AVRUPAKENT GYO

2026 III. ÇEYREK ANALİST TOPLANTISI

25 Kasım 2026



İçindekiler

01 Şirket Hakkında

02 Portföy Bilgileri

03 AVM

04 Diğer Ticari Gayrimenkuller

05 Konut

06 Turizm

07 Yatırımlar

08 Finansal Veriler

09 Geleceğe İlişkin Beklentiler



Şirket Profili

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

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

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

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

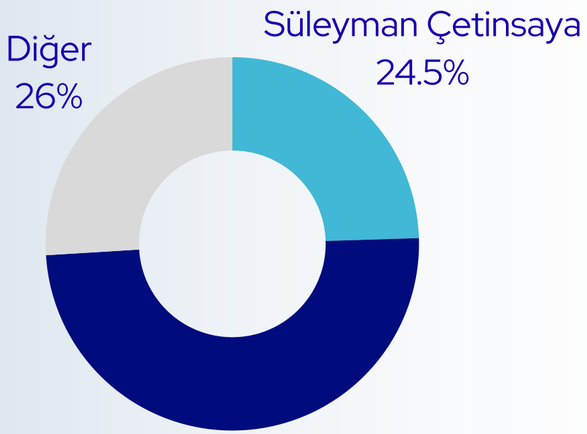
Şirketimiz, güçlü mali yapısıyla dikkat çekmekte olup, herhangi bir **finansal borcu bulunmamaktadır.**

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

Şirketimiz Esas Sözleşmesi uyarınca, net dağıtılabilir dönem karının asgari %50'sinin pay sahiplerine temettü olarak dağıtılmasını taahhüt etmektedir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Ortaklık Yapısı



(30.09.2026 itibarıyla ortaklık yapısı)

