımızı kararlılıkla sürdürürken, yeni yatırımlara yönelik planlama süreçlerimize devam ettik. Önümüzdeki dönemde de yenilikçi bakış açımız ve çevresel, sosyal ve ekonomik sürdürülebilirliği esas alan yaklaşımımızla, halihazırda yüksek seviyede olan müşteri memnuniyetini daha ileri taşıyarak yaşama değer katan projeler üretmeye devam edeceğiz.

Geleceğin kentlerini inşa etme hedefimiz doğrultusunda yanımızda olan ve değerli katkılarıyla sürece güç katan çalışma arkadaşlarımıza, paydaşlarımıza ve yatırımcılarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Süleyman Çetinsaya
Yönetim Kurulu Başkanı



Türkiye ekonomisi için gayrimenkul sektörü sürekli değer taşıyan bir alan olmaya devam etmektedir.

Vizyon, Misyon ve Yatırım Stratejilerimiz

Düzenli gelir üreten çeşitlendirilmiş bir portföyü, paydaşları için en yüksek değeri üretecek şekilde yönetmek ve büyütmek misyonuyla faaliyetlerimizi sürdürüyoruz.



Vizyonumuz

Türkiye'nin paydaş memnuniyeti daima en yüksek gayrimenkul yatırım ortaklığı olmak.

Misyonumuz

Düzenli gelir üreten çeşitlendirilmiş bir portföyü, paydaşları için en yüksek değeri üretecek şekilde yönetmek ve büyütmek.

Yatırım Stratejilerimiz

- Alışveriş merkezlerinin kârlı ve verimli çalışabilmesi amacıyla doğru yönetim sistemlerini oluşturmak
- Kira getirisi yüksek ve geliştirilebilir gayrimenkul fırsatlarını değerlendirmek
- Sektördeki değişkenlikleri ve riskleri proaktif bir şekilde yöneterek, ortaya çıkan fırsatları değerlendirmek ve sürdürülebilir büyümeyi sağlamak
- Prestijli projeler geliştirerek gayrimenkul sektöründe öncü olmak
- Gayrimenkul sektöründeki gelişmeleri yakından takip ederek gelişen teknolojiyle portföyü daha verimli kullanmak
- Mevcut portföye kira getirili gayrimenkuller ekleyerek temettü verimliliğini artırmak
- Riski dağıtarak dengeli, çeşitli ve nitelikli portföy oluşturmak

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermaye ve Dağılımı

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayede Payı (TL)	Sermayede Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. *	197.900.472	49,48	49,48
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	96.809.514	24,20	24,20
DİĞER	105.290.014	26,32	26,32
TOPLAM	400.000.000	100,00	100,00

*Artaş İnşaat'ın paylarının %95,68 Süleyman Çetinsaya sahiptir. Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.675.000.000 TL, çıkarılmış sermayesi ise 1 TL itibarı değerinde 400.000.000 adet paya ayrılmış ve muvazaadan ari şekilde nakden ve tamamen ödenmiş 400.000.000 TL'dir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırım yapılmamıştır.

Yönetim Kurulu, 2023-2027 yılları arasında sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dâhilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

Yıl sonu itibarıyla Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 88.153.526,86 TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %22,04'dir.



İmtiyazlı paylar ve imtiyazlara ilişkin açıklamalar

Sermayenin 22.570.369 TL'lik kısmı A Grubu imtiyazlı, 1.422.014 TL'lik kısmı B Grubu imtiyazlı paylardan, kalan 376.007.617 TL'lik kısmı ise C Grubu paylardan 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 Kurulunun 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.

GRUBU	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü* (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Süleyman Çetinsaya sahiptir.	1	22.570.369	5,6426
B	Nama	Yönetim Kurulu üye seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu paylara Süleyman Çetinsaya, Serhan Çetinsaya ve Nurcan Çetinsaya sahiptir.	1	1.422.014	0,3555

Kilometre Taşları

Avrupakent GYO, 21.12.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da "AVPGY" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır.

2010

- Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ünvanı ile 06.07.2010 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in kuruluş sermayesi 4 milyon TL olup, 07.10.2010 tarihinde 46 milyon TL artırılarak 50 milyon TL'ye çıkartılmıştır. Artaş İnşaat, Radisson Residence Avrupa Tem İstanbul'u Şirket'in sermaye artışında aynı sermaye olarak koymuş ve Şirket'te %84'lük bir oran ile pay sahibi durumuna geçmiştir.

2013

- ArenaPark AVM, Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

2014

- ArmoniPark Outlet Center Şirket'in portföyüne eklenmiştir.

2019

- Ocak 2012 tarihinde İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan arsalar üzerinde proje (Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi) geliştirmek için kurulan Artaş, Aksoylar, Epp Adi ortaklığı Şirket'in %60 oranında pilot ortağı olmasıyla "Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı" hâline gelmiştir.

2020

- Şirket'in sahibi olduğu İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsalarında proje (Demir Life Projesi) geliştirmek için Demir Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

2021

- Şirket, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesinde bulunan arsasında proje (Damga Yapı Feza Park Villaları Projesi) geliştirmek için Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

2022

- Forum Trabzon AVM ve Mövenpick Living Çamlıvadi Şirket'in portföyüne eklenmiştir.
- İstanbul ili, Şişli ilçesinde bulunan, mülkiyeti Profilo İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait olan arsalar satın alınarak Şirket'in portföyüne eklenmiştir. Mayıs 2023 tarihinde mülkiyeti kendisine ait olan bu arsalar için Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.

2023

- Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü kapsamında yeni ve mevcut payların halka arz edilmesi işlemine yönelik yaptığı dönüşüm başvurusu 16.10.2023 tarihinde SPK tarafından, 17.10.2023 tarihinde ise Ticaret Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Dönüşüm sonrası Şirket'in ünvanı da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.
- 21.12.2023 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da "AVPGY" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır.

2024

- Şirket Borsa İstanbul 1. Grup şirketleri arasına girmiştir.
- 3.781.188.500 TL'lik Yatırım Amaçlı Gayrimenkul satın alınmıştır.
- Arsa sahibi olunan Demir Life Projesi'nin iskanı alınmış ve Şirkete ait 287 konutun satışına, 1 adet %50 hisseli 19 ticari alanın kiralanmasına başlanmıştır.
- Forum Trabzon AVM'nin kiralanabilir alanı 10.191 m² genişletilmiş ve söz konusu ilave alan kiralanmak üzere değerlendirilmiştir.
- Avrupa Konutları Şişli Projesi'nde konut satışına başlanmıştır.

2025

- Avrupa Konutları Yenimahalle'de toplam 26 adet ticari ünite %10,11 iskonto ile 980.000.000 TL (KDV hariç) bedelle satın alınmıştır.
- Avrupakent GYO'nun arsa sahibi olduğu Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile "Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzaladığı Feza Park Villa Projesi ile ilgili olarak Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) 30.05.2025 tarihinde alınmıştır.
- Avrupa Konutları Şişli Projesi ile ilgili olarak Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) 04.06.2025 tarihinde alınmıştır.
- Tema İstanbul 2 projesinde 21 adet ticari ünite %54,81 iskonto uygulanmak suretiyle KDV hariç 556.059.000 TL bedelle satın alınmıştır.
- 01.01.20224 – 31.12.2024 hesap dönemine ait toplam 1.975.000.000 TL tutarındaki kâr payı; Nisan, Temmuz ve Ekim aylarında üç taksit şeklinde nakit olarak ödenmiştir.
- Avrupa Konutları Çamlıvadi'de 4 bina (7 adet ticari ünite) %40 iskonto uygulanarak KDV hariç 851.600.000 TL bedelle satın alınmıştır.

Neden Avrupakent GYO?



Güçlü ve Çeşitlendirilmiş Portföy

Şirketimiz, farklı gayrimenkul segmentlerinde geniş bir yelpazeye yayılan çeşitlendirilmiş bir portföye sahiptir. Bu portföy; alışveriş merkezleri, turizm tesisleri, nitelikli yaşam alanları ve ticari gayrimenkuller gibi stratejik varlıklardan oluşmaktadır. Bu çeşitlilik, faaliyet gösterilen sektördeki konjonktürel risklerin etkisini minimize ederek, gelir kaynaklarının sürekli ve istikrarlı olmasına önemli katkı sağlamaktadır.



Deneyimli Yönetim

Şirket, hem bağlı bulunduğu Artaş Holding bünyesinde hem de kendi organizasyon yapısı içerisinde, sektörde uzun yıllara dayanan deneyime sahip bir yönetim ekibi tarafından yönetilmektedir. Söz konusu birikim, stratejik yatırım kararlarının sağlıklı bir şekilde alınmasına katkı sağlarken, karşılaşılabilecek risklerin etkin biçimde yönetilmesine ve en aza indirilmesine olanak tanımaktadır.



Büyüme Potansiyeli

Şirket, Türkiye gayrimenkul sektörünün yapısal büyüme potansiyelini yakından takip ederek, portföyünü disiplinli ve seçici yatırımlarla geliştirmeyi amaçlamaktadır. Yeni proje geliştirme ve portföy optimizasyonu stratejileri doğrultusunda, kârlılığın sürdürülebilir biçimde artırılması ve uzun vadeli değer oluşturulmasını hedeflenmektedir.



Finansal Sağlamlık

- Şirketin güçlü finansal yapısı, yatırımcılara güven vermektedir.
- Düzenli temettü dağıtımı ile yatırımcılara ek gelir sağlamaktadır.



Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik

- Halka arz ile şirket, daha şeffaf ve hesap verebilir bir yapıya kavuşmuştur.
- Yatırımcılar, şirketin performansı hakkında düzenli açıklanan yatırımcı sunumları ile sürekli bilgi alabilmektedir.



Şirketin Güçlü Yönleri ve Rekabet Üstünlükleri

Güçlü Yönler

- Çeşitli ve Geniş Portföy Yapısı
- Finansal Güç
- Deneyimli Yönetim

Rekabet Üstünlükleri

- Marka Gücü: Bağlı bulunduğu Artaş Holding ve markası Avrupa Konutları sektörde tanınmış ve güvenilir bir marka haline gelmiştir. Bu durum, hem yatırımcılar hem de müşteriler nezdinde olumlu bir algı oluşturmaktadır.
- Yenilikçi Projeler: Sektördeki gelişmeleri yakından takip ederek, yenilikçi ve sürdürülebilir projeler geliştiren şirket bu sayede rekabet avantajı elde etmekte ve müşteri memnuniyetini artırmaktadır.





Portföy Bilgileri

Portföy Bilgileri

Portföyün 31.12.2025 tarihi itibarıyla ekspertiz değerlerine ilişkin tabloya aşağıda yer verilmektedir.

Gayrimenkul	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	31.12.2025 (TL - KDV Hariç)
TİCARİ GAYRİMENKULLER			43.994.370.000
AVM			27.549.000.000
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	17.347.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	5.202.000.000
ArmoniPark Outlet Center	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	5.000.000.000
TURİZM			4.807.580.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	1.991.630.000
Radisson Residences Avrupa TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans	1.615.950.000
Swissôtel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.200.000.000
KONUT			4.384.623.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	14 Adet Konut (1 adet %60 hisseli)	528.283.000
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	227 Konut	2.222.300.000
Damga Yapı Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	7 Villa	415.060.000
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	40 Konut	1.218.980.000
DEVAM EDEN PROJELER			54.150.000
İnşa Halinde Bina (Demir Life yanı)	Büyükçekmece/İstanbul	1 Dükkan	54.150.000

Gayrimenkul	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	31.12.2025 (TL - KDV Hariç)
DiĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER			11.637.790.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	884.500.000
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	284.200.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	143.230.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	100.000.000
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 Dükkan	59.830.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 8 Ofis	1.122.200.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	45.825.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	44.100.000
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	852.350.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Dükkan, 1 Ofis	486.110.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	234.750.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	502.450.000
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	78.780.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Dükkan	499.570.000
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	663.350.000
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.267.710.000
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.380.995.000
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	20 Dükkan	580.560.000
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan	997.280.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan	1.410.000.000
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (TL- KDV hariç)			48.433.143.000

Portföy Bilgileri

27,6

MİLYAR TL
AVM



11,7

MİLYAR TL
DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER



4,8

MİLYAR TL
TURİZM



4,3

MİLYAR TL
KONUT

Portföy Dağılımı



Portföy Bilgileri



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



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

Portföy Bilgileri

ARMONİPARK OUTLET CENTER

AVM

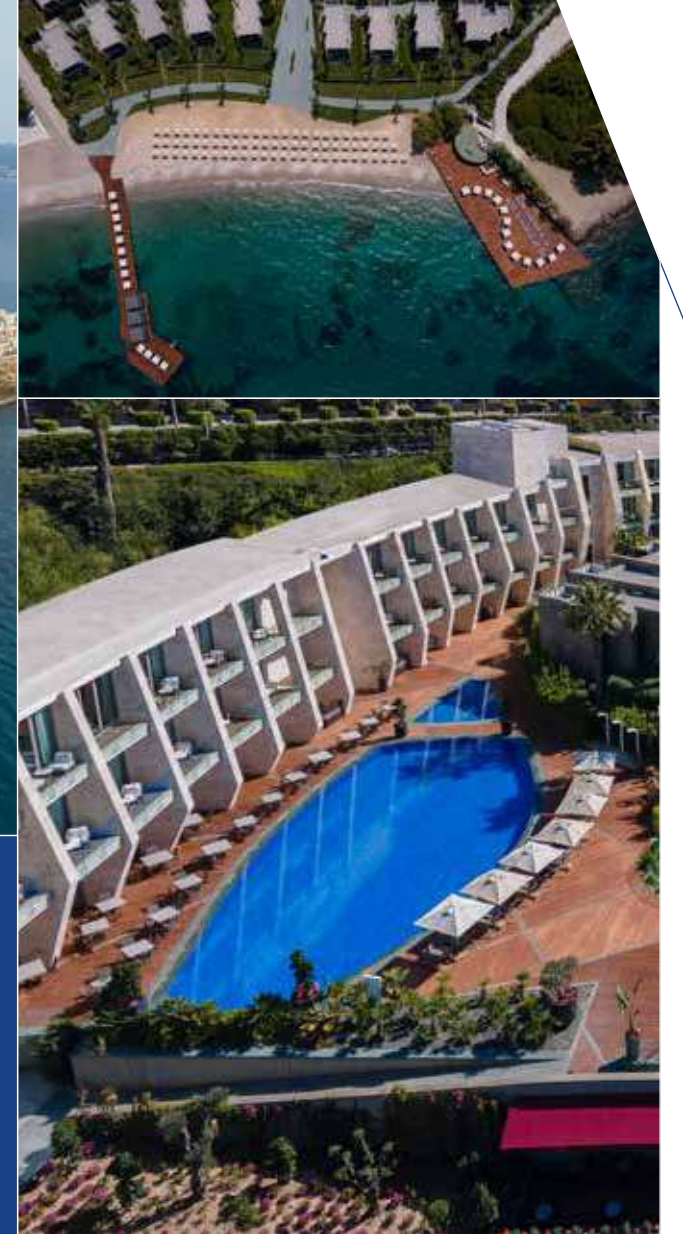


Rapor No:	2025/2874
Konum:	Küçükçekmece / İstanbul
Niteliği:	AVM
Kiralanabilir Alan:	25.376 m²
Doluluk Oranı:	%99
Yıllık Ziyaretçi Sayısı:	11.535.164
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	5.000.000.000 TL



SWISSÔTEL RESORT BODRUM BEACH

TURİZM



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

Portföy Bilgileri



MÖVENPICK LIVING ÇAMLIVADI

TURİZM



RADISSON RESIDENCES AVRUPA TEM İSTANBUL

TURİZM



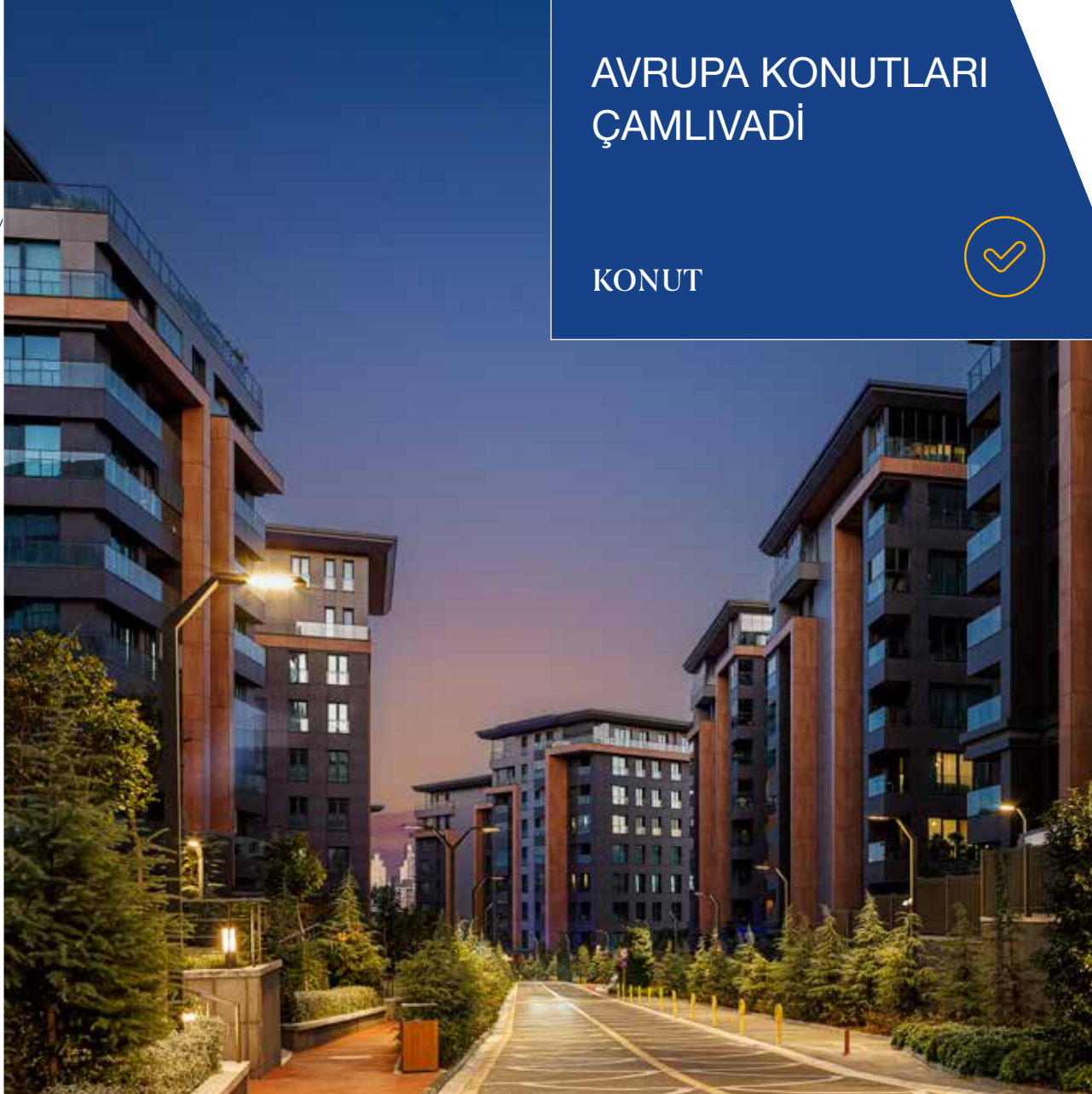
Rapor No:	2025/2880
Konum:	Kâğıthane/İstanbul
Niteliği:	Rezidans
İşletmecisi Şirket:	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.
Oda Sayısı:	65
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.991.630.000 TL

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

Portföy Bilgileri

AVRUPA KONUTLARI ÇAMLIVADI

KONUT



Rapor No:	2025/3114
Konum:	Kâğıthane/İstanbul
Niteliği:	14 Adet Daire
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	528.283.000 TL



DEMİR LIFE

KONUT

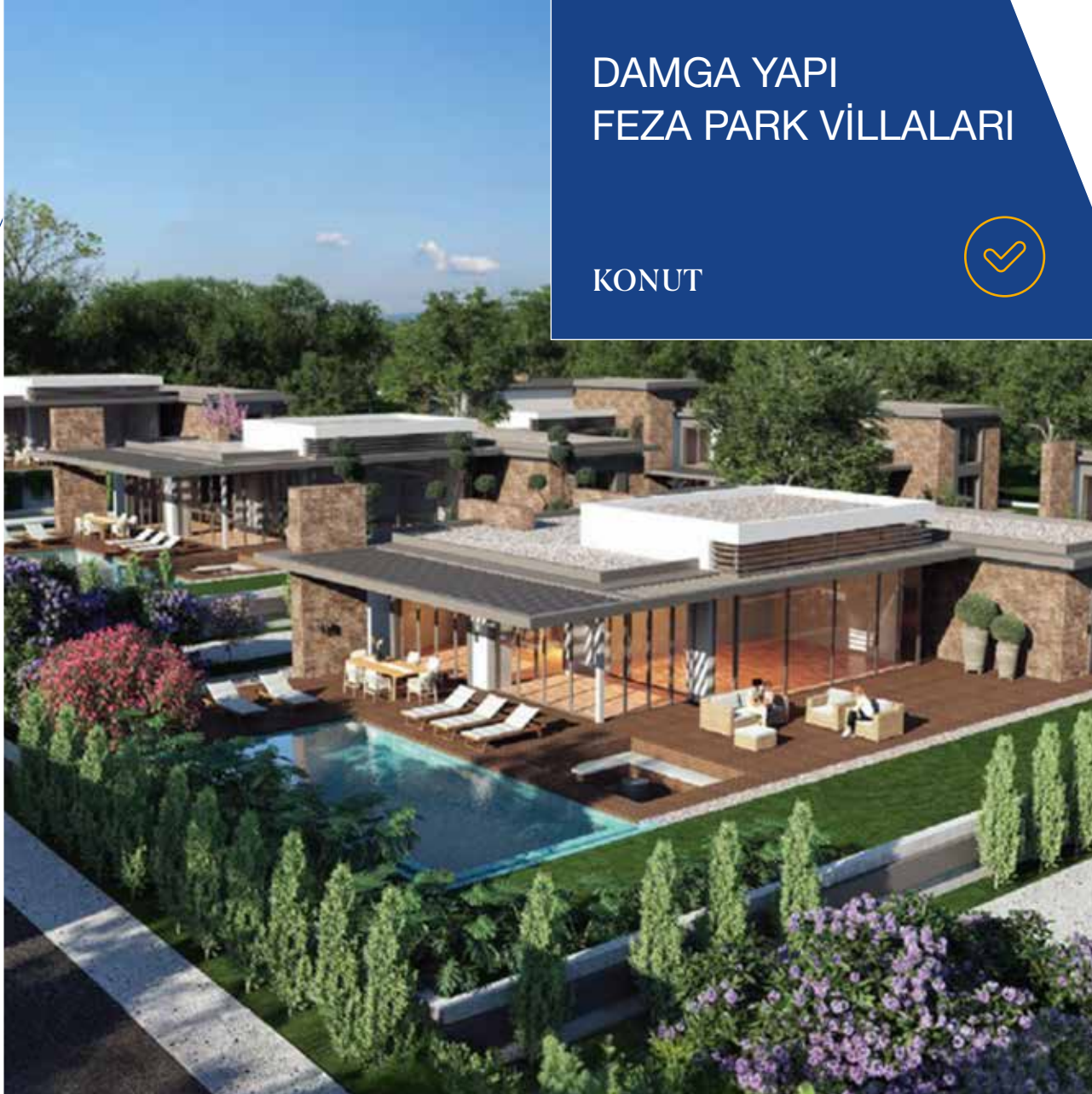


Rapor No:	2025/2878
Konum:	Büyükdere/İstanbul
Niteliği:	227 Adet Daire ve 19 Adet İş Yeri ile 1 Adet Ortak Dükkan
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	2.802.860.000 TL