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

A Grubu*	22.570.369
B Grubu	1.422.014
C Grubu	376.007.617

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

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

Rakamlarla Avrupakent GYO

30.09.2026 Tarihi İtibarıyla



61.872 M
Toplam Varlıklar

59.007 M
Gayrimenkul Portfoyü

53.332 M
Kira Getirili Gayrimenkul Portfoyü

259.209 M2
Brüt Kiralabilir Alan

0
Finansal Borç

1
Geliştirilmekte Olan Arsa

2
Turizm Tesisi

3
AVM

239
Diğer Ticari Gayrimenkul

320
Satışa Hazır Konut

1.103
Toplam Bağımsız Bölüm

13.847 m2 (62 BB)
Yeni / Yeniden Kiralama

30.09.2026 Tarihi İtibarıyla Portföy Dağılımı

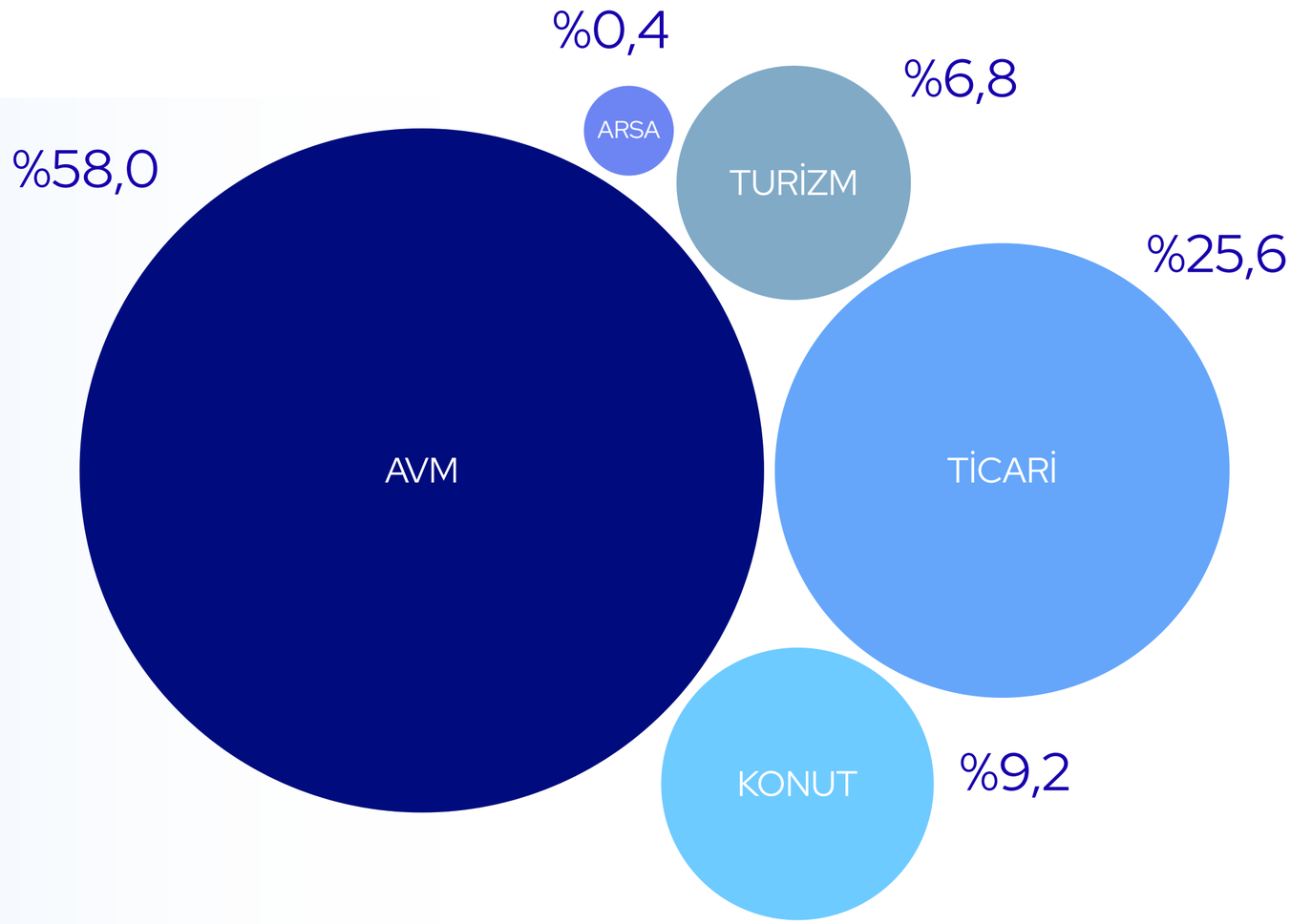
AVM
34.248.583.224 TL

TURİZM
3.998.959.428 TL

KONUT
5.465.475.884 TL

TİCARİ GAYRİMENKULLER
15.081.597.045 TL

ARSA
212.409.136 TL



TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ
59.007.024.717 TL

**30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.*

30.09.2026 Tarihi İtibarıyla Portföy Bilgileri

AVM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	21.565.740.776
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	6.466.981.613
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	6.215.860.835
Toplam		**3 AVM**	**34.248.583.224**

Toplam AVM Değeri
34.248.583.224 TL

TURİZM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.475.938.983
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.523.020.445
Toplam		**2 Turizm Tesisi**	**3.998.959.428**

Toplam Turizm Değeri
3.998.959.428 TL

KONUT	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	156 Konut	2.126.533.015
Avrupa Konutları Şişli - 1	Şişli / İstanbul	24 Konut	1.046.769.612
Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	7 Villa	515.991.040
Avrupa Residence TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	131 Konut, 2 Dükkan	1.776.182.217
Toplam		**320 Konut**	**5.465.475.884**

Toplam Konut Değeri
5.465.475.884 TL

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

Toplam Arsa Değeri
212.409.136 TL

**30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.*

30.09.2026 Tarihi İtibarıyla Portföy Bilgileri

TİCARİ ÜNİTELER	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	1.099.585.782
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	353.309.530
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	178.059.549
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	124.317.217
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	69.250.303
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 7 Ofis	1.226.012.880
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	56.968.365
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	54.823.893
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	1.059.617.797
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	17 Dükkan, 1 Ofis	747.006.918
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	291.834.666
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	624.631.855
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	97.937.103
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	23 Dükkan	810.348.225
Avrupa Residence TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	3 Dükkan, 4 Mesken	232.721.846
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	824.658.257
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.575.981.788
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.805.666.990
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	20 Dükkan	722.105.821
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan, 1 Mesken	1.256.927.867
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan, 1 Mesken	1.802.512.620
Demir Life Yanı Ticari Dükkan	Büyükçekmece/İstanbul	1 Dükkan	67.317.773
Toplam		**239 Bağımsız Bölüm**	**15.081.597.045**

Toplam Ticari Ünite Değeri
15.081.597.045 TL

**30.09.2026 tarihli satın alma gücüne getirilmiştir.*

AVM







30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

129.876 m2
Brüt Kiralanabilir Alan

2.132 M
Toplam Kira Geliri

21 M
Ziyaretçi Sayısı

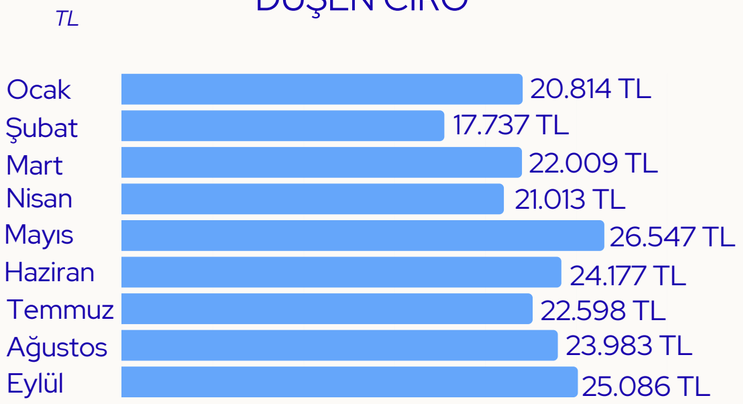
19.211 M
Ciro Performansı

% 11,1
Kira /Ciro

405
Kiracı Sayısı

AVM Sektörü

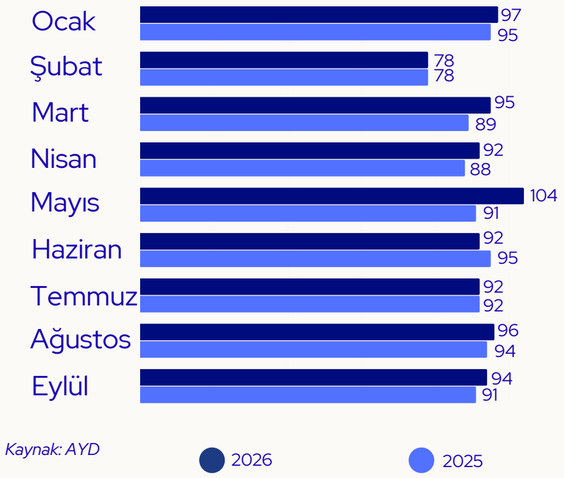
2026 YILI AVM M2 BAŞINA DÜŞEN CİRO



Kaynak: AYD

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

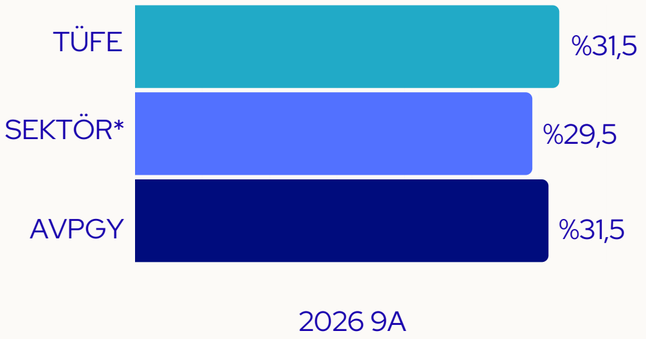
ZİYARETÇİ SAYI ENDEKSİ



Kaynak: AYD

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

AVM KİRACI CİRO ARTIŞI



**Kaynak: AYD*

Portföyümüzdeki AVM'lerin 2026 yılı 9 aylık ciro artışı geçen yılın aynı dönemine kıyasla **%31,5** artış göstererek ortalama TÜFE'ye paralel, sektör ortalamasının ise %2 üzerinde performans göstermiştir.