Portföy Bilgileri

DAMGA YAPI FEZA PARK VİLLALARI

KONUT



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

AVRUPA KONUTLARI ŞİŞLİ

KONUT



Rapor No:	2025/2879
Konum:	Şişli/ İstanbul
Niteliği:	17 Dükkan ve 40 Daire
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	2.216.260.000 TL

Portföy Bilgileri



İNŞA HALİNDE BİNA (Demir Life Projesi Yanı Ticari Bina)

DEVAM EDEN
PROJELER



Rapor No:	2025/2882
Konum:	Büyükcçekmece/ İstanbul
Niteliği:	1 Dükkan
Kullanım Alanı:	466 m²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	54.150.000 TL



TEMA İSTANBUL

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



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

Portföy Bilgileri

TEMA ÇARŞI

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/518
Konum:	Küçükçekmece/ İstanbul
Niteliği:	Bina
Kullanım Alanı:	5.782 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	502.450.000 TL

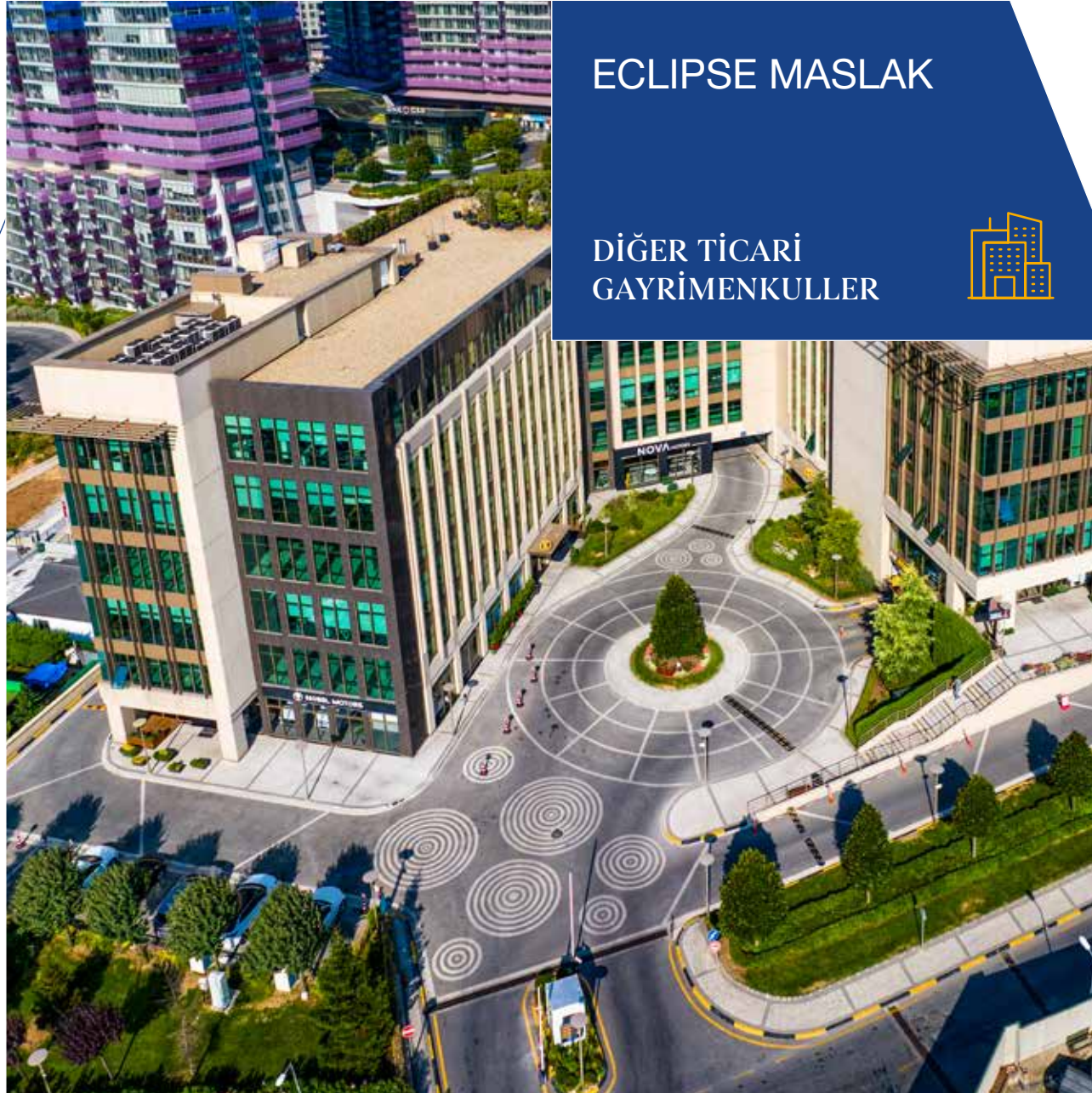
KEMERBURGAZ ARİUM

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/519
Konum:	Eyüpsultan/ İstanbul
Niteliği:	1 Dükkan
Kullanım Alanı:	650 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	78.780.000 TL

Portföy Bilgileri



ECLIPSE MASLAK

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/511
Konum:	Sarıyer/ İstanbul
Niteliği:	6 Dükkan ve 8 Büro
Kullanım Alanı:	7.723 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	1.122.200.000 TL



AVRUPA RESIDENCE YAMANEVLER

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/514
Konum:	Ümraniye/ İstanbul
Niteliği:	16 Dükkan ve 7 Ofis
Kullanım Alanı:	4.987 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	852.350.000 TL

Portföy Bilgileri



AVRUPA RESIDENCE – OFİS

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/506
Konum:	Bakırköy/ İstanbul
Niteliği:	9 Dükkan ve 8 Ofis
Kullanım Alanı:	5.311 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	884.500.000 TL



AVRUPA KONUTLARI YAMANEVLER 2. ETAP

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/507
Konum:	Ümraniye/ İstanbul
Niteliği:	4 Dükkan
Kullanım Alanı:	1.937 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç):	284.200.000 TL

Portföy Bilgileri



AVRUPA KONUTLARI TEM

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



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



AVRUPA KONUTLARI TEM 2

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



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

Portföy Bilgileri

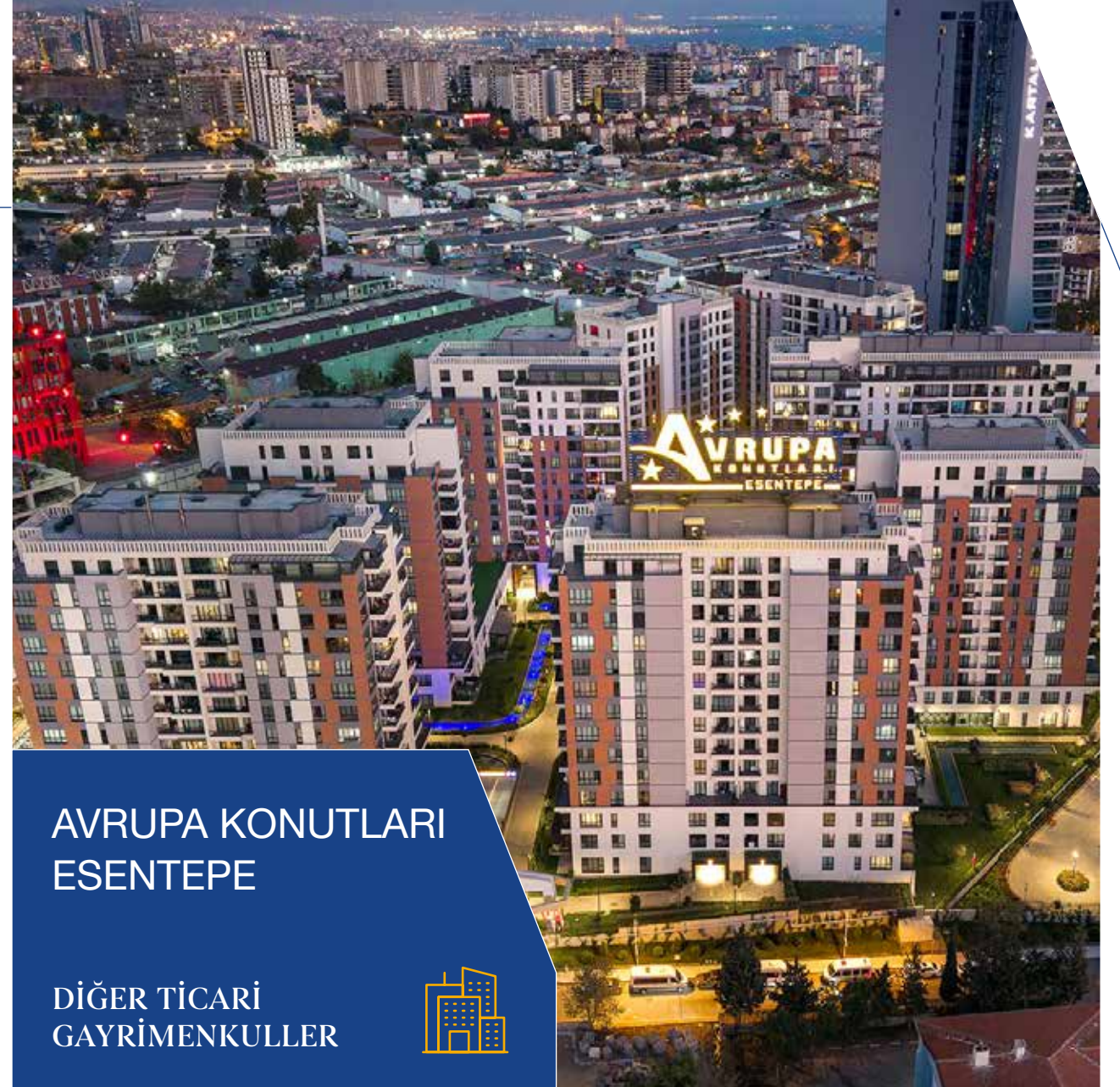


AVRUPA KONUTLARI ISPARTAKULE 1

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



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



AVRUPA KONUTLARI ESENTEPE

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



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

Portföy Bilgileri

SUNUŞ

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM

FİNANSAL BİLGİLER



AVRUPA KONUTLARI BAŞAKŞEHİR

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/513
Konum:	Başakşehir/ İstanbul
Niteliği:	1 Dükkân
Kullanım Alanı:	400 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	44.100.000 TL



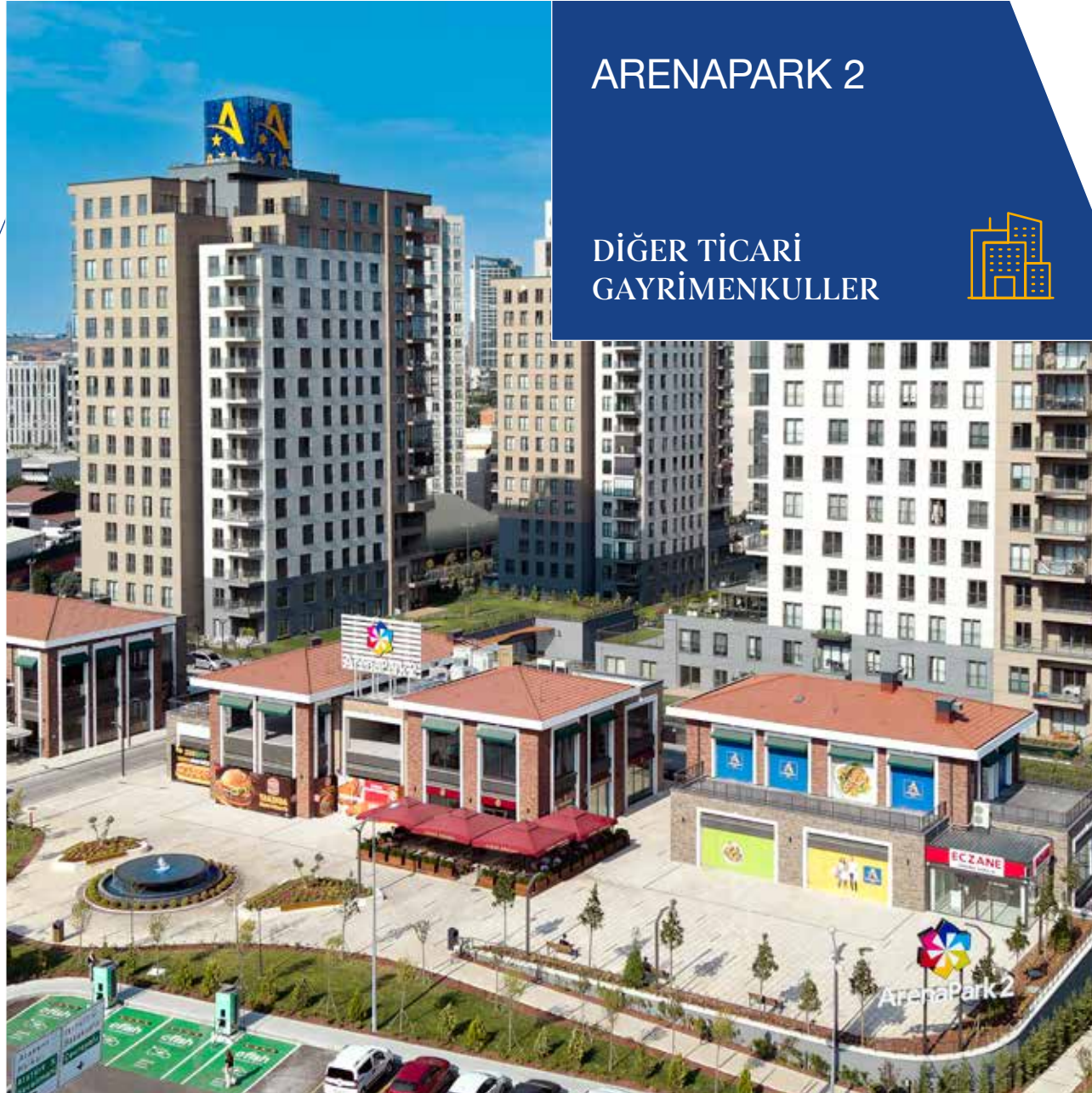
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/508
Konum:	Küçükçekmece/ İstanbul
Niteliği:	3 Dükkân
Kullanım Alanı:	1.847 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	143.230.000 TL

Portföy Bilgileri



Rapor No:	2025/521
Konum:	Küçükçekmece/ İstanbul
Niteliği:	14 Dükkan
Kullanım Alanı:	4.341,21 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	663.350.000 TL



Rapor No:	2025/520
Konum:	Avcılar/ İstanbul
Niteliği:	21 Dükkan
Kullanım Alanı:	3.203 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	499.570.000 TL

Portföy Bilgileri

AVRUPA KONUTLARI YENİMAHALLE

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/2883
Konum:	Bağcılar/Yenimahalle
Niteliği:	26 Dükkan
Kullanım Alanı:	5.809 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	1.267.710.000 TL



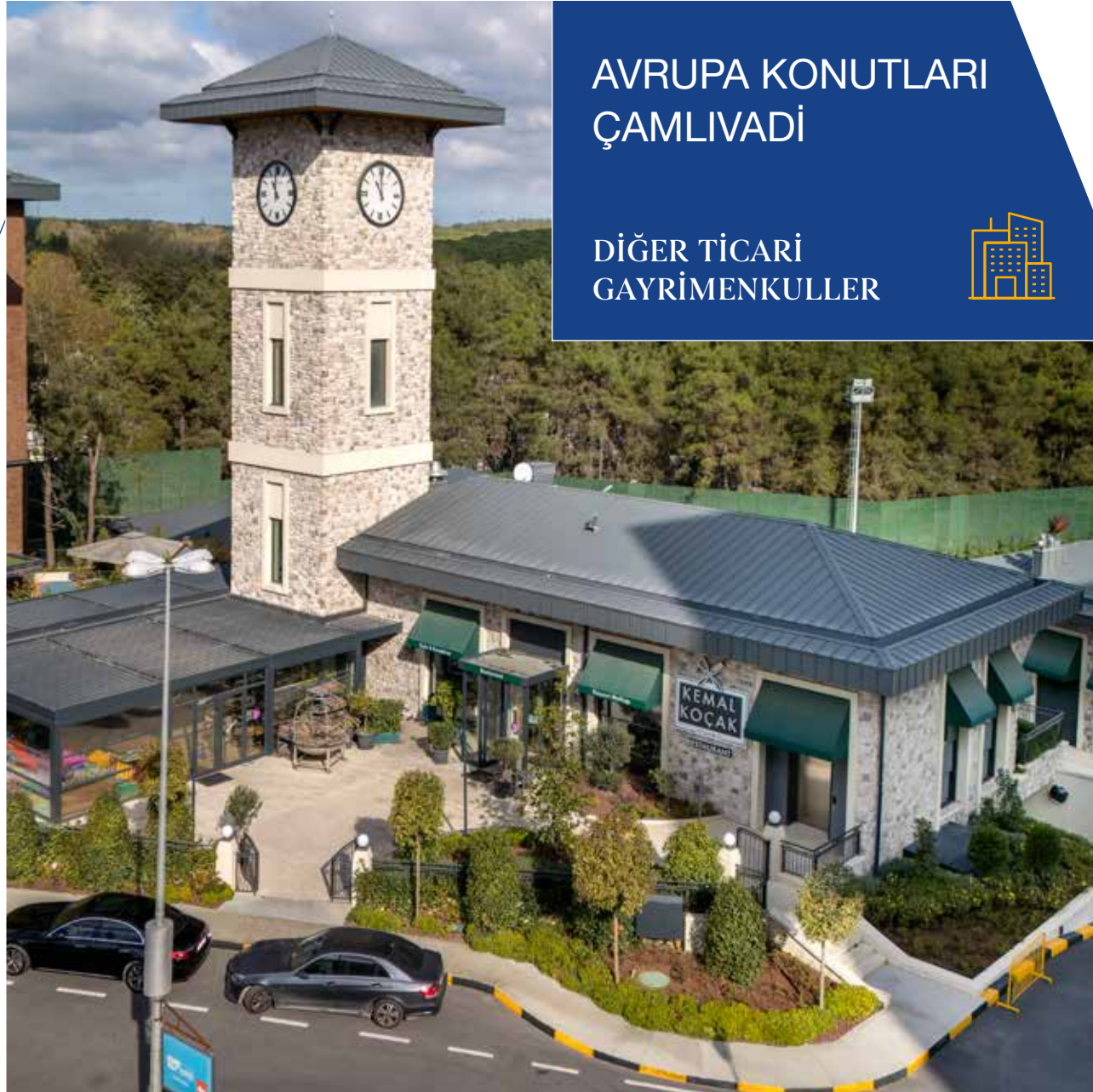
TEMA İSTANBUL 2

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/2884, 2025/2885, 2025/2886, 2025/2887
Konum:	Küçükçekmece/İstanbul
Niteliği:	21 Dükkan
Kullanım Alanı:	24.451 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	1.380.995.000 TL

Portföy Bilgileri

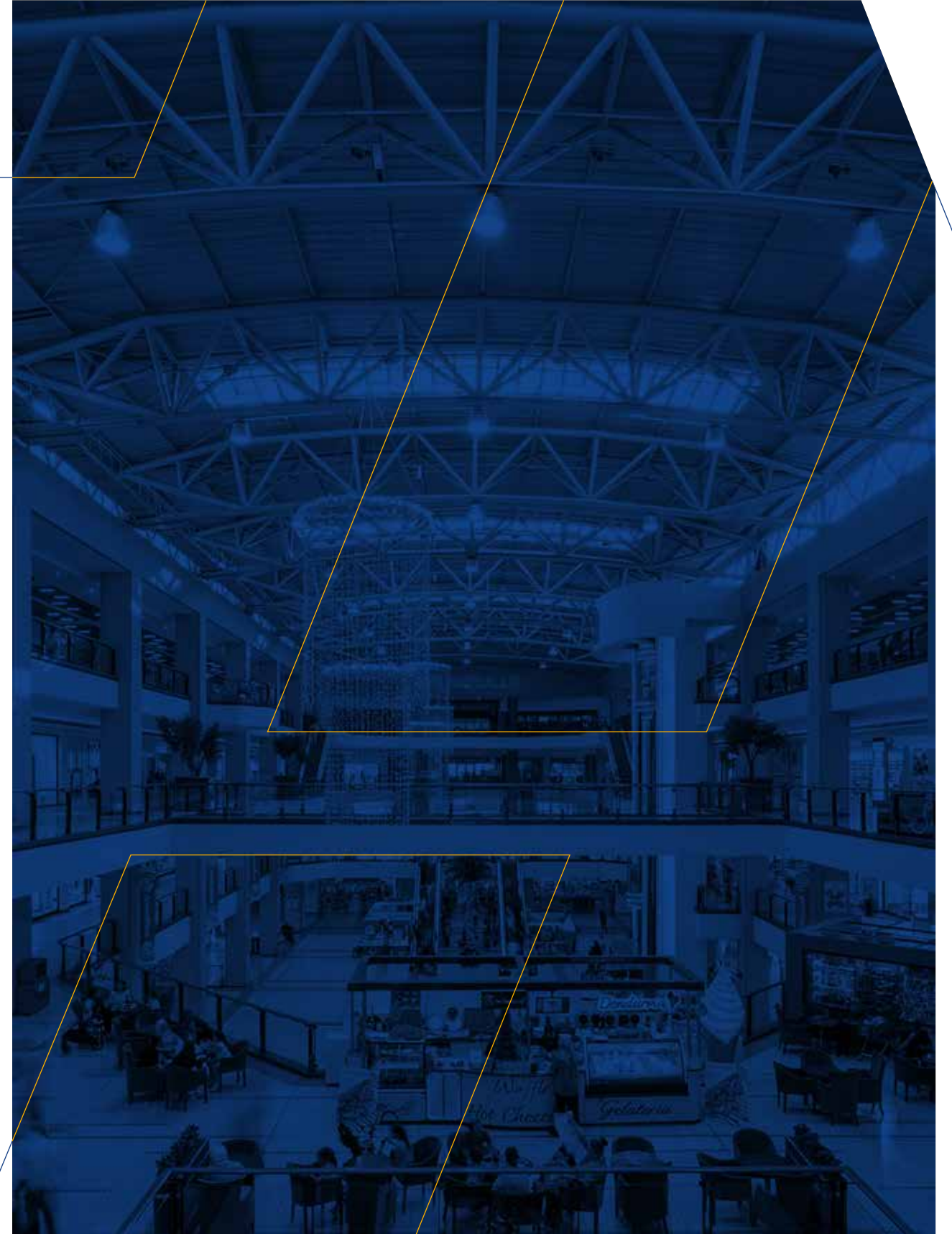


AVRUPA KONUTLARI ÇAMLIVADI

DİĞER TİCARİ
GAYRİMENKULLER



Rapor No:	2025/2737, 2025/2738, 2025/2739
Konum:	Kağıthane/İstanbul
Niteliği:	7 Dükkan
Kullanım Alanı:	20.656 m ²
Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	1.410.000.000 TL



Artaş Holding Hakkında

1977 yılında Süleyman Çetinsaya tarafından temelleri atılan Artaş Holding, yarım asra yaklaşan deneyimiyle Türkiye'nin önde gelen yatırım gruplarından biridir.

Kurulduğu günden bu yana istikrarlı bir şekilde büyüyen holding, gayrimenkul, perakende ve turizm alanlarındaki köklü varlığının yanı sıra son yıllarda sanayi ve enerji sektörlerine de güçlü bir giriş yapmıştır.

Çok sektörlü yapısıyla faaliyet gösterdiği her alanda yüksek kalite standartlarını benimseyen Artaş Holding, güvenilirlik ve sürdürülebilirlik ilkelerini temel alarak çalışmalarını sürdürmektedir. Mali disiplini, sağlam sermaye yapısı ve borçsuz finansal duruşu ile istikrarlı büyümesini sürdüren grup şirketleri, Türkiye ekonomisine katma değer sağlamayı hedeflemektedir.

Holding'in temellerini oluşturan Artaş İnşaat aracılığıyla konut, alışveriş merkezi, ticari ve sanayi yapılar inşa eden grup, son 30 yılda 25'ten fazla şirketle büyüyerek Türkiye vergi rekortmenleri arasında yer alan bir topluluğa dönüşmüştür. "Avrupa Konutları" markasıyla konut sektöründe markalaşmanın öncülerinden biri haline gelen Artaş Holding; yalnızca yapılar üretmekle kalmamış, peyzaj düzenlemeleri ve sosyal donatılarıyla bütünleşmiş yaşam alanları sunarak sektöre yön vermiştir. Projelerinde, site sakinlerinin uzun vadeli yaşam maliyetlerini düşürmek amacıyla düşük aidat politikası izleyen Artaş Holding, sunduğu hizmet kalitesinden ödün vermeden ekonomik yönetim anlayışını benimsemiştir. Erken teslim, kazançlı yatırım, teslim sonrası destek ve başarılı site yönetimi gibi özellikleri sayesinde müşteri memnuniyetini daima en üst düzeyde tutmayı başarmış; bugüne kadar hiçbir hak sahibi ile tüketici davası yaşamamıştır. Tema İstanbul ve Vadistanbul gibi sembol projelerin yanı

sıra, Avrupa Konutları markası altında bugüne kadar 46.000 konut ve 1 milyon metrekareyi aşkın ticari yaşam alanı hayata geçirilmiştir.

Toplamda 11 milyon metrekare yaşam alanına imza atan Artaş Holding, geliştirdiği projelerle istihdamı artırmaya, yan sektörleri desteklemeye ve Türkiye'nin kentsel gelişim vizyonuna katkı sağlamaya kesintisiz olarak devam etmektedir.

Perakende ve turizm sektörlerinde de güçlü bir varlık gösteren Artaş Holding, yönetimini ve inşasını üstlendiği alışveriş merkezleriyle ticari hayatın gelişimine katkıda bulunurken, işletmesini yürüttüğü oteller aracılığıyla da konaklama sektörüne değer katmaktadır. Radisson, Mövenpick ve Marriot gibi dünya çapında tanınan otel zincirleriyle gerçekleştirdiği iş birlikleri sayesinde, uluslararası standartlarda hizmet sunmakta ve turizmin gelişimine uzun yıllardır katkı sağlamaktadır.

2022 yılı sonunda Türkiye'nin halka açık ilk çelik halat ve tel fabrikası olan Çelik Halat'ın satın alınmasıyla birlikte, Artaş Holding sanayi sektörüne stratejik bir adım atmıştır. Bu yatırım, Holding'in üretim gücünü artırmakla kalmayıp, ülkemizin sanayi altyapısına katkı sağlama hedefini de pekiştirmiştir. Bu alandaki faaliyetlerini yenilikçilik, kalite ve verimlilik ilkeleri doğrultusunda geliştirmeye devam etmektedir.

Gayrimenkul sektöründeki liderliğini Avrupakent GYO ile kurumsallaştıran Holding, nitelikli konut ve ticari gayrimenkul projeleriyle sektöre yön vermeye devam etmektedir. Şeffaf yönetim anlayışı ve yatırımcısına sağladığı güven ile Avrupakent GYO, güçlü portföyüyle sürdürülebilir büyümeyi hedeflemektedir.

Öte yandan, girişim sermayesi yatırımlarıyla da teknoloji ve inovasyon odaklı yeni iş modellerini destekleyen Artaş Holding, geleceğin ekonomisine katkı sağlayacak potansiyel girişimlere stratejik ortaklıklar yoluyla değer katmaktadır.

Enerji alanındaki yatırımlarıyla çevreye duyarlı ve sürdürülebilir çözümleri önceliklendiren Artaş Holding, geleceğe yönelik tüm adımlarını çevresel ve ekonomik sorumluluk bilinciyle atmaktadır.

Bugün geldiği noktada Artaş Holding, güven, kalite ve istikrarın simgesi olarak ülke ekonomisine yön veren yapısını daha da güçlendirerek, her geçen gün büyümeye ve gelişmeye devam etmektedir.

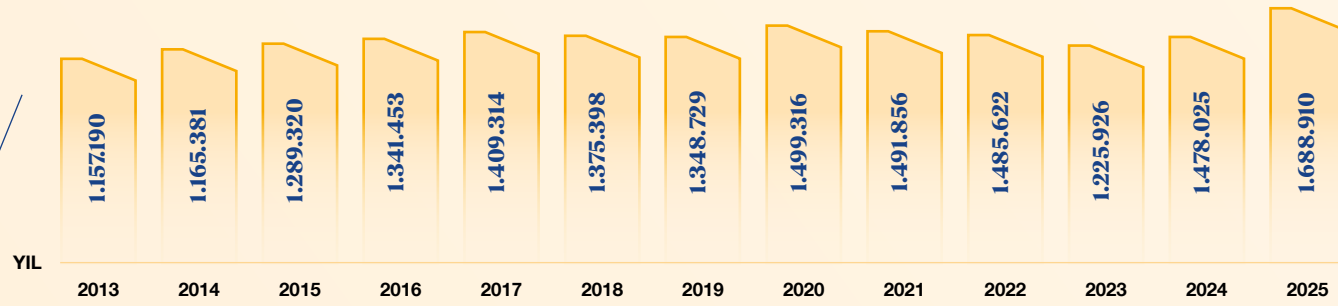


Sektörel Gelişmeler

Konut Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları 2025 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artmış, 2025 yılında bir önceki yılına göre ise %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 adet gerçekleşmiştir.

KONUT SATIŞI (ADET)



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları 2025 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29.149 adet olurken, yıl bazında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236.668 adet olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı 2025 Aralık ayında %11,4, 2024 yılında %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları 2025 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

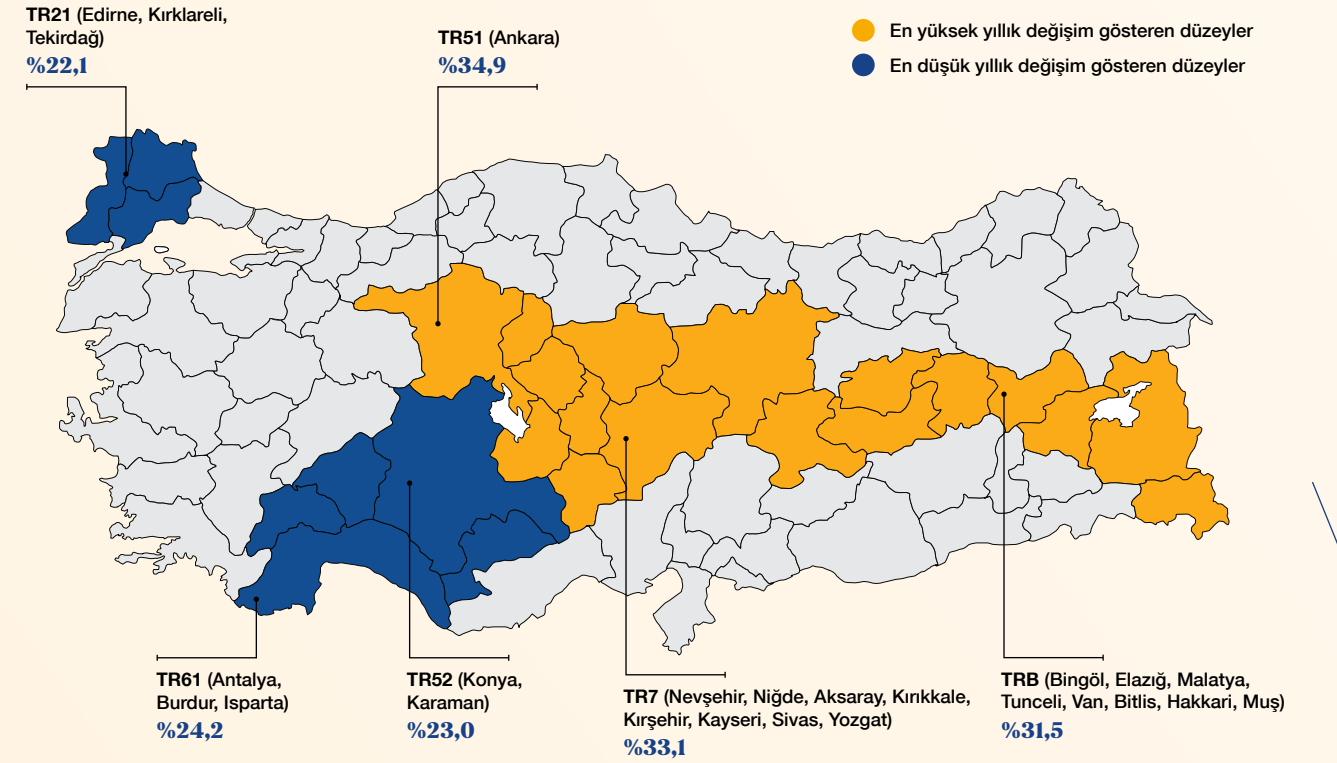
İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540.786 adet olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı 2025 yılında %32'ye çıkarken ikinci el konut satışlarının payı %68 olmuştur. İkinci el konut satışları ise 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1.148.124 adet olmuştur.

2025 yılı 3. çeyrek döneminde yaklaşık 55 bin kişi ile kullanılan konut kredisi miktarı 68 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın; Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE), 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,0 oranında artan Konut Fiyat Endeksi, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,4 oranında azalış göstermiştir.

Yıllık Değişim Gösteren Düzeyler

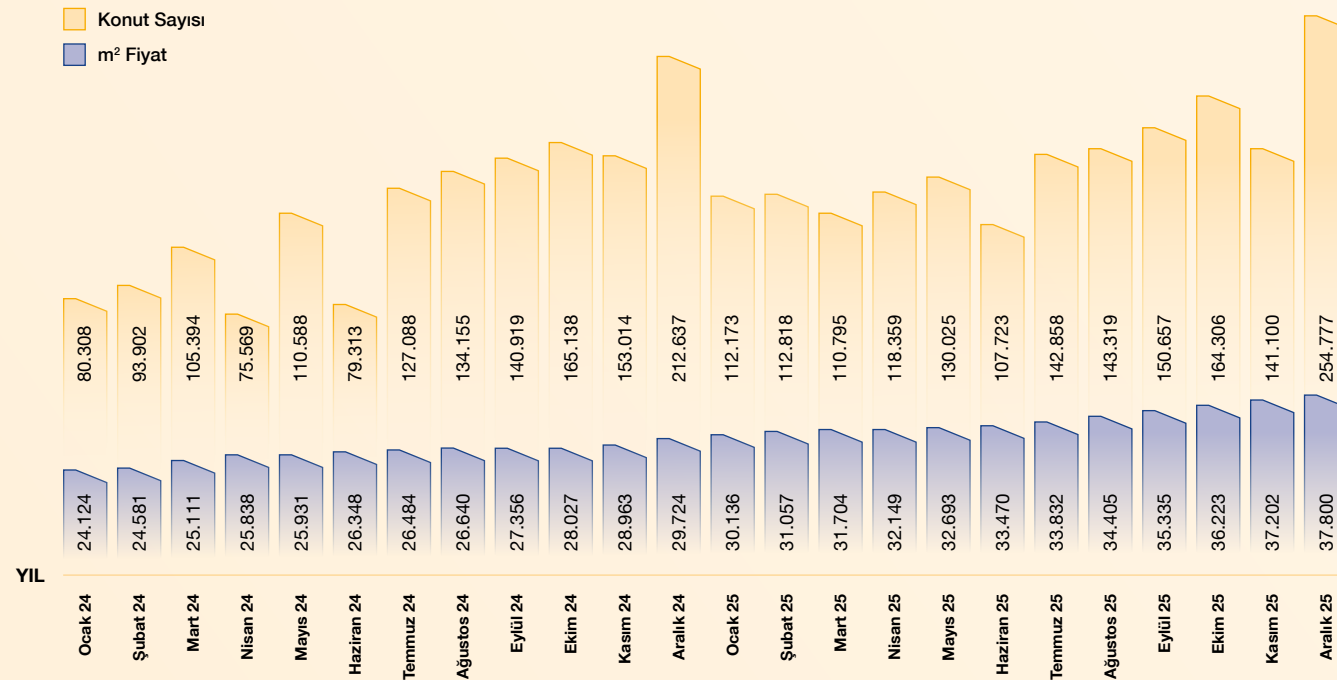


Sektörel Gelişmeler

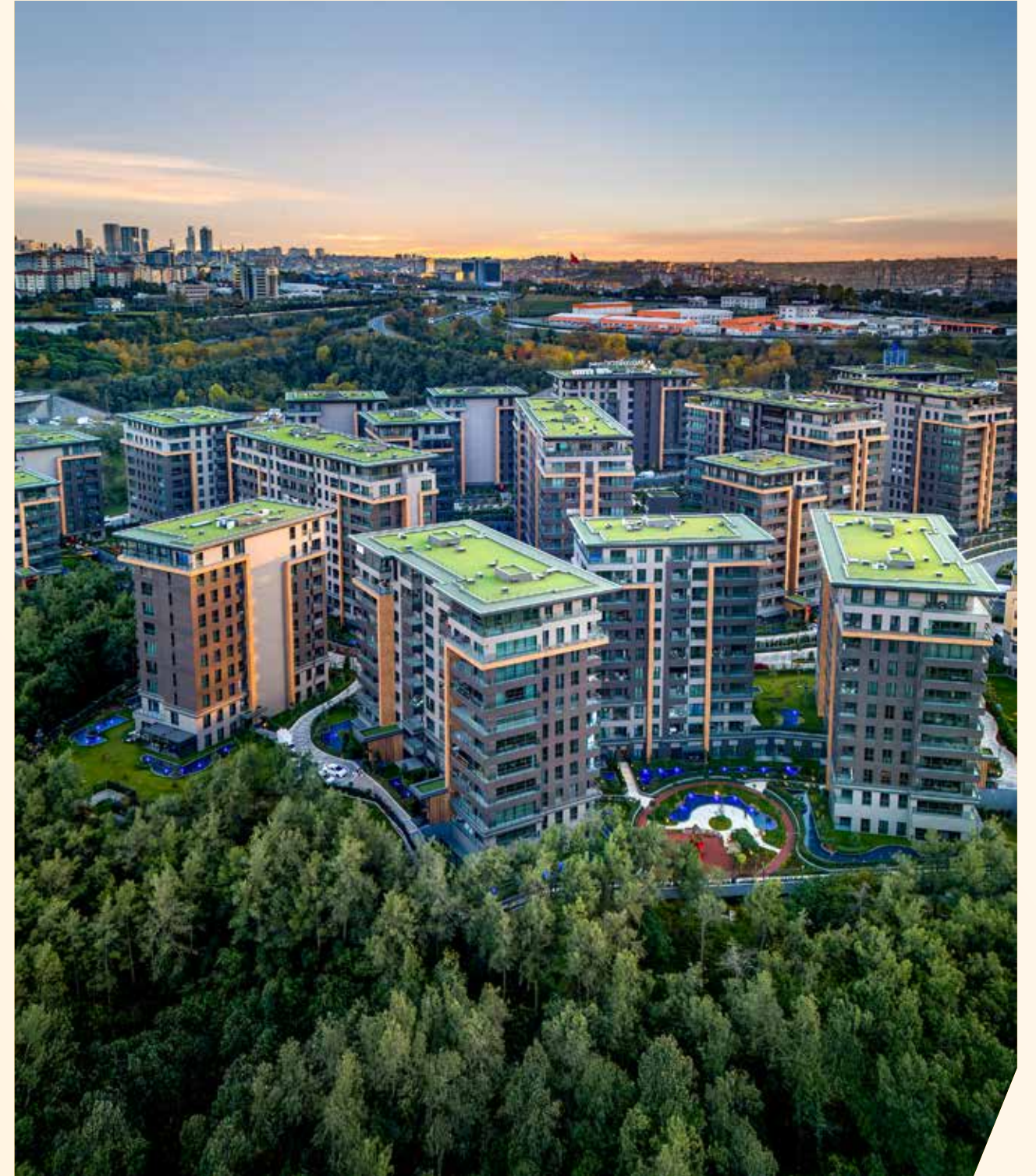
2024-2025 yıllarında konut m² fiyatları kesintisiz bir artış eğilimi ile birlikte, 2025 aralık ayında konut m² fiyatı bir önceki yılın aynı ayına göre %27 artış göstermiştir. Konut satış adetleri dalgalı bir seyir izlerken özellikle yılın son çeyreklerinde

güçlü bir performans sergilemiştir. Artan fiyat seviyelerine rağmen talebin tamamen zayıflamaması, konutun yatırım ve enflasyondan korunma aracı olarak önemini koruduğunu göstermektedir.

KONUT SATIŞLARI VE ORTALAMA BİRİM METREKARE FİYATLARI



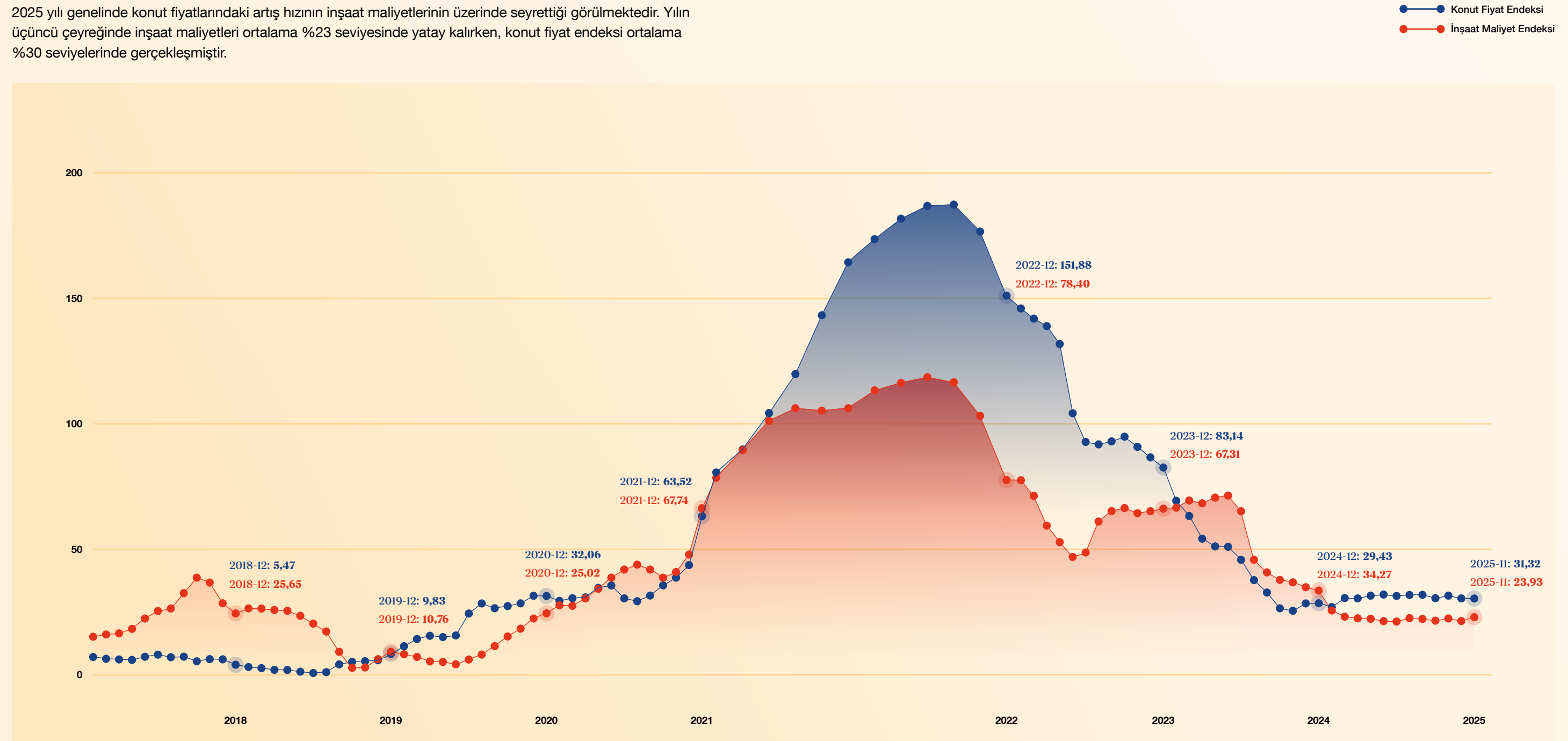
%27 2025 ARALIK AYINDA KONUT M² FİYATI BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI AYINA GÖRE %27 ARTIŞ GÖSTERMİŞTİR.



Sektörel Gelişmeler

İnşaat Maliyet Endeksi ve Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim Oranları (%)

2025 yılı genelinde konut fiyatlarındaki artış hızının inşaat maliyetlerinin üzerinde seyrettiği görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde inşaat maliyetleri ortalama %23 seviyesinde yatay kalırken, konut fiyat endeksi ortalama %30 seviyelerinde gerçekleşmiştir.