Forum Trabzon AVM



30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

GAYRİMENKUL DEĞERİ

₺ 21.566 M

ZİYARETÇİ SAYISI

7,7 M

DOLULUK ORANI

%100

KİRALANABİLİR ALAN

60.500 m2

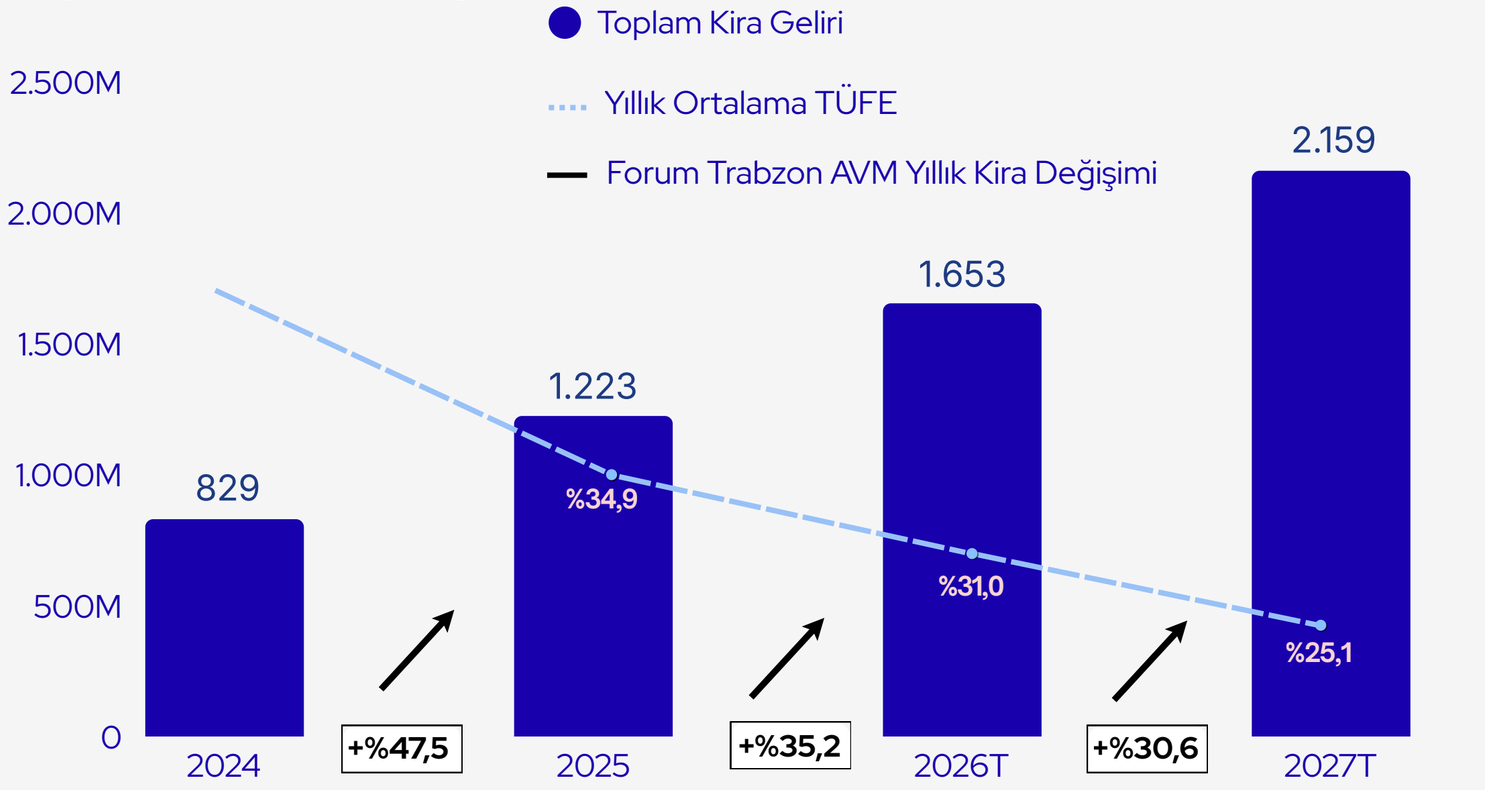
KİRA / CİRO

%10,6

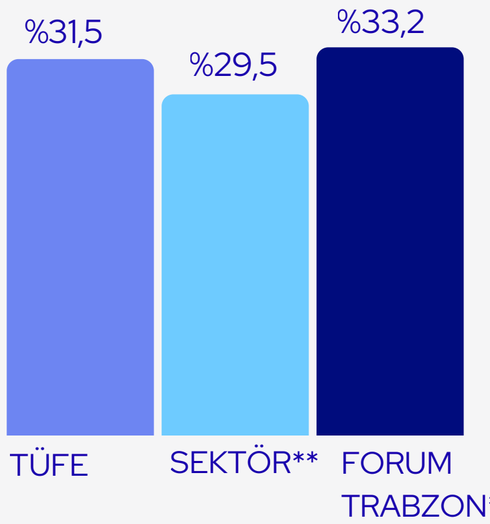
Forum Trabzon AVM

Toplam Kira Geliri, Enflasyon

TMS-29 Uygulanmamış



AVM Kiracı Ciro / TÜFE /Sektör 2026/9A



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

***Kaynak: AYD*

Forum Trabzon AVM kira gelirleri 2024 yılından bu yana yıllık ortalama TÜFE'nin üzerinde artış göstermektedir. TMS uygulanmamış rakamlar ile 2026 yılında 1.653 Milyon TL, 2027 yılında ise 2.159 Milyon TL gelir öngörülmektedir.

2026 yılı 9 aylık dönemde Forum Trabzon AVM cirosu %33,2 artmıştır. Aynı dönemde TÜFE ortalamasının yaklaşık %2 üzerinde artış sergilemiştir.