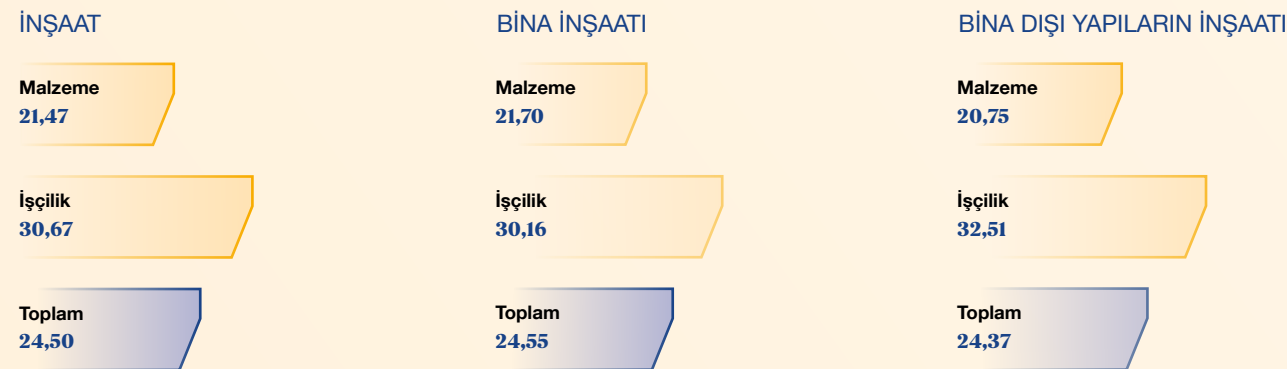
Kaynak: TCMB, TÜİK



Sektörel Gelişmeler

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,17 oranında artış kaydederken, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 oranında yükselmiştir. Bu dönemde alt kırılımlar incelendiğinde, malzeme endeksinin aylık bazda %1,22, işçilik endeksinin ise %1,06 oranında arttığı görülmektedir; yıllık bazda ise malzeme endeksinde %21,47, işçilik endeksinde ise %30,67 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI



2025 yılı inşaat maliyet endeksi verileri, sektörde maliyet artışlarının devam ettiğini göstermektedir. Bu dönemde toplam inşaat maliyeti yıllık bazda %24,55 oranında artış kaydetmiştir. Artışın temel belirleyicisi, %30,16 ile yüksek seviyesini koruyan işçilik maliyetleri olurken, malzeme maliyetlerindeki artış %21,70 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bina inşaatında toplam maliyet artışı %24,50 ile genel endekse paralel seyretmiş; işçilik maliyetleri %30,67, malzeme maliyetleri ise %21,47 oranında artmıştır.

Bina dışı yapılar inşaatında ise maliyet artışlarının görece daha yüksek olduğu görülmüş, toplam maliyet artışı %24,37'e ulaşırken işçilik maliyetleri %32,51 ile en yüksek artışı göstermiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

2025 yılı küresel ekonomi, jeopolitik riskler ile ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin etkisi altında temkinli bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Küresel ölçekte enflasyondaki yavaşlama eğilimi sürmekle birlikte, enerji ve hizmet kalemlerindeki fiyat artışları yüksek seviyelerini korumuştur.

2025 yılı dördüncü çeyrek dönemde birincil ofis kira bedelleri ABD doları bazında 50 ABD\$/m² seviyesinde gerçekleşmiş olup, önceki yılın aynı dönemine kıyasla %11 oranında artış kaydedilmiştir. Türk lirası bazında ise kiralar %36 artış göstererek

2.109 TL/m² seviyesine ulaşmıştır.

Yılın ilk yarısında yeni kiralama işlemi olarak toplam 74.689 m² işlem gerçekleşirken; ikinci yarısında 54.864 m² işlem gerçekleşmiştir. Böylece 2025 yılında toplam 129.553 m² işlem kaydedilerek geçen seneye oranla %7'lik bir azalış göstermiştir. Bununla birlikte gerçekleşen işlemlerinin %58'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Yenileme işlemlerinde ise önceki yılın aynı çeyreğine oranla %37'den %20'ye düşüş yaşanmıştır.

2025 yılında, ofis pazarında talep ağırlıklı olarak hazır dekorasyonlu, hemen kullanıma uygun (fit-out / plug & play) ofis alanlarında yoğunlaşmıştır. Enflasyonist koşullar altında artan inşaat, mobilya ve taşınma maliyetleri, kullanıcıları ilave yatırım gerektirmeyen mevcut dekorasyonlu alanlara yöneltirken, bu eğilim özellikle kiracı yenileme işlemlerinde belirginleşmiştir. Aynı dönemde, deprem yönetmeliğine uygun ve yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip nitelikli ofis binalarına olan talep de belirgin biçimde artmış; eski yapı arzından çıkış eğilimi güçlenmiştir. Buna karşılık, shell & core ofis alanlarına yönelik ilgi sınırlı kalırken, güvenli ve hazır ofis arzının kısıtlı olması kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı yaratmıştır.

Kaynak: Cushman&Wakefield/Marketbeat 2Y. 2025

TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

Tarih	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi	İstanbul	Ankara	İzmir
2020-Q1	15,00	15,50	14,00	13,90
2020-Q2	15,90	15,90	14,50	15,20
2020-Q3	16,60	17,00	15,50	15,20
2020-Q4	17,70	18,40	16,30	16,20
2021-Q1	18,60	18,90	17,10	16,70
2021-Q2	20,10	20,30	18,30	18,40
2021-Q3	21,70	21,90	19,30	19,90
2021-Q4	25,60	26,40	23,10	24,00
2022-Q1	32,90	34,50	30,10	30,50
2022-Q2	42,50	45,00	40,60	38,60
2022-Q3	53,70	58,00	51,20	48,20
2022-Q4	62,60	66,40	60,30	59,30
2023-Q1	76,30	79,00	73,60	76,70
2023-Q2	90,10	90,80	91,50	90,20
2023-Q3	110,00	109,90	109,40	109,20
2023-Q4	123,60	120,20	125,50	124,00
2024-Q1	138,30	133,60	141,80	138,00
2024-Q2	148,40	137,60	157,50	146,10
2024-Q3	158,50	145,10	170,20	158,10
2024-Q4	170,10	154,30	177,80	170,10
2025-Q1	183,16	162,22	195,01	186,71
2025-Q2	195,71	173,27	213,52	202,52
2025-Q3	206,06	178,84	224,60	208,54
2025-Q4	222,72	192,84	242,74	223,41

Kaynak: TCMB



Sektörel Gelişmeler

TİCARİ GAYRİMENKULDE ÖNE ÇIKAN İLLER

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	70.617	80.645	88.548
İzmir	60.332	69.586	71.251
Bursa	46.279	53.839	47.754
Ankara	51.708	55.353	68.633
Antalya	59.594	64.632	67.632
Kocaeli	48.451	51.159	54.724
Adana	39.302	49.891	38.562

Kaynak: Endeksa

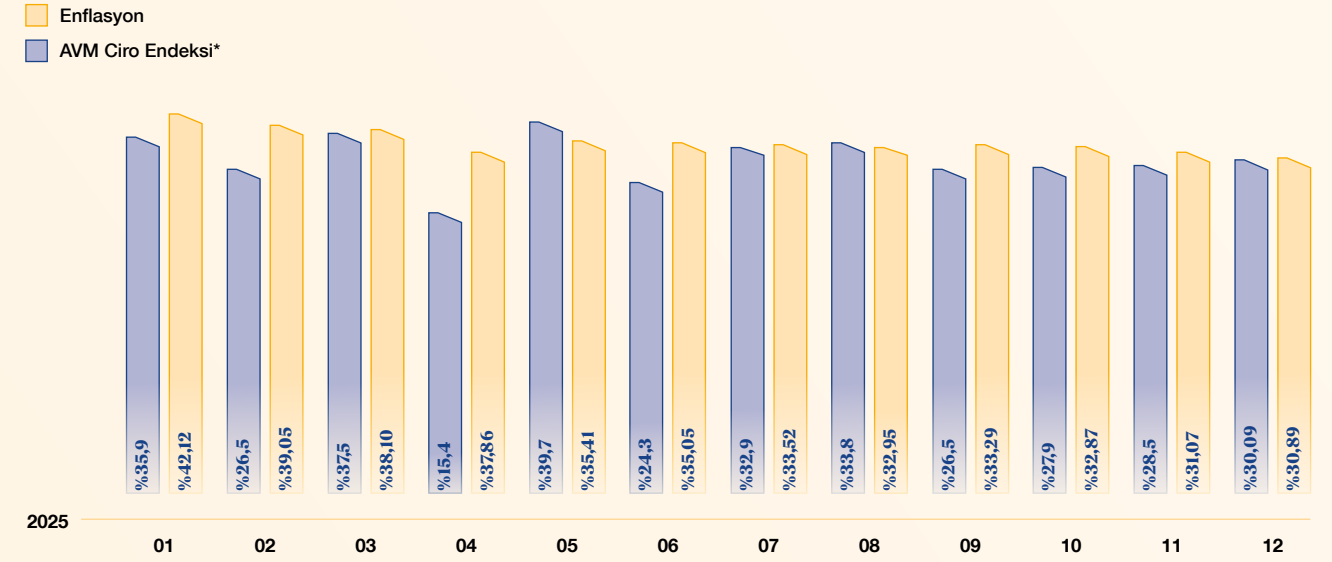
Perakende Sektörü

2025 4. çeyrek dönemi itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 441 ile 13,7 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'si İstanbul'da yer almaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 160 m²'dir. İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

2026 yılında 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

AVM CİRO ENDEKSİ & ENFLASYON



*Bir önceki yılın aynı dönemine göre karşılaştırma verileridir.

Kaynak: AYD, TÜİK

ÇEYREKLİK BAZDA M² VERİMLİLİK ENDEKSİ

	2023	2024	2025
1. Çeyrek	1.407	2.771	3.697
2. Çeyrek	1.817	3.191	4.042
3. Çeyrek	2.031	3.152	4.130
4. Çeyrek	2.209	3.308	4.268

Kaynak: AYD

ÇEYREKLİK BAZDA METREKARE BAŞINA DÜŞEN CİRO (TL)

	2023	2024	2025
1. Çeyrek	5.060	9.963	13.294
2. Çeyrek	6.922	12.154	15.394
3. Çeyrek	7.987	12.396	16.241
4. Çeyrek	9.857	14.763	19.049

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research iş birliğiyle hazırlanan AVM Endeksi'nin yıllık sonuçlarına göre; metrekare verimlilik endeksi 2025 yılında bir önceki yıla kıyasla yıllık bazda nominal olarak yaklaşık %29 artış göstererek ortalama 4.034 seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılı dördüncü çeyrek itibarıyla ise metrekare verimlilik endeksi 4.268 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılı genelinde metrekare başına düşen ciro, bir önceki yıla kıyasla ve enflasyondan arındırılmadan değerlendirildiğinde, yıllık bazda yaklaşık %30 oranında artış göstererek 15.995 TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrek özelinde ise metrekare başına düşen ciro, geçen yılın aynı dönemine göre %29 oranında artış kaydederek 19.049 TL seviyesine ulaşmıştır.

Sektörel Gelişmeler

Turizm ve Otel Sektörü

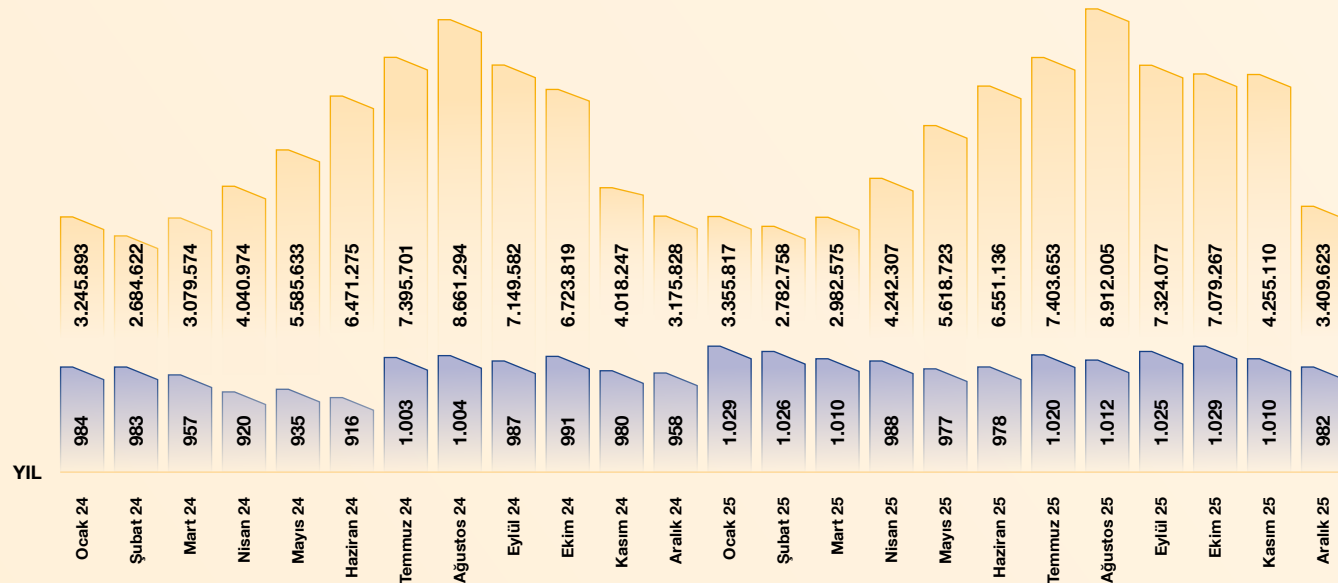
Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2025 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı 52.775.261 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki yıla göre %0,28 oranında artış kaydedilmiştir. Yabancı ziyaretçilerin en fazla tercih ettiği il %35,95 ile İstanbul olurken, İstanbul'u %30,33 ile Antalya ve %8,55 ile Edirne takip etmiştir. Bu illeri %6,62 ile Muğla ve %3,08 ile İzmir izlemiştir.

2025 yılında turizm geliri bir önceki yıla göre %6,8 artış göstererek 65 milyar 230 milyon 749 bin dolar seviyesine ulaşmıştır. Bunun 64 milyar 448 milyon 303 bin doları ziyaretçilerden, 782 milyon 446 bin doları ise transfer yolculardan elde edilmiştir. Turizm gelirinin %18'i yurt dışında ikamet eden vatandaşlardan sağlanmıştır. Kişi başına geceleme yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 100 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 64 dolar olarak kaydedilmiştir.

TOPLAM ZİYARETÇİ SAYISI & KİŞİ BAŞI TOPLAM HARCAMA

■ Ziyaretçi Sayısı

■ Kişi Başına Düşen Ortalama Harcama (\$)



Yılın son çeyreği olan Ekim, Kasım ve Aralık aylarını kapsayan IV. çeyrekte ise turizm geliri bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 artarak 15 milyar 151 milyon 842 bin dolar olmuştur. Bu gelirin 14 milyar 939 milyon 353 bin doları ziyaretçilerden, 212 milyon 488 bin doları ise transfer yolculardan sağlanmıştır. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların bu dönemde turizm gelirin katkıları %19,1 olarak gerçekleşmiştir.

Ziyaretçilerin Türkiye'ye geliş amaçları incelendiğinde, genel olarak %67,7 oranıyla gezi, eğlence ve sportif-kültürel faaliyetler ilk sırada yer almaktadır. Buna karşılık, yurt dışında ikamet eden vatandaşların Türkiye'ye gelişinde ağırlıklı neden %63,4 oranıyla akraba ve arkadaş ziyareti olmuştur.

Türkiye'de 882.025 odaya sahip 2.680 işletme belgeli konaklama tesisi ve 63.105 odalı 587 adet yatırım belgeli tesis bulunmaktadır. İstanbul, 3.220 adet tesis ve 134.882 oda ile ilk sırada iken, Muğla ve Antalya ilk üçte yer alan diğer şehirlerdir.

İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ TESİS SAYISI

İl	İşletme Belgeli Tesis Sayısı	İşletme Belgeli Oda Sayısı	Yatırım Belgeli Tesis Sayısı	Yatırım Belgeli Oda Sayısı
Antalya	2.680	290.227	87	16.667
Muğla	2.889	109.451	74	6.930
İstanbul	3.151	127.491	69	7.391
İzmir	1.926	42.846	53	5.274
Ankara	367	21.398	13	1.326
Diğer	10.428	290.612	291	25.517
Türkiye	21.441	882.025	587	63.105

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Not: Veriler 2025 Ocak-Aralık aylarını kapsamaktadır.



2025 Yılı Gelişmeleri

Hasılat Kompozisyonu	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Konut ve ofis satış gelirleri	4.069.844.190	1.952.156.311
Kira gelirleri	2.537.992.683	2.238.399.414
Ortak alan gelirleri	214.500.472	192.421.169
Arsa satış gelirleri (*)	-	5.349.200.028
Diğer	15.233.359	23.199.742
Satış gelirleri	6.837.570.704	9.755.376.664

(*) Demir Life ve Feza Park Villaları kat karşılığı projelerinin bitmesi sonucunda takasa konu edilen arsaların çıkışı ile finansallara eklenen dairelerin gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmesinden oluşan kazançlar ve maliyetlerdir.

Konut Satış Bilgileri

01.01.2025 – 31.12.2025 tarihleri arasında; Avrupa Konutları Şişli’de 87 adet konut, Avrupa Konutları Çamlıvadi’de 89 adet konut, Demir Life da 30 adet konut, Fezapark Villalarında ise 1 adet villa satışı gerçekleşmiştir.



Halka Arz Gelirinin Kullanımı

31.12.2024 tarihi itibarıyla halka arz ile elde edilen fonun amacına göre kullanılan ve kalan tutarları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

FON KULLANIM YERLERİ DAĞILIMI	TOPLAM TUTAR (TL)	KULLANILAN TUTAR (TL) KDV Dahil	KALAN TUTAR (TL)
Yatırım Finansmanı (%80)	2.762.591.571,2	2.909.386.000*	-
Şişli Projesi Finansmanı (%20)	690.647.892,8	724.584.362,04	-
Halka Arz Maliyeti	126.960.536	-	-

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 fonun kullanım yerlerine ilişkin Şirket yönetiminin taahhüt ettiği şekilde kullanıldığının tespit edildiği bilgisine yer verilmiştir.

2025 Yılı İçerisinde Tamamlanan Projeler

Avrupa Konutları Şişli Projesi

Proje Detayları:

Konum:	Şişli, İstanbul
Toplam Alan:	19.418 m²
Arsa Sahibi:	Avrupakent GYO
Bağımsız Bölüm Sayısı:	17 Dükkan ve 127 Daire
İskan Tarihi:	04.06.2025
İnşaat İlerleme Seviyesi:	% 100
Mülkiyet:	%100 Avrupakent GYO
Müteahhit Firma:	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.

2025 Yılı Gelişmeleri

Yeni Maddi Duran Varlık Satım Alımları/Varlık Satışlarına ve Kiralamalara İlişkin Bilgi

- Yönetim Kurulu'nun 31.01.2025 tarihli toplantısı ile; portföyümüzdeki 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 31.01.2025 tarihli toplantısı ile; portföyümüzdeki 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'ın çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

- Yönetim Kurulu'nun 31.01.2025 tarihli toplantısı ile; portföyümüzdeki 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 karar verilmiştir.
- Yönetim Kurulu'nun 07.02.2025 tarihli toplantısı ile, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İnvest 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 Şirketimizin 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.
- Yönetim Kurulu'nun 25.06.2025 tarihli toplantısında, Tema İstanbul Eğlence Parkı Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İnvest 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.

- Yönetim Kurulu'nun 11.12.2025 tarihli toplantısında; İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 10.12.2025 tarihli 2025/2737, 2025/2738, 2025/2739 sayılı değerleme raporları ile toplam piyasa değeri 1.410.000.000 TL (kdv hariç) olarak takdir edilen ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %60, Aksoylar Grubu'nun (Aksoylar Mermer Sanayi ve Ticaret A.Ş. %10 ve Akar Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin %30) %40 hisseye sahip olduğu İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi 7755 Ada 1 ve 2, 7753 Ada 3 ve 5 nolu parseller üzerinde kayıtlı Avrupa Konutları Çamlıvadi projesindeki 4 binanın (7 adet ticari ünite), Şirketimizin mevcut yatırım stratejisi kapsamında düzenli kira geliri elde etmek amacıyla yaklaşık %40 iskonto uygulanmak suretiyle 851.600.000 TL (kdv hariç) bedel üzerinden toplu olarak satın alınmasına, Aksoylar Grubunun toplam (%40) hissesine tekabül eden 340.640.000 TL'nin (kdv hariç) peşin olarak ödenmesine, Artaş İnşaat Sanayi

ve Ticaret A.Ş.'nin (%60) hissesine tekabül eden 510.960.000 TL'lik (kdv hariç) kısmının ise 31.12.2026 tarihine kadar ödenmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

- Yönetim Kurulu'nun 15.12.2025 tarihli toplantısında; (%60) ile Aksoylar Grubu (%40) arasında Avrupa Konutları Çamlıvadi'de yürütülen hasılat paylaşımlı adi ortaklık (Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı) bünyesinde bulunan, 15.12.2025 tarih itibarıyla kalan 22 adet konutun, İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 15.12.2025 tarihli 2025/2793 sayılı değerleme raporunda belirlenen 852.410.000 TL (kdv hariç) esas alınarak taraflar arasında ortakların pay oranlarını yansıtabilecek şekilde rıza-i taksim işleminin yapılmasına, mülkiyete konu taşınmazların taraflar arasındaki paylaşım neticesinde; değerleme raporu esas alınarak toplam değeri 502.880.000 TL(kdv hariç) olan 13 adet konutun Şirketimize devrinin gerçekleştirilmesine, Şirketimize devri gerçekleşecek olan 13 adet konutun toplam değerinin, değerleme raporuyla belirlenen 22 adet konut içerisindeki payının %59,00 olması sebebiyle oluşan %1,00 oranına tekabül eden 8.566.000 TL (kdv hariç) tutarındaki farkın Aksoylar Grubu tarafından Şirketimize peşin olarak ödenmesine, katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Gücümüzü Paydaş Değeri Yaratma Kabiliyetimizden Alıyoruz

Nitelikli gayrimenkullerden oluşan portföyümüzü en verimli şekilde yöneterek, yatırımcılarımıza daha fazla değer yaratmak için çalışıyoruz.



Yönetim Kurulu

Şirket'in 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

Süleyman Çetinsaya Yönetim Kurulu Başkanı

Süleyman Çetinsaya 1954 yılında Kayseri’de doğmuştur. 1971 yılında Kayseri Ticaret Lisesi’nden mezun olmuştur. İstanbul’da gayrimenkul sektörüne adım atarak ticaret hayatına başlayan Çetinsaya, 1977 yılında Artaş İnşaat’ı kurmuştur. 80’li yıllarda pek çok apartman ve iş merkezinin yanı sıra otel inşaatı da gerçekleştiren Çetinsaya, 90’lı yılların başında AVM inşaatlarına da başlamıştır. Ortağı olduğu 21 şirkette yönetim kurulu üyeliği devam etmektedir. Şirketlerin faaliyet alanları inşaat, gayrimenkul, perakende, turizm ve enerji sektörleridir. 2006 yılında Avrupa Konutları markalı konut projeleri üretmeye başlamasıyla Artaş’ı gayrimenkul sektörünün ve ülkenin önde gelen kurumlarından biri haline getiren Çetinsaya, ortakları ile beraber Vadistanbul ve Tema İstanbul gibi İstanbul’un sembol projelerine de imza atmıştır. Sosyal sorumluluk kapsamında eğitim, sağlık ve ibadet için pek çok yapı inşa eden Süleyman Çetinsaya, TBMM Üstün Hizmet Ödülü sahibidir.

Gökhan Çetinsaya Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Gökhan Çetinsaya, 1984 yılında İstanbul’da doğmuştur. Çetinsaya, Bahçeşehir Üniversitesi İletişim Fakültesi Görsel İletişim Bölümü’nden mezun olmuştur. Gökhan Çetinsaya, 10 yılı aşkın süredir aile şirketi Artaş Grubu’nun Avrupa Konutları markalı konut projelerinin hem inşaat hem de teslim sonrası yönetimlerinde yöneticilik yapmaktadır. İnşaat, gayrimenkul, turizm, perakende ve sanayi alanlarında faaliyet gösteren Artaş Grubu’nun yönetim kurulu başkan vekilliği görevini sürdüren Gökhan Çetinsaya, GYODER, KONUTDER, KENTSEV gibi ülkenin önde gelen gayrimenkul dernek ve vakıflarında yönetimde bulunmuştur. Platform Office markasıyla hazır ve sanal ofis kiralama alanında da yatırımları bulunmaktadır.

Muhsin Erkoç Yönetim Kurulu Üyesi

Muhsin Erkoç, 2000 yılında Marmara Üniversitesi’nde Endüstri Mühendisliği bölümünden mezun olmuştur. Devamında 2003 yılında Amerika Birleşik Devletleri’nde Clemson Üniversitesi’nde hem Endüstri Mühendisliği hem de Elektronik Ticaret bölümlerinde yüksek lisans eğitimlerini tamamlamıştır. Muhsin Erkoç, gayrimenkul ve çeşitli sektörlerde yönetici olarak 21 yıllık tecrübeye sahip olup, bu tecrübeyi iki lisansüstü eğitim diploması ile desteklemektedir. Yüksek iş hacimli uluslararası ve ulusal firmalarda yöneticilik pozisyonlarında görev almıştır. Yüksek rekabet ortamları, iş geliştirme, yüksek performanslı takımlar oluşturma ve yönetme, tedarikçi yönetimi gibi konularda yüksek tecrübeye sahiptir. Şirket’te 2017-2024 yılları arasında Genel Müdür olarak görev yapmıştır.

Fatih Rüştü Kaplan Yönetim Kurulu Üyesi

Fatih Rüştü Kaplan, ilk, orta ve lise eğitimini İstanbul’da tamamlamıştır. 2001 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü’nden mezun olan Fatih Rüştü Kaplan, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Mali İktisat - Makro Ekonomi ve Mali Hukuk - Vergi Hukuku Bölümlerinden çift dal yaparak yüksek lisans derecelerine sahip olmuştur. 2002 yılında bankacılık kariyerine başlayan Fatih Rüştü Kaplan, sırasıyla QNB Finansbank A.Ş., Koçbank A.Ş. ve Akbank T.A.Ş.’de çalışmıştır. Bankacılık ve finans sektöründe mali tahlil, şube ticari bankacılık, kredi tahsis ekiplerinde görev aldıktan sonra, 2011 yılında Akbank’ta Karma Ticari Şube Müdürlüğü yapmıştır. Takip eden yıllarda önce bölge, ardından da Genel Müdürlük Ticari Bankacılık Satış Pazarlama Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Ağırlıklı olarak kurumsal, ticari, yatırım bankacılığı ve proje finansmanı konularında çalışmaları bulunmaktadır. 2019 yılında Akbank Bahçekapı Ticari Şube Müdürü olan Kaplan, 2022 yılında 20 yıllık bankacılık kariyerini sonlandırarak Artaş Grubu’na Finans Grubu Başkanı CFO olarak katılmıştır. Aynı zamanda Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmekte olup Serbest Muhasebeci Mali Müşavir’dir.

Yönetim Kurulu

Ferda Besli Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Finansman, proje finansmanı, kredi ve banka ilişki yönetimi, stratejik pazarlama konularında 30 seneden fazla deneyime sahip olan Besli, Besfin'in kurucusu ve CEO'sudur. İş hayatına 1987 yılında Akbank T.A.Ş.'de başladı. Bankacılıkta Teftiş Kurulu ve Şube Müdürü, ardından Kurumsal Bankacılıktan Sorumlu Departman Müdürü, Ticari ve KOBİ Bankacılığı'ndan Sorumlu Başkan görevlerinde bulunmuştur. Besli, 2006 – 2011 yılları arasında Akbank'ta Ticari Bankacılık, KOBİ, Proje Finansmanı ve Nakit Yönetimi Bölümlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmış ve 2011 yılında emekli olmuş ve aynı yıl Besfin'i kurmuştur. Türkiye Sermaye Piyasaları Kurulu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahiptir. İstanbul Üniversitesi İktisat Bölümü Mezunu olan Besli Akbank'ta görev yaptığı süre boyunca dünyanın önde gelen finans kuruluşu Deutsche Bank'ta staj yapmış, satış ve pazarlama konularında çok sayıda yurtiçi ve yurtdışı eğitimlere katılmıştır. Son olarak London Business School'da "Müşteri Odaklı Pazarlama Stratejisi" eğitimine katılmıştır. Avrupa Politika Araştırmaları Merkezi (CEPS) ve Akdeniz Avrupa Enstitüsü (IEMED) tarafından ortaklaşa kurulan üst düzey bir çalışma grubunun üyesi olan Besli, küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin (KOBİ'ler) bölgedeki finansmana erişimini artırmak için pratik yolların incelendiği Barselona ve Brüksel'deki toplantılara aktif olarak katılmıştır. Türkiye'de TUSİAD (Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği), Amerika'da WFS (Dünya Futuristler Derneği), İngiltere'de İngiliz düşünce kuruluşu Chatham House ve çeşitli sosyal kuruluşlarda üye olarak çalışmıştır.

Şebnem Ergün Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1986 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Avukatlık stajını tamamladıktan sonra mesleki yaşantısına Sermaye Piyasası Kurulunda Uzman Hukukçu Yardımcısı olarak 1988 yılında başlamış, sırasıyla Uzman Hukukçu, Başuzman Hukukçu ünvanlarını almış, ayrıca bu süreçte Ortaklıklar Finansmanı Dairesinde Daire Başkan Yardımcısı olarak üç yıl görev yapmıştır. 2008 yılında Sermaye Piyasası Kurulundan emekli olduktan sonra, uzmanlık alanı olan Sermaye Piyasası Hukuku, Şirketler Hukuku, Birleşme ve Devralmalar, Ortaklıklar Finansmanı, şirketlerin kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile payların hukuki durumunun tâbi oldukları mevzuata uygun olup olmadığı hususunda bağımsız hukuk raporu hazırlanması konularında halka açık şirketlere/holdinglere, halka açılma arzusunda olan şirketlere, sermaye piyasası Kurum ve Kuruluşlarına, bireysel ve kurumsal yatırımcılara Hukuk Danışmanı / Avukat olarak hizmet vermektedir. 2017 yılında Adalet Bakanlığı Arabulucular Siciline kayıt olmuştur. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansına sahiptir. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde iki dönem Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. İstanbul Tahkim Merkezinin kuruluş döneminde Danışma Kurulu üyesi olarak görev almıştır. Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 7 yıl süre ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'de 6 yıl süre ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Dr. Vahdettin Ertaş Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Vahdettin Ertaş, 1987 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1991 yılında Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nde Master programını tamamlayan Ertaş, 1996 yılında İngiltere'de Lancaster Üniversitesi'nden MBA derecesi, 2012 yılında da Hacettepe Üniversitesi İşletme Bölümü'nden Doktora derecesi almıştır. Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezuniyetini takiben, aynı yıl SPK'nın açmış olduğu uzman yardımcılığı sınavını kazanmış olan Ertaş, 1991 yılında uzman, 1997 yılında yatırım fonları ve ortaklıkları, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, girişim sermayesi fon ve ortaklıkları ve bireysel emeklilik fonları hakkında düzenleme yapan ve bu kurumların iş ve işlemlerini yürüten Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'na atanmıştır. Vahdettin Ertaş, 2002-2005 Nisan döneminde halka açılmalar, şirketlerin tahvil ve benzeri sermaye piyasası aracı ihraçları, birleşme, bölünme ve çağrı gibi halka açık şirketlerin faaliyetlerini ve işlemlerini düzenleyen ve yürüten Ortaklıklar Finansman Dairesi Başkanlığı'nı yürütmüştür. 2005-2006 yıllarında Altın Borsası Başkanlığı yapmıştır 2006 Aralık ayında SPK'ya kurul üyesi olarak atanan Ertaş, altı yıllık kurul üyeliği görevini tamamlamasını müteakip 2012 Aralık ayında Kurul başkanlığına göreve gelmiştir. Beş yıllık başkanlık süresini Aralık 2017 yılında tamamlamış olan Ertaş, görev süresi içinde vergi konseyi üyeliği, DASK yönetim kurulu üyeliği, Yatırımcı Tazmin Fonu yönetim kurulu başkanlığı, İslam ülkeleri sermaye piyasası düzenleyici otoritelerini bünyesinde toplayan forumun beş yıl boyunca başkanlığını yürütmüştür. Üniversitede yüksek lisans dersleri vermiştir. Vahdettin Ertaş, Türkiye Ürün İhtisas Borsası'nda yönetim kurulu üyesi, Nuh Çimento A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi, Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyesi ve Çelik Halat ve Tel Sanayi A.Ş.'de bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerini halen yürütmektedir.

Yönetim Kurulu

Üyeler ve Yönetim Kurulu'na İlişkin Esas Sözleşme'de Yer Alan Hükümler

Esas sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 15.i maddesi uyarınca; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az beş, en fazla dokuz üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

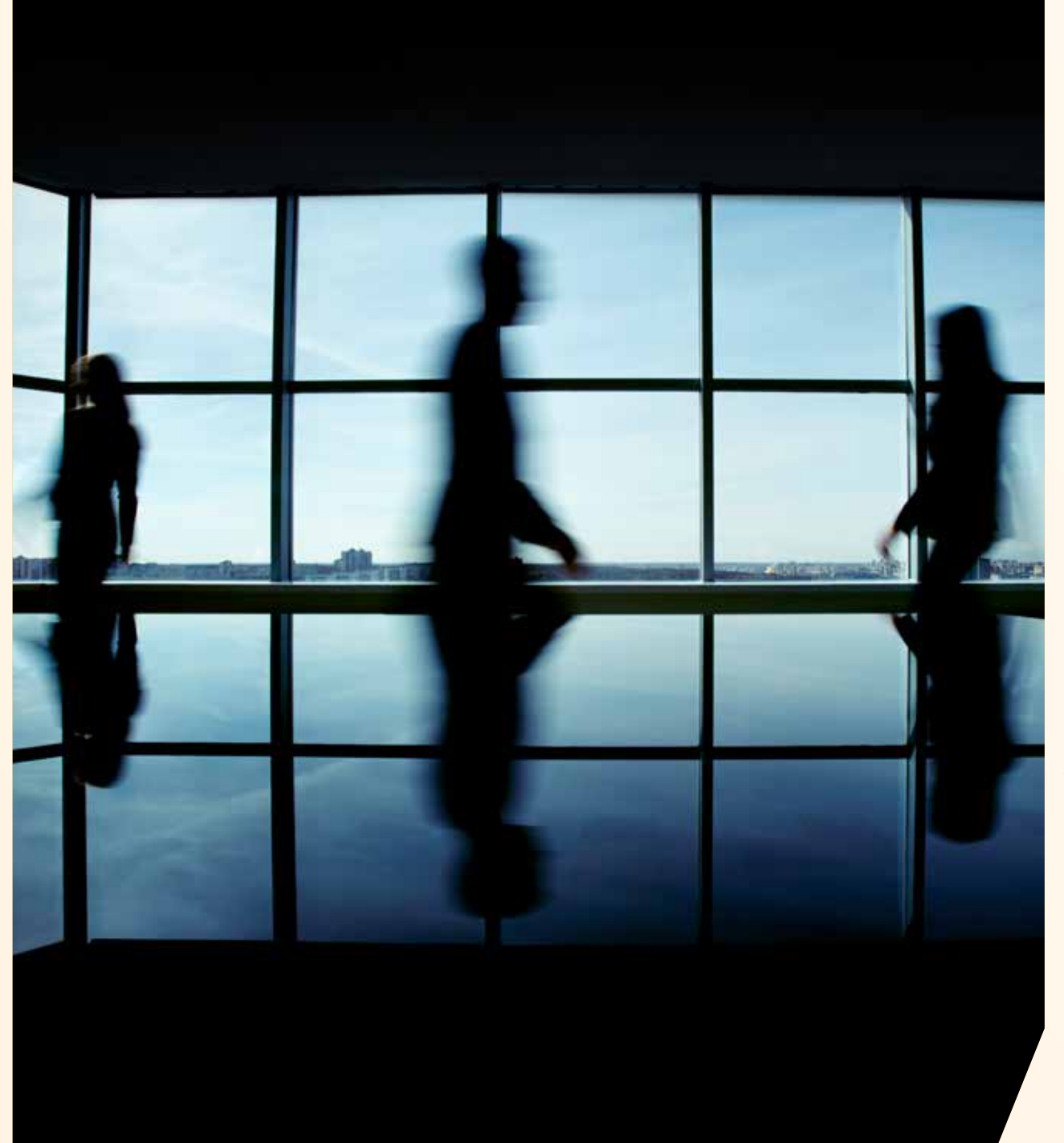
Yine Esas sözleşmenin “Yönetim Kurulu Toplantıları” başlıklı 16. maddesi uyarınca, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri, Çalışma Esasları, Şirket Dışında Alınan Görevler

Esas Sözleşme'nin “Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzami” başlıklı 19. maddesi uyarınca Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve

ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, SPK'nın ve ilgili diğer mevzuatla ve Genel Kurul'ca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket ünvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Esas Sözleşme'nin “Yöneticilere İlişkin Yasaklar” başlıklı 21. maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden SPK tarafından belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlükârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393'üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.





Yönetim Kurulu

Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyelerinin görev süresi 22.08.2026'ya kadardır.

Adı-Soyadı	Görevi	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	"İcrada Görevli Olup Olmadığı"	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlenildiği Görevler	"Son Durum itibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler"	Sermayedeki Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	22.08.2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Başkanı	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı	27,94	A B VE C GRUBU	
GÖKHAN ÇETİNSAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	22.08.2023	İcrada Görevli	Yönetim Kurulu Üyesi	Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi			
MUHSİN ERKOÇ	Yönetim Kurulu Üyesi	22.08.2023	İcrada Görevli Değil	Genel Müdür	-			
FATİH RÜŞTÜ KAPLAN	Yönetim Kurulu Üyesi	22.08.2023	İcrada Görevli Değil		Grup Şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi			Kurumsal Yönetim Komitesi (üye) Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye)
FERDA BESLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22.08.2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi			Riskin Erken Saptanması Komitesi(Başkan) Denetimden Sorumlu Komite (üye)
VAHDETTİN ERTAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22.08.2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi			Denetimden Sorumlu Komite(başkan) Kurumsal Yönetim Komitesi (başkan) Riskin Erken Saptanması Komitesi (üye)
ŞEBNEM ERGÜN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	22.08.2023	İcrada Görevli Değil		Yönetim Kurulu Üyesi			Kurumsal Yönetim Komitesi (Üye)

Yönetim Kurulu



Yönetim Kurulu Toplantı Katılımları

Yönetim Kurulu, 1 Ocak-31 Aralık 2025 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 29 kez toplanmış, bu toplantılarda 29 adet karar almıştır. Yönetim kurulu toplantılarına katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış olup, önemli nitelikte işlemler kapsamında gerçekleştirilen bir işlem bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgi (varsa)

15.4.2025 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.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleriyle, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 8.171.584 TL'dir.



Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında Avrupalı Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında “bağımsız üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a. Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişkilerin kurulmadığını,
- b. Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d. Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- e. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- f. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

- h. Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- i. Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu ve

- j. Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

Yukarıda belirtmiş olduğum hususlar doğrultusunda TTK ve SPK mevzuatında belirtilmiş olan bağımsız üye şartlarını taşıdığımı beyan ederim.

Ferda Besli

Dr. Vahdettin Ertaş

Şebnem Ergün



Komiteler

Komiteler ve Üyeleri, Toplantı Sayıları, Komitelerin Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirme

Şirket tarafından denetim komitesi, riskin erken saptanması komitesi ve kurumsal yönetim komitesi 30.10.2023 tarih ve 2023/32 sayılı Yönetim Kurulu kararı ve 10.11.2023 tarihli ve 2023/36 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye	Üye	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Vahdettin ERTAŞ	Ferda BESLİ	-	-
Kurumsal Yönetim Komitesi	Vahdettin ERTAŞ	Fatih Rüştü KAPLAN	Şebnem ERGÜN	Rabia Çetinkaya*
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Ferda BESLİ	Fatih Rüştü KAPLAN	Vahdettin ERTAŞ	-
Sürdürülebilirlik Komitesi**	Fatih Rüştü Kaplan	Erdem Güler (Genel Müdür)	Serdar Soyluoğlu (Operasyon Direktörü)	Rabia Çetinkaya (Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)

*20.08.2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komite üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmıştır.

**26.12.2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuştur.

Anılan komitelerin bünyesinde yer alması gereken bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin olarak, Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 15. maddesi uyarınca, en az 5 (beş) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'na SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Bağımsız üyelerin SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerinde yer alan şartları taşıması şarttır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin görev süreleri ile ilgili olarak SPK'nın kurumsal yönetimine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

01.01.2025-31.12.2025 hesap döneminde;

Denetimden Sorumlu Komite tarafından finansal raporlar incelenmiş ve Komite; bu dönemde üç kez toplanmış olup Yönetim Kurulu'na üç adet rapor sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin yönetilmesi amacıyla değerlendirmeler yapılmış, sistematik ve finansal riskler ile sistematik olmayan faaliyet ve operasyonel risklerin gözden geçirilmesi kapsamında, altı kez toplanmış, Yönetim Kurulu'na bir rapor sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından ise Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu şablonları kullanılarak 2025 yılı kurumsal yönetim raporlamaları hazırlanarak, Yönetim Kuruluna sunulmuştur. Komite tarafından iki adet karar alınmıştır.



Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

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

1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 2 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2026

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin



Kurumsal Yönetim

Genel Kurul Toplantıları

2024 Yılına ait Olağan Genel Kuruluna ilişkin bilgiler

2024 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, 15 Nisan 2025 Salı günü saat 11.00'de Radisson Collection Hotel, Vadistanbul Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1A Apt. No: 3A Sarıyer-İstanbul adresinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda, 400.000.000 TL sermayeye tekabül eden 400.000.000 adet hisseden; 311.179.657 TL nominal değerli payı temsil eden 311.179.657 adedinin toplantıda temsil edildiğinin; söz konusu payların 310.622.788 TL nominal değerli kısmının fiziki olarak, kalan kısmının ise elektronik ortamda temsil edildiğinin; toplantıda temsil edilen payların 112.784.168 TL nominal değerli (112.784.168 adet) kısmının asaleten, 198.395.489 TL nominal değerli (198.395.489 adet) kısmının temsilciler tarafından vekaleten temsil edilmiş ve toplantıda kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile alınmıştır.

2024 Yılı Olağan Genel Kurul Gündem Maddeleri

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması.
2. 2024 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.
3. 2024 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporu Özeti'nin okunması.
4. 2024 yılı Finansal Tablolarının okunması, müzakeresi ve onaya sunulması.
5. Şirket'in 2024 faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri.
6. 2024 yılı kararın dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması.
7. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi.
8. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca Yönetim Kurulu tarafından belirlenen bağımsız denetim kuruluşunun seçiminin onaya sunulması.
9. 2024 yılında yapılan bağışlar hakkında sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası uyarınca Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2025 yılı için yıllık bağış üst sınırının belirlenmesi.
10. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37. maddesi uyarınca 2024 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Sermaye Piyasası Kurulunun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca Şirketimizin 25.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile başlatılan ve 04.12.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile sona erdirilen Pay Geri Alım Programı ile 25.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile başlatılan ve 05.09.2024 tarihinde sona erdirilen likidite sağlayıcı işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.
15. Dilek ve görüşler:
Olağan Genel Kurul toplantısı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22.04.2025 tarihinde tescil edilmiş ve aynı tarihli 11318 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.



Kurumsal Yönetim

2024 Yılı Kârının Dağıtılması

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

Sermaye piyasası mevzuatı ile Şirket Esas Sözleşmesinin 32'nci maddesi ve Kar Dağıtım politikamız çerçevesinde;

Şirketimizin 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 ekte yer alan kar dağıtım tablosundan da görüldüğü üzere;

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

- 7.380.600.157 TL tutarında "Net Dönem Karı" oluştuğu,
- 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,

- 01.01.2043-31.12.2024 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;

- 01.01.2043-31.12.2024 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 Kurulunun 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 Şirketimizce kamuya duyurulması hususlarına ilişkin Yönetim Kurulu kâr dağıtım önerisi 15.04.2025 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır.

Genel Kurulun 15.04.2025 tarihli toplantısında 2024 yılı temettü ödemesinin ilk taksitinin 25.04.2025 tarihinde 600.000.000 TL olarak ödenmesine, 2. ve 3. taksit tutar ve ödeme zamanlarının daha sonra belirlenerek kamuya duyurulmasına karar verilmiştir.

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

2024 yılı temettü ödemesinin 775.000.000 TL tutarındaki üçüncü ve son taksiti 24.09.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile 14.10.2025 tarihinde ödenmiştir.



Kâr Dağıtım Politikası

Şirket, Esas Sözleşmenin “Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 32. maddesi, TTK, SPK’nın, Kâr Payı Tebliği (II-19.1) ve vergi düzenlemeleri uyarınca hesaplanan dağıtılabilir net dönem kârının, genel kurul tarafından onaylanması ve ilgili mevzuat gereğince kâr dağıtımının kısıtlanmaması şartıyla, her yıl yıllık net dağıtılabilir kârın en az %50’sini pay sahiplerine en fazla üç taksitte nakden dağıtacaktır. Payları Borsa İstanbul’da işlem gören şirketlerin herhangi bir pay dağıtım kararı alma zorunluluğu bulunmamakla birlikte Şirket, süregelen kâr payı dağıtımı geleneği oluşturma hedefindedir. Bu politikanın uygulaması ve dağıtılacak olan kâr payının oranı, Şirket’in yatırım ve finansman stratejileri ile ihtiyaçları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, piyasa beklentileri, Şirket’in orta ve uzun vadeli stratejileri, Şirket’in ve/veya iştirakler ile bağlı ortaklıkların sermaye ve yatırım gereksinimleri, kârlılık, finansal durum, borçluluk ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere bir takım unsurlara bağlıdır. Bu şartlar doğrultusunda ilgili yılda dağıtılabilir kâr oluşması durumunda, dağıtılabilir kârın oranı yıllık net dağıtılabilir kârın %50’sinden az olmamak kaydıyla, her yıl yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayıyla belirlenecektir.