ArenaPark AVM



30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

GAYRİMENKUL DEĞERİ

₺ 6.467 M

ZİYARETÇİ SAYISI

5 M

DOLULUK ORANI

%98

KİRALANABİLİR ALAN

44.000 m2

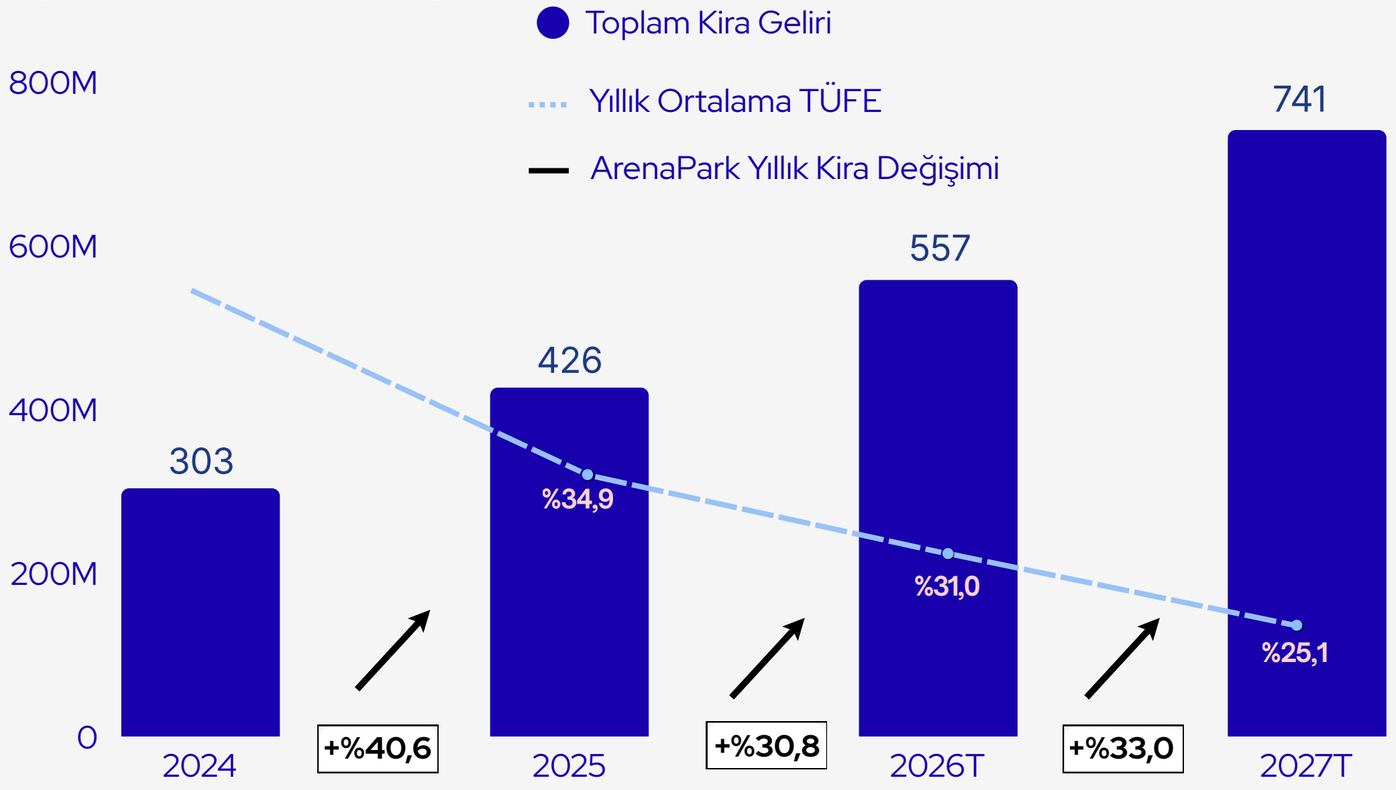
KİRA / CİRO

%11,8

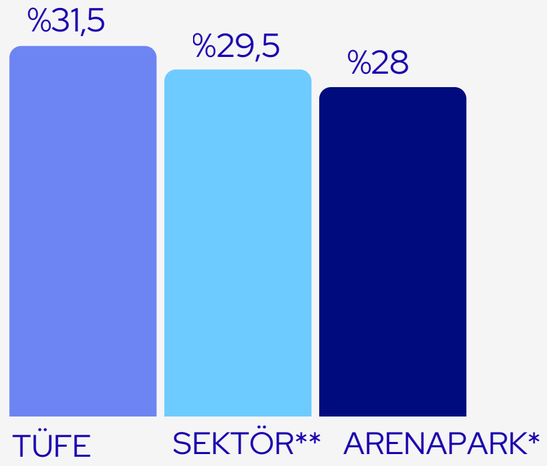
ArenaPark AVM

Toplam Kira Geliri, Enflasyon

TMS-29 Uygulanmamış



AVM Kiracı Ciro / TÜFE /Sektör 2026/9A



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

***Kaynak: AYD*

ArenaPark AVM kira gelirleri 2024 yılından bu yana yıllık ortalama TÜFE'nin üzerinde artış göstermektedir. TMS uygulanmamış rakamlar ile 2026 yılında 557 Milyon TL, 2027 yılında ise 741 Milyon TL gelir öngörülmektedir.