Kâr payları, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tamamına, bunların ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içerisinde genel kurul onayını takiben genel kurulun tespit ettiği tarihte pay sahiplerine dağıtılacaktır.

Şirket’in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket’in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5’i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem kârından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK’nın 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kâra iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5’i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK’nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Bu esaslar çerçevesinde ve Şirket paylarının halka arz edilmesinden ve borsada işlem görmeye başlamasından sonra Şirket her yıl yıllık net dağıtılabilir kârın en az %50’sini pay sahiplerine en fazla üç taksitte nakden dağıtacaktır. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Yıllık kârın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, SPK’nın konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak Yönetim Kurulu’nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Genel Kurul, SPK düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Organizasyon Şeması

Şirket faaliyetleri, 7 kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve 22 kişiden oluşan personel tarafından yürütülmektedir.

Şirket'in organizasyon şeması aşağıdaki gibidir.



Üst Yönetim

Adı Soyadı	Ünvanı
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

Yatırımcı İlişkileri

Yatırımcı ilişkileri, Şirket'in mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile açık ve şeffaf bir iletişim kanalı kurarak Şirket'in değerini ve performansını aktarmayı sağlayan kritik bir iş alanıdır. Bu iletişim, yatırımcıların Şirket'i daha iyi anlamasına ve bilinçli yatırım kararları vermesine yardımcı olmaktadır.

Yatırımcı ilişkilerini yürüten yetkililer

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Rabia Çetinkaya

Telefon: 0850 833 64 26

Muhasebe Şefi: Hasan Ali Yaktı

E-posta: yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

Yatırımcı İlişkileri Uzmanı: Ecem Mete

Hizmet Alınan Kurumlar

Vergi Danışmanı: ETKİN DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu: PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: İNVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ve LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İşletmeciler:

ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Şirket ile Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında Avrupa Konutları Şişli Projesi kapsamında yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.

PANTUR OTELCİLİK VE TURİZM HİZMETLERİ A.Ş.

Şirket bünyesinde bulunan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul, Swisshotel Resort Bodrum Beach ve Mövenpick Living Çamlıvadi için Şirket ile Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. arasında işletme ve kira sözleşmesi imzalanmıştır.

MALLSYSTEM TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Şirket'in bünyesinde bulunan ArenaPark AVM, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet Center, Tema Çarşı ve Arenapark 2 için Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile Şirket arasında AVM yönetim hizmet sözleşmesi imzalanmıştır.



İç Denetim, İç Kontrol ve Risk Yönetimine İlişkin Değerlendirme

Yönetim Kurulu, iç kontrol sistemlerini, ilgili Yönetim Kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır. Bu kapsamda sistematik ve disiplinli bir yaklaşımla kurumsal yönetim, risk yönetimi ve iç kontrol süreçlerinin değerlendirilmesi ve gerekli durumlarda iyileştirme yapılabilmesini teminen Şirket tarafından 30.10.2023 tarih ve 2023/32 sayılı; 10.11.2023 tarih ve 2023/36 sayılı Yönetim Kurulu Kararları ile Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri oluşturulmuş ve çalışma esasları belirlenmiştir. Komitelerin çalışma esasları ve komite üyeleri hakkında bilgiye [www. avrupakentgyo. com](http://www.avrupakentgyo.com) adresinden ulaşılması mümkündür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından dönem içinde sistematik riskler; sistematik olmayan faaliyet riski ve finansal riskler (kredi, likidite ve sermaye yönetimi riskleri) ile operasyonel riskler (uyum ve yasal riskler, sigorta, bilgi teknolojileri, itibar ve marka imajı kapsamında) değerlendirilmiştir.

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türleri ve yönetimine ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Sermaye Yönetimi

Şirket sermayesini, portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket, ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Portföy Riski

Turizm (otel,residence), ticari gayrimenkuller (AVM, ticari ünite)ve konut projelerinden oluşan geniş bir yelpazede çeşitlendirilen portföy yapısı ile sektörel daralma risklerine karşı doğal bir koruma sağlamaktadır. Farklı gayrimenkul segmentlerinden elde edilen gelir akışı, Şirketin karlılığını stabilize etmektedir.

Kiracı Riski

Şirket, kira gelirlerinin sürdürülebilir artışını sağlamak amacıyla; kiracıların finansal performans takibinin yanı sıra mülklerinde “doğru marka karması” stratejisini uygulamaktadır. Ticari mülklerdeki oluşan %100'e yakın doluluk oranı, profesyonel mülk yönetimi ve titizlikle hazırlanan sözleşme yönetim süreçleriyle desteklenmektedir.

Sigorta Riski

Geniş bir portföy çeşitliliğine sahip olan Şirket, gayrimenkullerde oluşabilecek riskleri minimize etmek amacıyla Şirket portföyündeki gayrimenkulleri her türlü hasara karşı sigortalatmıştır. Endüstriyel paket sigorta poliçesi kapsamında AVM'ler; Bina/Makine/Demirbaş/ Kasa Yangın Yıldırım İnfilak, Sel ve Su Baskını, Terör, Hırsızlık gibi sigorta konuları ile teminat altına alınmıştır.

Likidite Riski

Şirket, günlük operasyonel nakit ihtiyacını karşılayabilmek adına nakit ve nakit benzeri varlıklarını optimum seviyede tutmayı esas almaktadır. Likidite yönetimi stratejisi güçlü kredi sağlayıcıları ile sürdürülebilir bir erişim ağının korunması ve bilançonun öngörülen nakit akış projeksiyonlarına tam uyumlu şekilde yönetilmesidir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

Kredi Riski

İlişkili olmayan taraflardan kaynaklanan kredi riskinin yönetiminde alacakların azami ölçüde teminatlandırılması temel ilkedir. Bu süreçte banka teminat mektupları ve alacak senetleri birincil güvence unsurları olarak kabul edilmektedir.

Teminat kapsamı dışında kalan müşteriler için risk kontrolü; müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş ödeme performansları ve sektörel kredibilitesi dikkate alınarak analiz edilmektedir. Analiz sonuçlarına göre tanımlanan bireysel limitler, düzenli aralıklarla izlenmekte ve raporlanmaktadır. Şirket portföyünde halihazırda değer düşüklüğüne uğramış vadesi geçmiş veya bilanço dışı risk taşıyan bir finansal varlık bulunmamaktadır.

Döviz Kuru Riski

Şirket kurlarda yaşanabilecek volatiliteye karşı koruma sağlamak amacıyla yabancı para pozisyonlarını yakından takip etmektedir. Şirket tarafından para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam öz kaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.



Mevzuat Gereği

Yapılan Ek Açıklamalar

Şirket personeline ait bilgi

Toplam personel sayısı 22 olup, Şirketin 31.12.2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Yatırımlar ve Teşvikler

Yoktur.

Doğrudan ve Dolaylı İştirakler, İş Ortaklıkları ve Pay Oranlarına İlişkin Bilgiler

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, 18 Ocak 2012 tarihinde kurulmuştur. İkamet amaçlı bina inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç) yapmakta olup tek projesi Çamlıvadi Konutlarıdır.

Artaş Invest Adi Ortaklığı

Artaş Invest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapmakta olup, en büyük projesi Maslak Ayazağa'da bulunan Vadistanbul'dur.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Şirketin 25.03.2024 tarihli yönetim kurulu toplantısında; pay fiyatının istikrarlı ve gerçek değerine uygun oluşumuna katkı sağlamak amacıyla pay geri alımı yapılmasına, pay geri alım işlemlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun İ-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı'nda belirtilen hususlar çerçevesinde gerçekleştirilmesine, pay geri alımına konu edilebilecek azami pay sayısının Şirket sermayesinin

%2,50'sine karşılık gelen 10.000.000 TL nominal değerli 10.000.000 adet pay olarak, payların geri alımı için ayrılacak fonun ise Şirket özkaynaklarından karşılanmak üzere en fazla 500.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alım programı süresinin 1 yıl olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Pay Geri Alım Programı 04.12.2024 tarihi itibarıyla sonlandırılmış olup, geri alım programı kapsamında 1 TL nominal değerli pay başına ortalama 45,788 TL fiyat ile toplam 2.598.872 adet pay geri alınmış ve yapılan alımların toplam maliyeti 118.997.920,45 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ayrıca, Şirketimiz ve Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında paylarımızın likiditesine katkı sağlamak, günlük işlem hacmini ve yatırımcılar için derinliği arttırmak amacıyla 25.03.2024 tarihli yönetim kurulu kararımıza istinaden Şirket paylarında likidite sağlayıcılık faaliyetlerine başlanmasına yönelik likidite sağlayıcılık sözleşmesi imzalanmış olup, Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin, Şirketimiz paylarında likidite sağlayıcılık faaliyetinde bulunma talebi Borsa İstanbul A.Ş. tarafından 26.03.2024 tarihinde uygun bulunmuştur. 05.09.2024 tarihi itibarıyla likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiş olup, bu tarihe kadar likidite sağlayıcı işlemler kapsamında net 4.271.519 adet pay 197.321.149,54 TL maliyet ile geri alınmıştır.

Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirketin aleyhine açılan, mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir idari yahut adli yaptırım uygulanması söz konusu olmamıştır.

Yapılan Bağışlar ve Sosyal Sorumluluk Projeleri

01.01.2025 – 31.12.2025 dönemi içerisinde bağış ve sosyal sorumluluk projesi bulunmamaktadır.

Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek için Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, sermaye piyasası ve ilgili diğer düzenlemelere riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır. Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri

Yoktur.

İşletmenin Finansal Kaynakları

Şirket 31.12.2025 tarihi itibarıyla varlıklarının tamamını özkaynakları ile finanse etmiştir.



Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar

İlişkili Taraf İşlemleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari alacaklar	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş.	66.417.873	62.292.974
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti.	39.470.832	147.521.459
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti.	28.964.862	62.292.974
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş.	11.846.502	49.203.149
Diğer	1.631.488	2.259.765
Toplam	148.331.557	323.570.321
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	614.721.229	1.833.250
Aksoylar Adi Ortaklığı	455.176.087	320.674.311
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.	120.595.610	29.470.602
Diğer	1.639.336	2.465.352
Toplam	1.192.132.262	354.443.515

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş.	172.852.890	144.617.630
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.	25.856.813	382.216.498
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	10.968.223	9.558.861
Aksoylar Adi Ortaklığı	5.590.968	4.444.554
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	4.148.686	1.762.188
Diğer	2.145.196	252.883
Toplam	221.562.776	542.852.614

İlişkili taraflardan yapılan alımları	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş.	2.516.815.792	4.745.230.317
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.	797.073.872	646.414.482
Tema İstanbul Eğlence Parkı Tur. San. ve Tic. A.Ş.	678.214.040	-
Akar Madencilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	255.480.000	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	85.160.000	-
Esentepe Adi Ortaklığı	878.645	531.325.794
Diğer	83.546	84.766.010
Toplam	4.333.705.895	6.007.736.603

Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2025 – 31.12.2025 dönemi içerisinde Şirket Esas Sözleşmesinde değişiklik yapılmamıştır.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylara İlişkin Açıklamalar (Daha sonra eklenecek 1-2 paragraf)

Bulunmamaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 199. Maddesi Kapsamında Hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun Sonuç Bölümü

Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi hükmü gereğince hazırlanarak Avrupakent GYO Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Şirketler Topluluğu ile

ilgili Bağlılık Raporu'nda "Şirket'in hakim ortağı ve hakim ortağın bağlı ortaklıkları ile 2025 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edimin sağlandığı ve şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı" sonucuna ulaşılmıştır.

Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlamaktadır. İlgili mevzuat ile uyulması zorunlu tutulmayan gönüllü ilkelere uyuma ise azami özen gösterilmektedir. Zorunlu olmayan söz konusu ilkelerin büyük çoğunluğuna uyum sağlanmış olup, henüz tam olarak uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler ile ilgili olarak kurumsal yönetim uygulamalarımızı geliştirmeye yönelik çalışmalarımız devam etmektedir. Tam uyum sağlanamayan ilkeler açısından Şirketimiz ve menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır. Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin uyum durumu KAP üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak raporlanmaktadır. İlgili raporlara KAP'tan ve Kurumsal İnternet Sitemizden ulaşılabilir.





Kurumsal Yönetim

Uyum Raporu

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.					X	Özel denetçi tayinine ilişkin dönem içerisinde herhangi bir talep olmamıştır.
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Bu şekilde bir işlem bildirimini söz konusu olmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Şirket'in beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşme'de azlık haklarının kapsamı genişletilmemiş olup ilgili mevzuat hükümleri uygulanmaktadır. Bu konuda Esas Sözleşme değişikliği planlanmamaktadır.



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kâr dağıtımı yapılmıştır.
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				Halka arz edilen ve Borsa İstanbul'da işlem gören paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. İmtiyazlı A ve B grubu payların devrinde önalım hakkı Esas Sözleşmenin 9'uncu maddesinde düzenlenmektedir.
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.					X	Özel Durumlar Tebliği'nin 12. maddesi çerçevesinde Borsa'daki işlemler sonucu gerçekleşen pay sahipliği değişiklikleri MKK tarafından takip edilmekte ve güncellenmektedir. Şirketin kurumsal internet sitesinde KAP'ta yer alan ortaklık yapısına bağlantı verilmiştir.
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Menfaat sahiplerinin hakları mevzuat ve sözleşme ile düzenlenmekte olup, aksi durumda iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır. Konuya ilişkin politika esasları belirlenerek bu yıl içinde yayımlanacaktır.



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Esas sözleşmede hüküm bulunmamakla birlikte, şirket iç uygulamalarıyla çalışanların yönetime katılımı desteklenmektedir.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Karar verme sürecinde anket/konsültasyon yöntemine başvurulmamaktadır. Ancak tüm menfaat sahipleri için iletişim kanalları açık tutulmaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		X				Şirket, işe alım süreçleri ve kariyer planlamalarında eşit koşullara sahip adaylara eşit fırsatlar sunulması ilkesini benimsemektedir. Bununla birlikte, kilit yöneticilere yönelik herhangi bir halefiyet planlaması bulunmamaktadır.
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.			X			Şirketimizin büyüme ve gelişme hedefleri doğrultusunda, insan kaynakları süreçlerimizi sürekli olarak iyileştirmekteyiz. Mevcut durumda daha esnek ve dinamik bir yaklaşım benimsenmektedir. Yazılı ölçütlerin belirlenmesi konusunda çalışmalarımız devam etmektedir.
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.			X			Şirketimizin bir insan kaynakları gelişim politikası bulunmamaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için bir eğitim düzenlenmemektedir.
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.		X				Dönem dönem ilgili konularda çalışanlara bilgilendirme yapılmaktadır.
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar, karşılıklı görüşmeler yapılarak kendilerine bildirilmektedir. Sendikalı çalışan bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.			X			Mevcut durumda her çalışan için ayrıntılı bir görev tanımı oluşturmak yerine, genel sorumluluk alanları ve beklentiler belirlenerek, çalışanların daha esnek ve işbirlikçi bir şekilde çalışması teşvik edilmektedir. Ancak, bu durumun dezavantajları dikkate alınarak süreçler gözden geçirilmekte ve esasların belirlenmesine yönelik çalışma yapılmaktadır.
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.		X				Yasal düzenlemelere uyum sağlamanın yanında, çalışan memnuniyeti, sağlığı ve güvenliği için mevcut uygulamalarımızı geliştirmek ve ilkeye tam olarak uyum sağlamak için çalışmalarımızı sürdürüyoruz.
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					X	Toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.		X				31 Aralık 2025 itibarıyla müşteri memnuniyetini ölçmeye dönük bir çalışma yapılmamıştır.
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.			X			Yönetim Kurulu Etik Davranış Kuralları'nın belirlenerek yayımlanması sürecinin bu yıl içinde tamamlanması hedeflenmektedir.
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.		X				
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu						Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz		
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.			X				Yönetici sorumluluk sigortası bulunmamaktadır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI							
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.		X					Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için %25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef zaman belirlenmemiş, bu hedeflere ulaşmak için henüz bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı %14.2 dir.
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X						
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ							
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel veya elektronik katılım sağlamıştır.		X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X					Asgari bir süre bulunmamakla beraber, yeterli sürede bilgi ve belgeler tüm üyelere gönderilmektedir.
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X		Görüş bildirme imkanı bulunmakla birlikte toplantıya katılmayan yönetim kurulu üyelerinden bu yönde bir bildirim alınmamıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X						
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.			X				Şirket ihtiyaç ve koşullara uygun şekilde toplantıları düzenlemektedir.
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X						
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	X						Yönetim kurulu üyelerinin iş deneyimlerinin yönetim kuruluna katkısı dikkate alınarak Şirket dışında başka görev alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Şirketimizde 3 adet bağımsız yönetim kurulu üyesi mevcuttur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı tebliği gereği bağımsız yönetim kurulu üyelerinin her komitede bulunma zorunluluğu sebebiyle bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev alması durumu ortaya çıkmaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.					X	Bu yönde bir ihtiyaç oluşmamıştır.
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Danışmanlık hizmeti alınmamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirilmemiş olup bu konudaki en iyi uygulamalar araştırılarak ilerleyen dönemlerde performans değerlendirilmesi yapılması planlanmaktadır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önem taşıyan bir konu olan yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde olağan genel kurul ve finansal tablo dipnotlarında toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.



Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Bir yatırımcı/analist toplantısı düzenlenmiştir.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur.
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1407997
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmuştur.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1388058 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1388065 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1388200 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1388514 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1390967 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1451995 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1526084
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1441225
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim / Politikalar/ Bağış ve Yardım Politikası
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1233879
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur.
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Yoktur.

1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Hayır
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	49,48
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur.
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri / Kurumsal Yönetim / Politikalar / Kar Dağıtım Politikası
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yoktur.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.



Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı		Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilecek tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
15/04/2025	0	77,79%	28,20%	49,60%		Ana Sayfa/ Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Genel Kurul /Genel Kurul Toplantı Tutanağı	-	-	37	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1426338

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Yatırımcı İlişkileri/ Şirket Bilgileri/ Kurumsal Yönetim/ Raporlar ve Sunumlar/ Özel Durum Açıklamaları
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Yatırımcı İlişkileri/ Şirket Bilgileri/ Ortaklık Yapısı ve Pay Grupları Hakkında Bilgi
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe, İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	Yönetim ve Kurumsal Yönetim
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim ve Kurumsal Yönetim
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim ve Kurumsal Yönetim
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim ve Kurumsal Yönetim
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Mevzuat Gereği Yapılan Ek Açıklamalar
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.



Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Tazminat Politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin ünvanı	Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	info@avrupakentgyo.com yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Yoktur.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Yoktur.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Yoktur.

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yoktur.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	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, Vahdettin Ertaş/ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Şebnem Ergün/ Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Yoktur.
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Yönetim ve Kurumsal Yönetim
Yönetim kurulu başkanının adı	Süleyman Çetinsaya
İcra başkanı / genel müdürün adı	Erdem Güler
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın Üye Sayısı 1, Kadın Üye Oranı %14



Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi		Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
SÜLEYMAN ÇETİNSAYA	İcrada Görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/10/2023		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
GÖKHAN ÇETİNSAYA	İcrada Görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/10/2023		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
MUHSİN ERKOÇ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/10/2023		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
FATİH RÜŞTÜ KAPLAN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	20/10/2023		İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
FERDA BESLİ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	20/10/2023		-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
VAHDETTİN ERTAŞ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	20/10/2023		-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
ŞEBNEM ERGÜN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	20/10/2023		-	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Hayır (No)

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki veya elektronik olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	29
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	99,5%
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır (No)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Belirli bir süre tanımlanmamıştır.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yoktur.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yoktur.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim ve Kurumsal Yönetim
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.



Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı		Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi (Audit Committee)			Vahdettin Ertaş	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)			Ferda Besli	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)			Vahdettin Ertaş	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)			Fatih Rüştü Kaplan	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)			Şebnem Ergün	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)			Rabia Çetinkaya	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)			Ferda Besli	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)			Fatih Rüştü Kaplan	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)			Vahdettin Ertaş	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Diğer	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)		Fatih Rüştü Kaplan	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Diğer	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)		Erdem Güler	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Diğer	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)		Rabia Çetinkaya	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Diğer	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)		Serdar Soyloğlu	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Komiteler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Komiteler
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Yoktur.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları



Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi (Audit Committee)		100%	100%	Komite yıl içinde 9 kere komite kararı almış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	3
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		100%	33,33%	Komite yıl içinde 6 kere komite kararı almış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	1
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		100%	50%	Komite yıl içinde 2 kere komite kararı almış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	1
Diğer	Sürdürülebilirlik Komitesi (Sustainability Committee)	75%	0%	Komite yıl içinde 1 kere komite kararı almış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	1

Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Raporu KAP Platformu üzerinden, 'Sürdürülebilirlik Raporu' şablonu kullanılarak yayımlanmaktadır. İlgili raporlara KAP'tan ve Kurumsal İnternet Sitemizden ulaşılabilir. Şirketimiz faaliyet ve uygulamalarını Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesine uyumlu hale getirmek için çalışmalarını sürdürmektedir.





Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu					Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi (Sayfa numarası, internet sitesinde yer aldığı menü adı)
Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz			

A. GENEL İLKELER

A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A1.1. Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			2025 yılı içerisinde Sürdürülebilirlik Politikası oluşturulmuştur.	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim / Politikalar/ Sürdürülebilirlik Politikası
A1.2. ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A2. Uygulama/İzleme						
A2.1. ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X				2025 yılında Sürdürülebilirlik Komitesi kurularak, komitenin çalışma esasları belirlenmiştir.	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim / Komiteler/ Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Çalışma Esasları
A2.1. Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X					Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim / Komiteler/ Sürdürülebilirlik Komitesi Görev ve Çalışma Esasları
A2.2. ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A2.3. ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A2.4. İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A3. Raporlama						
A3.1. Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.		X			Genel sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgilere Faaliyet Raporu'nda yer verilmektedir.	Yatırımcı İlişkileri/ Raporlar ve Sunumlar/ Faaliyet Raporları
A3.2. Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
A3.3. ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X	Dava bulunmamaktadır.	



Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu					Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi (Sayfa numarası, internet sitesinde yer aldığı menü adı)
Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz			

A4. Doğrulama

A4.1. Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B. ÇEVRESEL İLKELER

B1. Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B2. Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B4. Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.

x

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B5. Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B7. Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B8. Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.