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

ArmoniPark AVM



30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

GAYRİMENKUL DEĞERİ

₺ 6.216 M

ZİYARETÇİ SAYISI

8,3 M

DOLULUK ORANI

%100

KİRALANABİLİR ALAN

25.376 m2

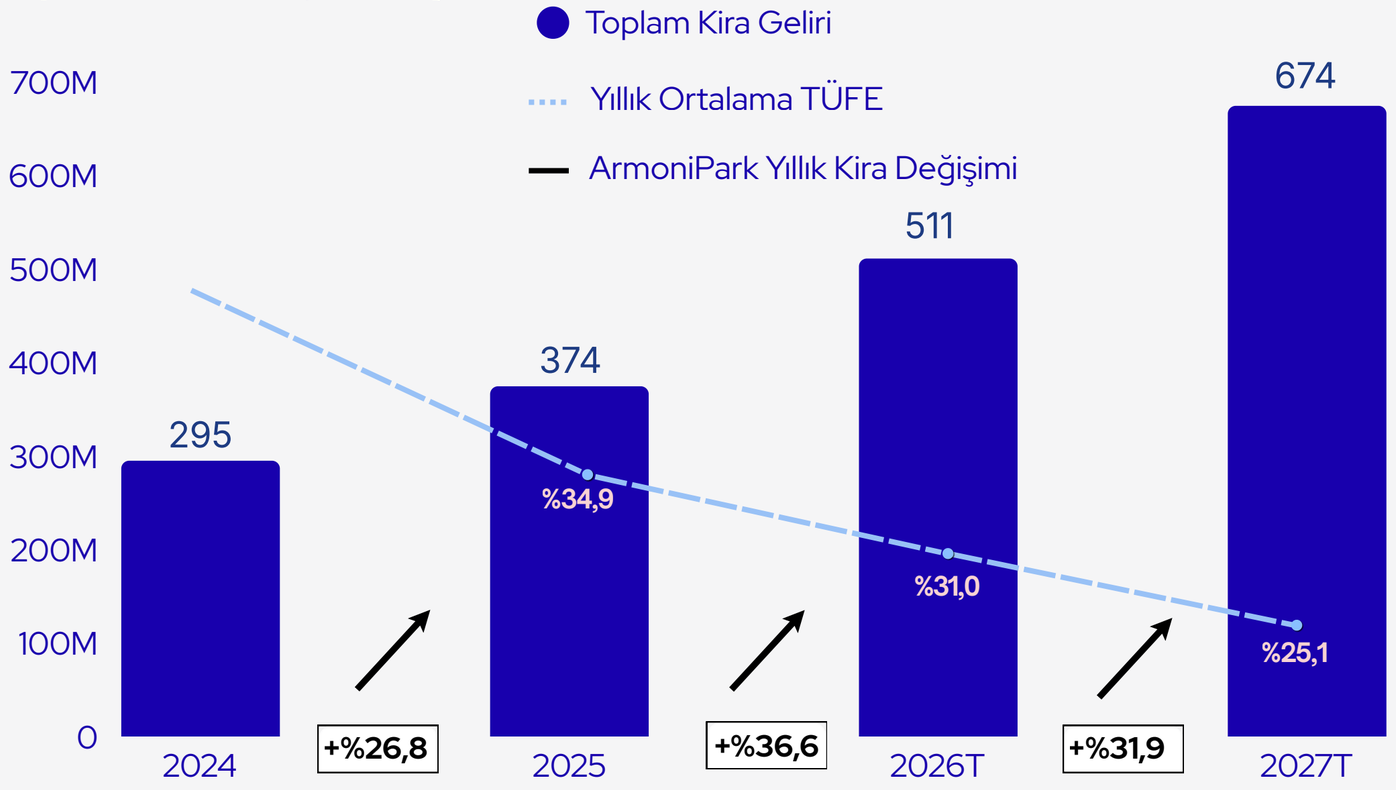
KİRA / CİRO

%12,1

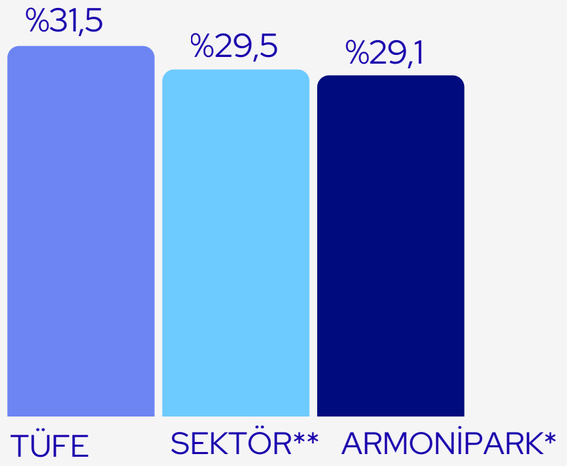
ArmoniPark AVM

Toplam Kira Geliri, Enflasyon

TMS-29 Uygulanmamış



AVM Kiracı Ciro / TÜFE /Sektör 2026/9A



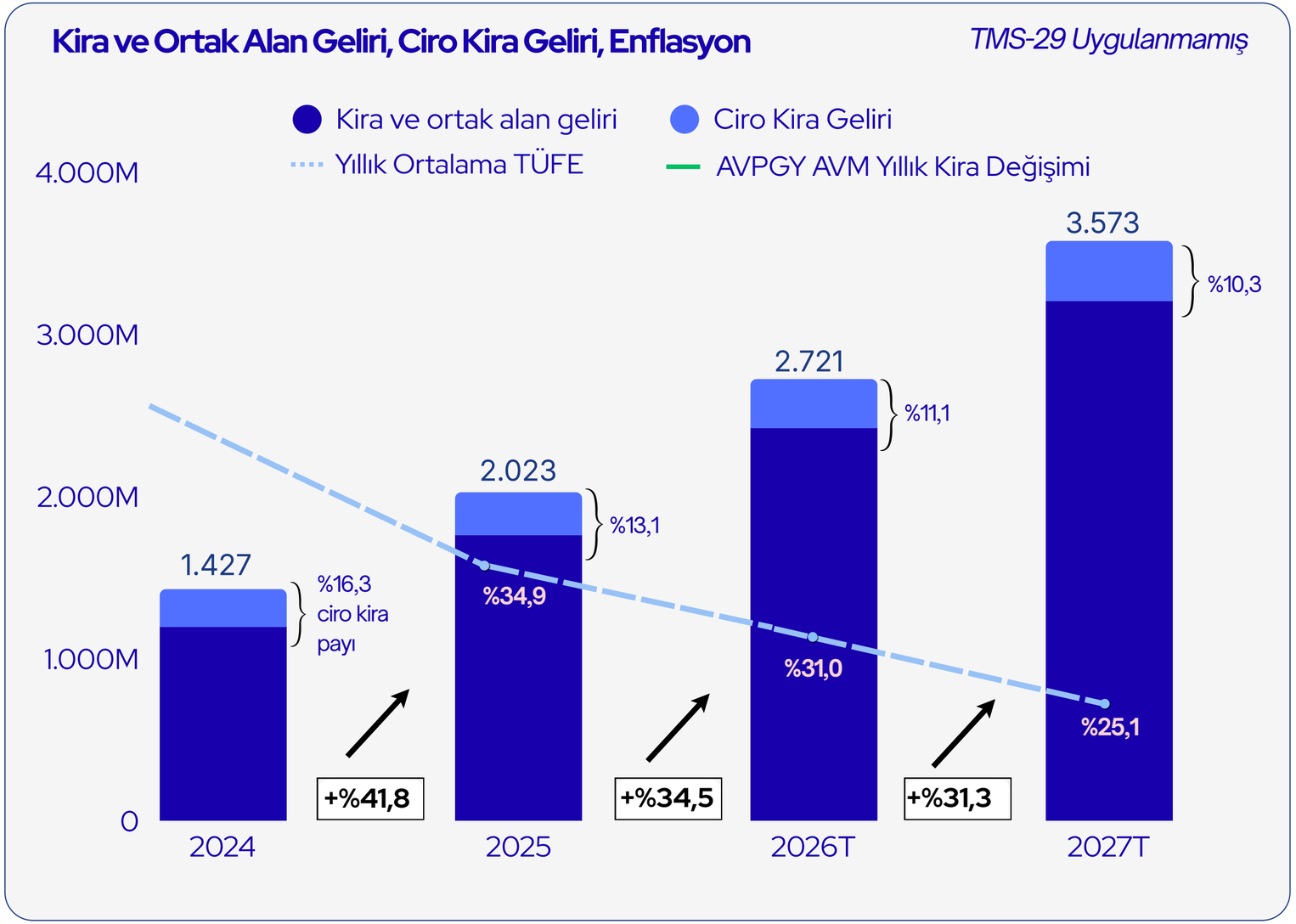
**2026 9 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.*

***Kaynak: AYD*

ArmoniPark AVM kira gelirleri her ne kadar 2025 yılı ile 2024 yılı karşılaştırılınca yıllık ortalama TÜFE'nin altında kalsa da TMS uygulanmamış rakamlar ile 2026 yılında 511 Milyon TL, 2027 yılında ise 674 Milyon TL gelir öngörülmektedir.