X

Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamıştır.

B9. Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri)) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B10. Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B11. Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde kamuya açıklanması planlanmaktadır.

B12. Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.

X

İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.



Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

	Uyum Durumu				Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi (Sayfa numarası, internet sitesinde yer aldığı menü adı)
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B13. İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B14. Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B14. Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B15. Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B16. Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B17. Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B18. Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B19. Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B20. Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B21. Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
B22. Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.			X		Bulunmamaktadır.	
B23. Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X	Bulunmamaktadır.	
B24. Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X	Bulunmamaktadır.	
B25. Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	



Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu					Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi (Sayfa numarası, internet sitesinde yer aldığı menü adı)
Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz			

C. SOSYAL İLKELER

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						
C1.1. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.2. Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.3. Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.4. Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.5. Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.5. Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyuşmazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.5. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.6. İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.6. İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.7. Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.8. Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.		X			İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	



Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Kamuya Açıklanan Bilgilere İlişkin Rapor Bilgisi (Sayfa numarası, internet sitesinde yer aldığı menü adı)
C1.9. Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C1.10. Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.			X		İlerleyen dönemlerde eğitim ve bilgilendirme faaliyetlerinin kapsamının genişletilmesi planlanmaktadır.	
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler						
C2.1. Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.2. Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.3. Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.4. Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
C2.5. Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.			X		İlerleyen dönemlerde çalışma yürütülmesi planlanmaktadır.	

D. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

D1. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	
D2. Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.			X		İlerleyen dönemlerde belirlenip kamuya açıklanması planlanmaktadır.	



Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal
tablolar ve bağımsız denetçi raporu

İçindekiler

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	154
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	158
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	162
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	164
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	166
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	168

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TFRS’lere”) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun “Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları” bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (“Etik Kurallar”) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket’ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket’in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 43.879.970.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme uzmanı tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.

Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Denetimde konunun nasıl ele alındığı

Uygulanan prosedürler:

Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;

- Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır;
- Bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır;
- Bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir;
- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir
- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir;
- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket’in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir;
- Tarafımızca denetim çalışmalarına destek amacıyla SPK gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu uzman olarak atanmış olup, denetçi uzmanının desteğiyle Şirket’in değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu ile raporda uygulanan değerlendirme yöntemleri, kullanılan varsayımlar ve enflasyon ile reel iskonto oranı gibi önemli tahmin ve takdirlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.
- Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, finansal tablo dipnotları ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS’ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

1. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

2. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

A. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (“TTK”) 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 2 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2026



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.986.351.388	11.689.121.624
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	775.273.291	1.383.301.853
Ticari Alacaklar		649.350.752	886.800.671
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,23	148.331.557	323.570.321
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	501.019.195	563.230.350
Diğer Alacaklar		33.725.044	44.859.018
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		33.725.044	44.859.018
Stoklar	9	4.753.114.319	8.697.628.715
Peşin Ödenmiş Giderler	6	21.679.886	26.226.582
Diğer Dönen Varlıklar	11	753.208.096	650.304.785
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		43.997.545.996	39.913.593.639
Diğer Alacaklar		1.289.888	1.296.180
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.289.888	1.296.180
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	43.879.970.000	39.796.470.780
Maddi Duran Varlıklar	10	113.812.180	114.844.155
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.473.928	982.525
TOPLAM VARLIKLAR		50.983.897.384	51.602.715.263

1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 02 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.185.394.412	1.179.665.714
Ticari Borçlar		1.211.146.884	375.927.440
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,23	1.192.132.262	354.443.515
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	19.014.622	21.483.925
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.887.213	2.031.967
Diğer Borçlar		214.251	280.438
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	280.438
Ertelenmiş Gelirler	7	135.666.198	704.635.661
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.911.036	33.357.057
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	790.851	702.447
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	25.120.185	32.654.610
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		780.926.603	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	29.642.227	63.433.151
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.574.932.863	9.667.496.916
Diğer Borçlar		22.076.137	14.537.410
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.076.137	14.537.410
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	8.552.856.726	9.652.959.506

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
ÖZKAYNAKLAR		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	40.223.570.109	40.755.552.633
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	5.855.164.447
Geri Alınmış Paylar (-)		(491.195.396)
Paylara İlişkin Primleri	14	6.643.050.815
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	14	(5.565.702.573)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		1.760.229.636
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	14	1.760.229.636
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.039.519.905
- Yasal yedekler	14	2.039.519.905
Geçmiş Yıllar Karları		27.973.514.636
Dönem Net Karı		1.608.988.639
TOPLAM KAYNAKLAR	50.983.897.384	51.602.715.263

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 Hesap Dönemlerine Ait

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
Hasılat	15	6.837.570.704	9.755.376.664
Satışların Maliyeti (-)	15	(4.067.166.704)	(1.654.397.073)
BRÜT KAR		2.770.404.000	8.100.979.591
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(110.147.856)	(159.596.858)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(18.172.718)	(50.911.354)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.186.178.531	6.490.426.102
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(1.322.571.569)	(24.820.829)
ESAS FAALİYET KARI		2.505.690.388	14.356.076.652
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	(790.204)
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.505.690.388	14.355.286.448
Finansman Gelirleri	19	258.587.302	644.050.338
Finansman Giderleri (-)		(1.102.685)	(1.443.338)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	20	(1.244.748.984)	(1.567.184.228)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.518.426.021	13.430.709.220
Dönem Vergi Gideri	21	(1.009.540.162)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	21	1.100.102.780	(3.770.069.830)
DÖNEM NET KARI		1.608.988.639	9.660.639.390
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	22	4,03	24,19

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları	-	-	-
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları, vergi sonrası	-	-	(6.529.726)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları, vergi sonrası	-	-	(754.384.130)
DİĞER KAPSAMLI GİDER		-	(760.913.855)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.608.988.639	8.899.725.535

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 Hesap Dönemlerine Ait

Özkaynaklar Değişim Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kârları	Dönem Net Kârı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	400.000.000	5.855.164.447	-	6.643.050.815	6.529.725	(5.565.702.573)	2.514.613.766	643.003.828	22.094.668.109	6.163.008.552	38.754.336.669	-	38.754.336.669
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	339.758.281	5.823.250.271	(6.163.008.552)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.278.808.630)	-	(1.278.808.630)	-	(1.278.808.630)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış	-	-	(491.195.396)	-	-	-	-	491.195.396	(491.195.396)	-	(491.195.396)	-	(491.195.396)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(6.529.725)	-	-	-	-	-	(6.529.725)	-	(6.529.725)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.6)	-	-	-	-	-	-	(754.384.130)	-	(5.128.505.545)	-	(5.882.889.675)	-	(5.882.889.675)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.660.639.390	9.660.639.390	-	9.660.639.390
31 Aralık 2024	400.000.000	5.855.164.447	(491.195.396)	6.643.050.815	-	(5.565.702.573)	1.760.229.636	1.473.957.505	21.019.408.809	9.660.639.390	40.755.552.633	-	40.755.552.633
1 Ocak 2025	400.000.000	5.855.164.447	(491.195.396)	6.643.050.815	-	(5.565.702.573)	1.760.229.636	1.473.957.505	21.019.408.809	9.660.639.390	40.755.552.633	-	40.755.552.633
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	565.562.400	9.095.076.990	(9.660.639.390)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.140.971.163)	-	(2.140.971.163)	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.608.988.639	1.608.988.639	-	(2.140.971.163)
31 Aralık 2025	400.000.000	5.855.164.447	(491.195.396)	6.643.050.815	-	(5.565.702.573)	1.760.229.636	2.039.519.905	27.973.514.636	1.608.988.639	40.223.570.109	-	40.223.570.109

15 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 2.140.971.163 TL kar payının 3 taksit olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Bu tutarın, 692.790.883 TL'si 15 Nisan 2025 tarihinde, 659.539.020 TL'si 18 Haziran 2025 tarihinde, kalan 788.641.260 TL'si ise 14 Ekim 2025 tarihinde dağıtılmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 2024 Hesap Dönemlerine Ait

Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.303.512.992	5.757.831.958
Dönem Karı		1.608.988.639	9.660.639.390
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.370.420.191	(8.555.681.830)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	5.661.983	7.504.587
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		43.835.255	10.301.755
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(238.881.787)	(522.638.314)
Takas işlemlerinden kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	15	-	(4.897.624.346)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(1.165.756.844)	(6.306.720.128)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		(90.562.619)	3.770.069.830
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		1.246.019.071	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	18	-	(103.278.865)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler		(221.324)	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		1.570.326.456	(513.296.349)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.324.104.162	4.652.874.398
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		-	3.843.397.519
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		194.342.503	(281.072.081)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		10.800.488	(16.157.540)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		2.698.495.325	1.114.742.972
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		4.546.696	37.928.865
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.025.839.104)	(311.474.928)

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		12.120.366	3.650.138
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		(446.468.218)	597.868.385
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(123.893.894)	(336.008.932)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.923.642.463)	(6.845.566.403)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.121.411)	(4.839.816)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	440.742.296
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(2.920.788.238)	(7.281.468.883)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.267.186	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.130.702.934)	(1.247.365.712)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(491.195.396)
Ödenen temettüler		(2.140.971.163)	(1.278.808.630)
Ödenen faiz		(1.102.685)	(1.443.338)
Ödenen vergi		(228.613.559)	-
Alınan faiz	19	239.984.473	524.081.652
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ	4	142.803.843	501.614.180
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		(608.028.562)	(1.833.485.977)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.383.301.853	3.216.787.830
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	775.273.291	1.383.301.853

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Avrupakent Gayrimenkul" veya "Şirket") ve iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ("Aksoylar") ve Artas İnvest Adi Ortaklığı ("Artas") ile birlikte bundan sonra "Şirket" olarak anılacaktır. Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla 2010 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. 30 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. "Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Artas İnşaat A.Ş. çatısı altında faaliyet göstermektedir. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirketin halka açıklık oranı %25'tir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 22'dir (31 Aralık 2024:24) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yanyol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7, Bakırköy İstanbul/ Türkiye.

İş ortaklıkları

İş ortaklıklarının esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2025 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)
Artas İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artas İnvest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, 18 Ocak 2012 tarihinde kurulmuştur. İkamet amaçlı bina inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç) yapmakta olup, tek projesi Avrupa Konutları Çamlıvadi'dir.

Artas İnvest Adi Ortaklığı

Artas İnvest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapan Adi Ortaklığın en büyük projesi Maslak Ayazağa'da bulunan Vadistanbul Projesi'dir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tablolar, KGGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 2 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden

31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket, bu nedenle

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar: (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,309	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,890	%268

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili

düzeltilme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler, aksi bir hüküm bulunmadıkça ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırılmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu

iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

2.4 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'leri esas alarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. TFRS 9 kapsamında basitleştirilmiş yaklaşımla hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı finansal tablolar içerisinde önemlilik arz etmemektedir.

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
 - raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

- İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Çetinsaya Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

İşletme Birleşmeleri

Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki rayiç değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren finansallara dahil edilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal risken korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve taşeronlara geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2026 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından

12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak,

31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 ve 2025 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arsa ve araziler için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Binalar, Şirket'in turizm otelcilik ve ofis hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Binalar dahil bütün maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Bütün maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda, ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerleme artışları ise TMS 40 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilme artışları olarak yer alır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Motorlu taşıtlar	5
Demirbaşlar	4-5
Binalar	50
Tesis, makine ve cihazlar	5-15

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m2 satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar, sahip olunan gayrimenkul için TMS 16'yı uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16'ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte oluşan herhangi bir farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi değerlendirir. Sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda, özkaynaklara dâhil edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önceki defter değeri arasındaki fark, kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkullardan elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Şirket'in sahibi olduğu alışveriş merkezleri, Tema Çarşı ve Arenapark 2 ticari üniteleri ile ilgili Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut ve ofis satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Temettü ve faiz geliri:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket'in Borsa İstanbul'dan almış olduğu kendi hisse senetleri "geri alınmış paylar" olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde alış bedeli üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını,

koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ertelenmiş vergi

Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve maddi duran varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlemeye bağlı olarak ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığının muhasebeleştirilmesinde, Şirket yönetimi ilgili maddi duran varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır. Bununla birlikte, Şirket'in halka arz sürecinde bir işletme olması nedeniyle, yasal finansal tablolarda oluşan yeniden değerlendirme fonunun sermayeye ilave edilememesi durumu da ertelenmiş vergi etkilerinin belirlenmesinde yönetim tarafından dikkate alınan önemli bir değerlendirme unsuru olmuştur.

Stokların değer düşüklüğü

Şirket stokları (konutların), maliyetin veya net gerçekleşebilir değer düşüklüğü ile değerler.

Şirket stoklar (konutlar) üzerinde değer düşüklüğü değerlendirmesi yapar. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer

giderler içerisinde muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2025 ve 2024 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2025	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m² TL değeri
Forum Trabzon Avm	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%37,5-15	%8	-
ArenaPark Avm	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%45-15	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%45-15	%8	-
Swissotel Resort Bodrum Beach	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%35-15	%10	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%40-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Ticari Üniteler	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	125.794
Avrupa Konutları Şişli	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	357.309
Avrupa Residence & Office Ataköy	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	166.541
Avrupa Konutları Atakent 3	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	77.547
Arenapark 2	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	150.796
Avrupa Konutları Ispartakule 1	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	94.968
Eclipse Maslak	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	145.306
Avrupa Konutları Tem	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	56.818
Avrupa Konutları Tem 2	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	102.978
Avrupa Konutları Başakşehir	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	110.250
Demir Life	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	153.429
Avrupa Residence Yamanevler	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	152.260
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	146.722
Avrupa Konutları Esentepe	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	124.027
Tema İstanbul	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	160.530
Tema Çarşı	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	86.899
Kemerburgaz Arium	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	121.200
Artaş Sanayi ve Ticaret Merkezi	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	155.969
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	116.202
Avrupa Konutları Çamlıvadi	10 Aralık 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Avrupa Konutları Yenimahalle	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	218.241
Tema İstanbul 2	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	99.836
Tema İstanbul 2	8 Ocak 2026	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m² TL değeri
Forum Trabzon Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%53-15	%8	-
ArenaPark Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
Swissotel Resort	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%35-15	%10	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%50-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	131.585
Avrupa Konutları Şişli	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	323.131
Avrupa Residence & Office Ataköy	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	151.414
Avrupa Konutları Atakent 3	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	78.649
Avrupa Konutları ATA	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	186.039
Avrupa Konutları Ispartakule 1	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	104.392
Eclipse Maslak	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	94.125
Avrupa Konutları Başakşehir	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	88.352
Demir Life	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	193.776
Avrupa Residence Yamanevler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	174.826
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	235.444
Avrupa Konutları Esentepe	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	159.316
Tema İstanbul	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	130.830
Tema Çarşı	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Kemerburgaz Arium	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	120.824
Ticaret Merkezi	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	180.448
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	24.608



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	2025/2875	17.347.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2025/2873	5.202.000.000
ArmoniPark Outlet Center AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2025/2874	5.000.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kâğıthane/İstanbul	Rezidans	2025/2880	1.991.630.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans & Ticari Ünite	2025/2794	1.615.950.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2025/2737	1.410.000.000
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/2884 /85/86/87	1.380.995.000
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2025/2883	1.267.710.000
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	2025/2876	1.200.000.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/511	1.122.200.000
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2025/2879	997.280.000
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/514	852.350.000
Avrupa Residence & Office	Bakırköy/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/506	715.950.000
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/521	663.350.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2025/2878	580.560.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/518	502.450.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2025/520	499.570.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/515/16	486.110.000
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite	2025/507	284.200.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/517	234.750.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/508	143.230.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2025/509	100.000.000
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2025/519	78.780.000
Avrupa Konutları Ispartakule	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2025/510	59.830.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	Büyükkçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/2882	54.150.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2025/512	45.825.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	Ticari Ünite	2025/513	44.100.000



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen 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", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları/(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/(zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman gelirleri/(giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	2.767.726.514	2.134.814.516	1.165.756.844	3.251.720.889	3.251.720.889	-	3.251.720.889
Konut ve ofis projeleri	4.069.844.190	635.589.484	-	(667.569.765)	(667.569.765)	-	(667.569.765)
Dağıtılamayan	-	-	-	(78.460.736)	(78.460.736)	(78.460.736)	(1.065.725.103)
Toplam	6.837.570.704	2.770.404.000	1.165.756.844	2.505.690.388	2.505.690.388	(987.264.367)	1.518.426.021

31 Aralık 2024	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları/(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/(zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman gelirleri/(giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	2.454.020.325	1.951.770.349	6.306.720.128	8.258.490.476	8.258.490.476	-	8.258.490.476
Konut ve ofis projeleri	1.952.156.311	1.251.584.896	-	1.229.208.840	1.229.208.840	-	1.229.208.840
Arsa satışları	5.349.200.028	4.897.624.346	-	4.897.624.346	4.897.624.346	-	4.897.624.346
Dağıtılamayan	-	-	-	(29.247.010)	(30.037.214)	(924.577.228)	(954.614.442)
Toplam	9.755.376.664	8.100.979.591	6.306.720.128	14.356.076.652	14.355.286.448	(924.577.228)	13.430.709.220

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	127.469	152.995
Banka	775.140.212	1.382.933.638
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	30.091.779	72.183.338
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	745.048.433	1.310.750.300
Diğer hazır değerler (*)	5.610	215.220
	775.273.291	1.383.301.853

(*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

Şirket, mevduatlarının bulunduğu bankaların kredi riskleri, bağımsız veriler dikkate alınarak değerlendirilmekte olup herhangi bir kredi riski beklenmemektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	775.273.291	1.383.301.853
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	775.273.291	1.383.301.853

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	745.048.433	1.310.750.300
	745.048.433	1.310.750.300

Nakit ve nakit benzeri değerlerin yabancı para dağılımının TL cinsinden karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	210.231	9.007.513	1.884.474	66.484.804
AVRO	327.887	16.488.106	18.512	680.064
		25.495.619		67.164.868

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Türk Lirası	%40	%44



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	525.094.336	416.420.885
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	148.331.557	323.570.321
Alacak senetleri	84.728.291	226.613.896
Eksi:Ticari alacak değer düşüklüğü karşılığı	(108.803.432)	(79.804.431)
	649.350.752	886.800.671

Beklenen değer düşüklüğü karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	79.804.431	107.800.852
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	43.107.416	8.149.342
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(4.306.750)
Parasal kayıp/kazanç	(14.108.415)	(31.839.013)
Dönem sonu	108.803.432	79.804.431

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	1.192.132.262	354.443.515
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	19.014.622	21.483.925
	1.211.146.884	375.927.440

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	14.493.309	18.250.188
Gelecek aylara ait giderler	7.186.577	6.098.089
Diğer	-	1.878.305
	21.679.886	26.226.582

NOT 7 - ERTELENMİŞ GELİRLER

Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	133.124.110	702.068.117
Gelecek aylara ait gelirler	2.542.088	2.567.544
	135.666.198	704.635.661



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2025
Forum Trabzon Avm	16.068.342.225	25.138.631	-	-	1.253.519.144	17.347.000.000
ArenaPark Avm	5.487.006.403	-	-	-	(285.006.403)	5.202.000.000
ArmoniPark Outlet Avm	5.138.832.810	-	-	-	(138.832.810)	5.000.000.000
Çamlıvadi Mövenpick Residence	2.374.386.836	-	-	-	(382.756.836)	1.991.630.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.690.343.528	1.289.579	-	-	(75.683.107)	1.615.950.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi	-	851.600.000	-	-	558.400.000	1.410.000.000
Tema İstanbul 2	-	636.299.249	-	-	744.695.751	1.380.995.000
Avrupa Konutları Yenimahalle	-	1.199.545.750	-	-	68.164.250	1.267.710.000
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	1.339.944.765	23.110.538	-	-	(163.055.303)	1.200.000.000
Eclipse Maslak	1.088.147.193	-	-	-	34.052.807	1.122.200.000
Avrupa Konutları Şişli (*)	890.421.242	181.564.800	-	-	(74.706.042)	997.280.000
Avrupa Residence Yamanevler	788.469.207	232.116	-	-	63.648.677	852.350.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	804.156.653	-	-	-	(88.206.653)	715.950.000
Arenapark 2	725.366.016	144.160	-	-	(62.160.176)	663.350.000
Demir Life (*)	725.012.607	65.750	-	-	(144.518.357)	580.560.000
Tema Çarşı	563.969.230	-	-	-	(61.519.230)	502.450.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	577.974.710	56.365	-	-	(78.461.075)	499.570.000
Avrupa Konutları Esentepe	503.850.384	1.741.300	(3.045.862)	-	(16.435.822)	486.110.000



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2025
Avrupa Konutları Yamanevler	265.344.928	-	-	-	18.855.072	284.200.000
Tema İstanbul	220.448.859	-	-	-	14.301.141	234.750.000
Avrupa Konutları Atakent 3	145.264.306	-	-	-	(2.034.306)	143.230.000
Avrupa Konutları TEM	116.140.763	-	-	-	(16.140.763)	100.000.000
Kemerburgaz Arium	78.535.397	-	-	-	244.603	78.780.000
Avrupa Konutları Ispartakule	65.766.850	-	-	-	(5.936.850)	59.830.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	61.519.394	-	-	-	(7.369.394)	54.150.000
Avrupa Konutları TEM 2	41.885.545	-	-	-	3.939.455	45.825.000
Avrupa Konutları Başakşehir	35.340.929	-	-	-	8.759.071	44.100.000
Toplam	39.796.470.780	2.920.788.238	(3.045.862)		1.165.756.844	43.879.970.000



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Forum Trabzon AVM	10.526.226.966	862.014.978	-	-	4.680.100.281	16.068.342.225
ArenaPark AVM	4.557.459.418	1.283.874	-	-	928.263.111	5.487.006.403
ArmoniPark Outlet Center	3.900.562.381	1.169.912	-	-	1.237.100.517	5.138.832.810
Mövenpick Living Çamlıvadi	2.645.730.297	38.623.090	-	-	(309.966.551)	2.374.386.836
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.831.979.250	125.485.382	-	-	(267.121.104)	1.690.343.528
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	-	1.301.800.644	-	-	38.144.121	1.339.944.765
Eclipse Maslak	94.490.368	1.245.294.827	-	-	(251.638.002)	1.088.147.193
Avrupa Konutları Şişli (*)	3.789.063.747	132.850.911	-	(3.277.213.795)	245.720.379	890.421.242
Avrupa Residence & Office Ataköy	942.928.829	-	-	-	(138.772.176)	804.156.653
Avrupa Residence Yamanevler	-	749.700.694	-	-	38.768.513	788.469.207
Arenapark 2	-	732.823.782	-	-	(7.457.766)	725.366.016
Demir Life (**)	166.885.589	45.836.977	-	-	512.290.041	725.012.607
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	-	581.392.276	-	-	(3.417.566)	577.974.710
Tema Çarşı	-	612.795.748	-	-	(48.826.518)	563.969.230
Avrupa Konutları Esentepe	-	531.325.794	-	-	(27.475.410)	503.850.384
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	337.614.084	-	-	-	(72.269.156)	265.344.928
Tema İstanbul	-	234.651.181	-	-	(14.202.322)	220.448.859
Avrupa Konutları Atakent 3	193.421.783	-	-	-	(48.157.477)	145.264.306
Avrupa Konutları TEM	133.599.930	-	-	-	(17.459.167)	116.140.763
Kemerburgaz Arium	-	84.418.813	-	-	(5.883.416)	78.535.397



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Avrupa Konutları Ispartakule	77.132.487	-	-	-	(11.365.637)	65.766.850
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	-	-	-	191.954.116	(130.434.722)	61.519.394
Avrupa Konutları TEM 2	50.873.614	-	-	-	(8.988.069)	41.885.545
Avrupa Konutları Başakşehir	45.572.705	-	-	-	(10.231.776)	35.340.929
Toplam	29.293.541.448	7.281.468.883	-	(3.085.259.679)	6.306.720.128	39.796.470.780

(*) Avrupa Konutları Şişli projesinde yer alan konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satılmasına karar verilmiş olup yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transferi gerçekleştirilmiştir. Kiralama amacı olan ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmektedir.

(**) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 1 adet %50 hisseli olmak üzere toplam 20 adet iş yeri yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmaktadır. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmıştır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Demir Life Projesi ⁽¹⁾	3.854.240.234	4.139.849.788
Avrupa Konutları Şişli Projesi ⁽²⁾	1.576.941.433	3.277.213.795
Feza Park Villaları ⁽⁴⁾	389.417.766	450.177.985
Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi ⁽³⁾	174.068.747	828.786.933
Stok değer düşüklüğü	(1.246.019.071)	-
	4.748.649.109	8.696.028.501
Diğer stoklar	4.465.210	1.600.214
	4.753.114.319	8.697.628.715

- Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplamda 821 bağımsız bölümden oluşan projede, 287 konut ve 19 iş yeri ile birlikte %50 hisseli 1 iş yeri olmak üzere toplamda 20 iş yeri Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmış olup, takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve 287 konutun değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Proje kapsamında yer alan ve kiralama amacıyla elde tutulan 20 iş yeri, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. 01 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihleri arasında 30 adet konut satılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile Demir life projesinde oluşan değer düşüklüğü tutarı 1.246.019.071 TL'dir . (31.12.2024: Bulunmamaktadır.)
- Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satışına karar verilmiştir. Ticari üniteler, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Konutlar ise, gerçeğe uygun değerinden stoklara transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m² konut alanı ve 2.756 m² ticari üniteler yer almaktadır. 04.06.2025 tarihinde Yapı Kullanım İzin Belgeleri(İskan) alınmasıyla 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 87 adet konut satılmıştır.

- Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimatları, 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 1 Ocak - 31 Aralık 2025 tarihleri arasında 89 konut satılmıştır. Projenin %60'ı olan 13 daireye ait tapular Şirket'e 15 Aralık 2025 tarihinde devir olmuş olmuştur. 2026 yılından itibaren %100 hisseli 13 ve 1 adet %60 hisseli olmak üzere toplamda satışa hazır 14 konut bulunmaktadır.
- Feza Park Villa Projesi, 29.847 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilen 22 villa bulunan bir projedir. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir. 30 Aralık 2024 tarihinde takas işlemi gerçekleşmiştir. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve villaların değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir.

Stokların üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Dönem başı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	1.246.019.071	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	-	-
Dönem sonu	1.246.019.071	-



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	120.813.268	-	-	120.813.268
Demirbaşlar	24.338.595	4.218.513	-	28.557.108
Maliyet Değeri	145.151.863	4.218.513	-	149.370.376
Binalar	(19.327.014)	(2.416.265)	-	(21.743.279)
Demirbaşlar	(10.980.694)	(2.834.223)	-	(13.814.917)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(30.307.708)	(5.250.488)	-	(35.558.196)
Net Defter Değeri	114.844.155			113.812.180

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	31 Aralık 2024
Binalar	120.813.268	-	-	-	120.813.268
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	(334.482.262)	334.482.262	-
Motorlu taşıtlar	1.041.559	-	(1.041.559)	-	-
Demirbaşlar	25.173.334	3.202.778	(4.037.517)	-	24.338.595
Yapılmakta olan yatırımlar	334.482.262	-	-	334.482.262	-
Maliyet Değeri	481.510.423	3.202.778	(339.561.338)	-	145.151.863
Binalar	(14.602.526)	(4.724.488)	-	-	(19.327.014)
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(849.546)	-	849.546	-	-
Demirbaşlar	(9.634.141)	(2.594.914)	1.248.361	-	(10.980.694)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(25.086.213)	(7.319.402)	2.097.907	-	(30.307.708)
Net Defter Değeri	456.424.210				114.844.155

(*) Kayseri İli, Pınarbaşı İlçesinde yer alan ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerji Santrali Projesi'nin yapılmakta olan yatırımları 2024 yılı içerisinde aktifleştirilmiştir.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	694.391.641	619.025.889
Peşin ödenen vergi ve fonlar	56.894.899	30.939.776
Diğer	1.921.556	339.120
	753.208.096	650.304.785

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve harçlar	23.301.332	34.095.052
Ödenecek SSK primleri	834.860	841.932
Gider tahakkukları	577.212	22.044.718
Diğer	4.928.823	6.451.449
	29.642.227	63.433.151

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları (*)	25.120.185	32.654.610
İzin karşılıkları	790.851	702.447
	25.911.036	33.357.057

(*) 31 Aralık 2025 itibarıyla 26.170.247 TL tutarında dava karşılığı muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2024: 32.654.610 TL). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış olan davaların 14.987.751 TL tutarı, Artış İnvest Adi Ortaklığı aleyhine açılmış davalar. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

Dava karşılığının hareket tablosu:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	32.654.610	36.231.661
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.726.259	8.149.343
Dönem içinde ödenen	(3.086.825)	(44.224)
Parasal kayıp/kazanç	(8.173.859)	(11.682.170)
31 Aralık	25.120.185	32.654.610

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	411.724.392	618.491.201

Alınan teminatlar ağırlıklı olarak Şirket'in sahip olduğu AVM'lerdeki kiracılardan alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler ("TRİK")

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek / kefalet pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİK")	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	10.821.169	151.069.228
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
	10.821.169	151.069.228



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar %	31 Aralık 2025	Hissedarlar %	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	49,48	197.900.472	49,48	197.900.472
Süleyman Çetinsaya	24,20	96.809.514	27,94	111.770.357
Diğer	26,32	105.290.014	22,58	90.329.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		5.855.164.447		5.855.164.447
Toplam Sermaye		6.255.164.447		6.255.164.447

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 2.039.519.905 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.473.957.505 TL).

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/ Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	7.297.593.999	5.855.164.447	(1.442.429.552)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	6.272.109.536	6.643.050.815	370.941.279
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.680.500.481	2.039.519.905	359.019.424

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.	(5.287.412.589)	(5.287.412.589)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(278.289.984)	(278.289.984)
Toplam	(5.565.702.573)	(5.565.702.573)

Paylara İlişkin Primler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	6.643.050.815	6.643.050.815
Toplam	6.643.050.815	6.643.050.815

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık değerleme fonu hareket tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.760.229.636	1.760.229.636
Toplam	1.760.229.636	1.760.229.636

1 Ocak 2023 tarihine kadar işletmeleri Şirket tarafından yapılan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi Otel gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü için ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerlendirme artışları ise TMS 16 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları olarak yer almaktadır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Konut ve ofis satış gelirleri	4.069.844.190	1.952.156.311
Kira gelirleri	2.537.992.683	2.238.399.414
Ortak alan gelirleri	214.500.472	192.421.169
Arsa satış gelirleri (*)	-	5.349.200.028
Diğer	15.233.359	23.199.742
Satış gelirleri	6.837.570.704	9.755.376.664
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(3.434.254.706)	(700.571.414)
Ortak alan giderleri	(632.642.102)	(502.249.977)
Arsa satış maliyetleri (*)	-	(451.575.682)
Diğer	(269.896)	-
Satışların maliyeti	(4.067.166.704)	(1.654.397.073)
Brüt kar	2.770.404.000	8.100.979.591

(*) Demir Life ve Feza Park Villaları kat karşılığı projelerinin bitmesi sonucunda 2024 yılında takasa konu edilen arsaların çıkışı ile finansallara eklenen dairelerin gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmesinden oluşan kazançlar ve maliyetlerdir.

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet AVM ve ArenaPark AVM'dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinde faaliyete geçmiş ve Mart 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. ArmoniPark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde "Outlet Center" olarak hizmete açılmış ve Eylül 2014 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmış ve Kasım 2013 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. İlgili AVM'lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Ortak alan giderleri, Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

NOT 16 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Çalışan ücret ve giderleri	(38.447.407)	(51.254.835)
Taşınmaz giderleri	(36.427.006)	(22.231.156)
Danışmanlık giderleri	(14.375.508)	(18.863.353)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.030.500)	(24.479.401)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(5.661.983)	(7.360.221)
SPK ve MKK giderleri	(3.917.901)	(8.178.790)
Dava giderleri	(3.086.825)	(12.907.872)
Sigorta giderleri	(310.034)	(13.570.045)
Bakım onarım giderleri	-	(751.185)
Diğer	(1.890.692)	-
	(110.147.856)	(159.596.858)

Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Çalışan ücret ve giderleri	(8.140.735)	(5.326.810)
Danışmanlık giderleri	(5.601.345)	(312.358)
Reklam giderleri	(3.676.775)	(45.009.123)
Diğer	(753.863)	(263.063)
	(18.172.718)	(50.911.354)



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(3.434.254.706)	(700.571.415)
Ortak alan giderleri	(632.642.102)	(502.249.977)
Çalışan ücret ve giderleri	(46.588.142)	(56.581.645)
Taşınmaz giderleri	(36.734.171)	(22.231.156)
Danışmanlık giderleri	(19.976.852)	(18.863.353)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.030.500)	(24.479.401)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(5.661.983)	(7.504.587)
SPK ve MKK giderleri	(3.917.901)	(8.178.790)
Reklam giderleri	(3.676.775)	(45.009.123)
Dava giderleri	(3.086.825)	(12.907.872)
Sigorta giderleri	(310.034)	(13.570.045)
Takasa konu edilen arsaların elden çıkarma maliyeti	-	(451.575.682)
Diğer	(2.607.287)	(1.182.239)
	(4.195.487.278)	(1.864.905.285)

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas faaliyet gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8)	1.165.756.844	6.306.720.128
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen gelir	221.324	-
Maddi duran varlık satış gelirleri	-	103.278.865
Diğer	20.200.363	80.427.109
	1.186.178.531	6.490.426.102

Esas faaliyet giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Konut stok değer düşüklüğü (Not 9)	(1.246.019.071)	-
Karşılık giderleri	(64.697.260)	(1.433.835)
Menkul kıymet satış zararları	-	(4.658.505)
Diğer	(11.855.238)	(18.728.489)
	(1.322.571.569)	(24.820.829)

NOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	239.984.473	524.081.652
Katılım fonu kar payı gelirleri	18.516.474	-
Fon karı	86.355	119.968.686
	258.587.302	644.050.338



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 20 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLAR)

Kar veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Stoklar	2.503.159.462	(195.180.348)
Peşin ödenmiş giderler	(3.614.010)	(23.181.518)
Maddi duran varlıklar	103.652.007	(424.356.842)
Maddi olmayan duran varlıklar	196.212	(166.771)
Ertelenmiş gelirler	-	(181.785.857)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(3.598.708.409)	-
Ödenmiş sermaye	(5.855.164.447)	(1.319.767.515)
Geri alınan paylar	174.876.326	-
Hisse senetleri ihraç primleri	(3.127.850.815)	(2.041.923.690)
Yasal yedekler	(830.447.829)	(359.158.883)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	(931.722.088)	(675.776.816)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	3.761.506.135	3.204.147.848
Geçmiş yıllar karları/zararları	(3.917.982.189)	(8.688.868.565)
Kar veya Zarar Tablosu	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hasılat	(642.335.496)	(771.176.356)
Satışların maliyeti	104.078.582	129.554.310
Genel Yönetim Giderleri	12.734.121	13.259.050
Pazarlama Giderleri	1.872.204	7.371.026
Esas Faaliyetlerden Gelirler	9.712.836.029	9.867.245.727
Esas Faaliyetlerden Giderler	1.828.343	2.067.155
Finansman Gelirleri	(34.257.575)	(109.844.407)
Finansal Giderler	112.723	230.520
Ertelenmiş vergi geliri	1.320.481.730	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	127.704
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(1.244.748.984)	(1.567.184.228)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıklarına Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Dönem vergi geliri/(gideri):	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.100.102.780	(3.770.069.830)
Dönem vergisi gideri	(1.009.540.162)	-
	90.562.618	(3.770.069.830)

Vergi mutabakatı	1 Ocak-Aralık 2025	1 Ocak-Aralık 2025
Vergi öncesi kar	1.518.426.021	13.430.709.220
Dönem vergisi	(455.527.806)	(4.029.212.766)
KKEG	(2.369.440)	(7.863.530)
298Ç yeniden değerlendirme etkisi	1.207.902.201	-
Parasal kayıp kazanç	(2.177.868.358)	(13.163.702.754)
Toplam	90.562.618	(3.770.069.830)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	8.552.856.726	9.652.959.506
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	8.552.856.726	9.652.959.506



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/ yükümlülüğü	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	25.134.753.934	26.336.981.863	(7.540.426.180)	(7.901.094.559)
Stoklar	3.354.890.531	5.824.102.792	(1.006.467.159)	(1.747.230.838)
Maddi duran varlıklar	(7.679.364)	(9.652.959.506)	2.303.809	(18.327.630)
Ertelenmiş gelirler	1.387.074	(12.990.463)	(416.123)	3.897.139
Dava karşılıkları	26.170.247	(32.654.607)	(7.851.073)	9.796.382
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) – net			(8.552.856.726)	(9.652.959.506)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	(9.652.959.506)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	1.100.102.780	(3.770.069.830)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	-	(5.128.505.545)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	-	(754.384.131)
31 Aralık	(8.552.856.726)	(9.652.959.506)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesine göre 31 Aralık 2025 tarihli mali tablolarda, yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

NOT 22 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	393.129.537	393.129.537
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.608.988.639	9.660.639.390
Hisse başına kazanç (Tam 1 TL)	4,09	24,57

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	66.417.873	62.292.974
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	39.470.832	147.521.459
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	28.964.862	62.292.974
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	11.846.502	49.203.149
Diğer	1.631.488	2.259.765
	148.331.557	323.570.321

(*) Haziran 2020 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San. Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(**)	614.721.229	1.833.250
Aksoylar Adi Ortaklığı (*)	455.176.087	320.674.311
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	120.595.610	29.470.602
Diğer	1.639.336	2.465.352
	1.192.132.262	354.443.515

(*) *Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, Çamlıvadi Konut Projesi inşaatı için kurulan adi ortaklıktır. Şirket, %60 ortaklığa sahiptir. Daire satışlarına istinaden yapılan harcamaların yansıtılmalarını ifade etmektedir.*

(**) *Mallsystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin yönetim işlerini üstlenen şirkettir.*

(***) *Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir. İlgili borç 11 Aralık 2025 tarihinde Avrupa Konutları Çamlıvadi alımından kaynaklanan kalan tutarı ifade etmektedir.*

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (*)	172.852.890	144.617.630
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	25.856.813	382.216.498
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	10.968.223	9.558.861
Aksoylar Adi Ortaklığı	5.590.968	4.444.554
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	4.148.686	1.762.188
Diğer	2.145.196	252.883
	221.562.776	542.852.614

(*) *Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş., Şirket'in sahip olduğu turizm tesislerinin işletme ve yönetim işlerini yapan şirkettir.*

(**) *Mallsystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşı'nın ve Arenapark 2'nin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.*

İlişkili taraflardan yapılan alımları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (*)	2.516.815.792	4.745.230.317
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.(****)	797.073.872	646.414.482
Tema İstanbul Eğlence Parkı Tur. San. ve Tic. A.Ş.(***)	678.214.040	-
Akar Madencilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	255.480.000	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	85.160.000	-
Esentepe Adi Ortaklığı (**)	878.645	531.325.794
Diğer	83.546	84.766.010
	4.333.705.895	6.007.736.603

(*) *Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Şirket'in %49,48 hissedarı olup Şişli Projesi'nin müteahhit firması ve aynı zamanda dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.Yıl içerisinde Avrupa Konutları Çamlıvadi projesine ait ticari üniteler satın alınmıştır.*

(**) *Esentepe Adi Ortaklığı, Avrupa Konutları Esentepe Projesi'nin inşaatı için kurulan adi ortaklık olup Şirket'in dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.*

(***) *Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Tema İstanbul 2'nin satın alındığı şirkettir.*

(****) *Mallsystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşı'nın ve Arenapark 2'nin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.*

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Üst yönetime sağlanan faydalar	8.171.584	10.989.238
	8.171.584	10.989.238



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, alacakların kısa vadeli olması nedeniyle gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %1 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar (1.526.100.000) TL az, 1.659.115.000 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2024: (1.524.849.813) TL az, 1.640.028.517 TL fazla).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%28	%1	925.000.000	(860.000.000)
Arenapark Avm	%28	%1	279.000.000	(259.000.000)
Armonipark Avm	%28	%1	267.000.000	(249.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%28	%1	113.265.000	(104.900.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%28	%1	74.850.000	(53.200.000)

31 Aralık 2025	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%1	1.085.000.000	(843.000.000)
Arenapark Avm	%8	%1	327.000.000	(254.000.000)
Armonipark Avm	%8	%1	314.000.000	(244.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	81.540.000	(66.715.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%10	%1	55.700.000	(30.350.000)

31 Aralık 2025	Yıllık kira artış oranı (%)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	37,5-15	%1	969.000.000	(1.021.000.000)
Arenapark Avm	45-15	%1	456.000.000	(427.000.000)
Armonipark Avm	45-15	%1	418.000.000	(392.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	40-15	%1	124.745.000	(116.605.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	35-15	%1	83.800.000	(62.050.000)



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2024	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%28	%1	857.344.751	(798.443.203)
Arenapark Avm	%28	%1	294.507.739	(273.564.966)
Armonipark Avm	%28	%1	276.182.813	(256.548.964)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%28	%1	137.646.372	(127.443.315)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%28	%1	74.346.842	(68.849.365)

31 Aralık 2024	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%1	1.005.253.082	(782.736.123)
Arenapark Avm	%8	%1	345.555.747	(268.329.273)
Armonipark Avm	%8	%1	324.612.974	(251.313.270)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	99.733.410	(81.598.277)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%10	%1	53.011.393	(43.325.361)

31 Aralık 2024	Yıllık kira artış oranı (%)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	53-15	%1	905.774.912	(853.417.981)
Arenapark Avm	64-15	%1	435.871.453	(310.214.818)
Armonipark Avm	64-15	%1	421.473.297	(303.670.202)
Mövenpick Living Çamlıvadi	50-15	%1	147.816.706	(138.300.834)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	35-15	%1	84.163.767	(78.535.397)



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	1.211.361.135	1.211.361.135	-	1.211.361.135	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	29.642.227	29.642.227	-	29.642.227	-	-
	1.241.003.362	1.241.003.362	-	1.241.003.362	-	-

31 Aralık 2025	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	22.076.137	22.076.137	-	-	22.076.137	-
	22.076.137	22.076.137	-	-	22.076.137	-
Yükümlülükler, toplamı	1.263.079.499	1.263.079.499	-	1.241.003.362	22.076.137	-

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	376.207.878	376.207.878	-	376.207.878	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	63.433.151	63.433.151	-	63.433.151	-	-
	439.641.029	439.641.029	-	439.641.029	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	14.537.410	14.537.410	-	14.537.410	-	-
	14.537.410	14.537.410	-	14.537.410	-	-
Yükümlülükler, toplamı	454.178.439	454.178.439	-	454.178.439	-	-



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Kredi riski açıklamaları

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalar-daki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	148.331.557	501.019.195	33.725.044	775.140.212
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	411.724.392	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	148.331.557	501.019.195	33.725.044	775.140.212
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	108.803.432	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(108.803.432)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalar-daki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	323.570.321	563.230.350	44.859.018	1.382.933.638
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	287.535.839	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	323.570.321	563.230.350	44.859.018	1.382.933.638
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	79.804.431	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(79.804.431)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Döviz kuru riski

Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	25.495.619	67.164.868
Net bilanço pozisyonu	25.495.619	67.164.868

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	25.495.619	327.887	210.231
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	25.495.619	327.887	210.231
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-

31 Aralık 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	25.495.619	327.887	210.231
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	25.495.619	327.887	210.231
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	25.495.619	327.887	210.231
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	67.164.868	18.512	1.884.474
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	67.164.868	18.512	1.884.474
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	67.164.868	18.512	1.884.474
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	67.164.868	18.512	1.884.474
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	67.164.868	18.512	1.884.474
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2025	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	1.648.811	(1.648.811)	1.648.811	(1.648.811)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.648.811	(1.648.811)	1.648.811	(1.648.811)



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2025	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	900.751	(900.751)	900.751	(900.751)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	900.751	(900.751)	900.751	(900.751)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2024	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.648.481	(6.648.481)	6.648.481	(6.648.481)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	6.648.481	(6.648.481)	6.648.481	(6.648.481)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2024	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	68.006	(68.006)	68.006	(68.006)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	68.006	(68.006)	68.006	(68.006)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	-	-
Hazır değerler	(775.273.291)	(1.383.301.853)
Net borç	(775.273.291)	(1.383.301.853)
Özkaynaklar	40.223.570.109	40.755.552.633
Yatırılan sermaye	39.448.296.818	39.372.250.781
Net borç/yatırılan sermaye oranı	-	-

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	6.123.652	11.083.009
TSRS denetimi ücreti	780.424	-
Toplam	6.904.076	11.083.009

Yukarıdaki ücretler tüm İş Ortaklıkları'nın bağımsız denetim ve ilgili diğer hizmet ücretleri dahil edilerek belirlenmiştir.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	775.273.291	1.383.301.853
B. Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	48.633.084.319	48.494.099.495
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		1.575.539.774	1.725.313.915
D. Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	50.983.897.384	51.602.715.263
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	40.223.570.109	40.755.552.634
Diğer kaynaklar		10.760.327.275	10.847.162.629
D. Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	50.983.897.384	51.602.715.263



Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1. Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	775.273.291	1.383.301.853
A2. Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	775.273.291	1.383.301.853
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	25.055.037	140.938.754
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/(I)	257.099.640	697.178.584

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	Asgari / 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 iştirakler (A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	%49
4. Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,iştirakler, 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	%0,06	%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(I)	%0,50	%1,35	%10



İletişim Bilgileri

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

Telefon: 0 850 833 6426

E-posta: info@avrupakentgyo.com

yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com



FAALİYET RAPORU 2025

www.avrupakentgyo.com