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

AVM Kira Gelirleri, Ciro Kira ve Enflasyon Dinamikleri

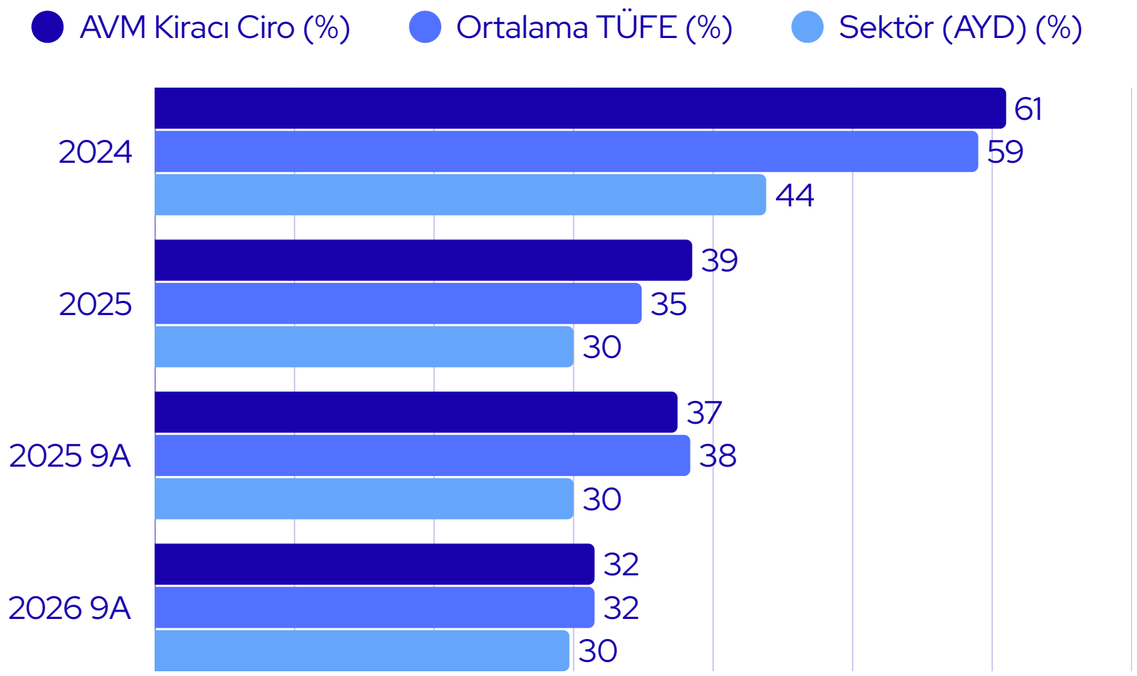


AVM Toplam Kira Geliri
2027 Yılsonu Tahmini

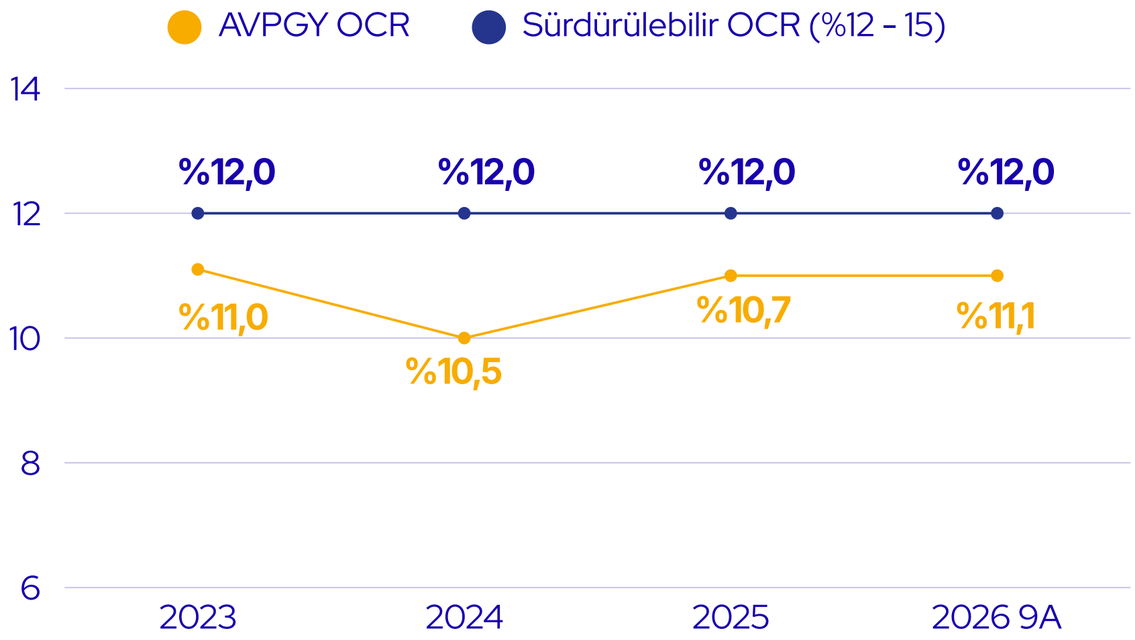
3.573 M

AVM kira ve ortak alan gelirlerimiz, enflasyonun üzerinde büyüme performansını sürdürmektedir. Ciro bazlı kira gelirleri tutarsal olarak artmaya devam ederken, sabit kira ve ortak alan gelirlerinin toplam gelirler içerisindeki payının yükselmesi, gelir yapımızın istikrarını ve öngörülebilirliğini güçlendirmektedir. Bu dengeli gelir yapısının, 2026 ve 2027 yıllarında da sürdürülebilir büyümeyi ve nakit akışı yaratma kapasitemizi desteklemesi beklenmektedir.

AVM Operasyonel Performans



**Tüm ciro değişimleri karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınarak hazırlanmıştır.*



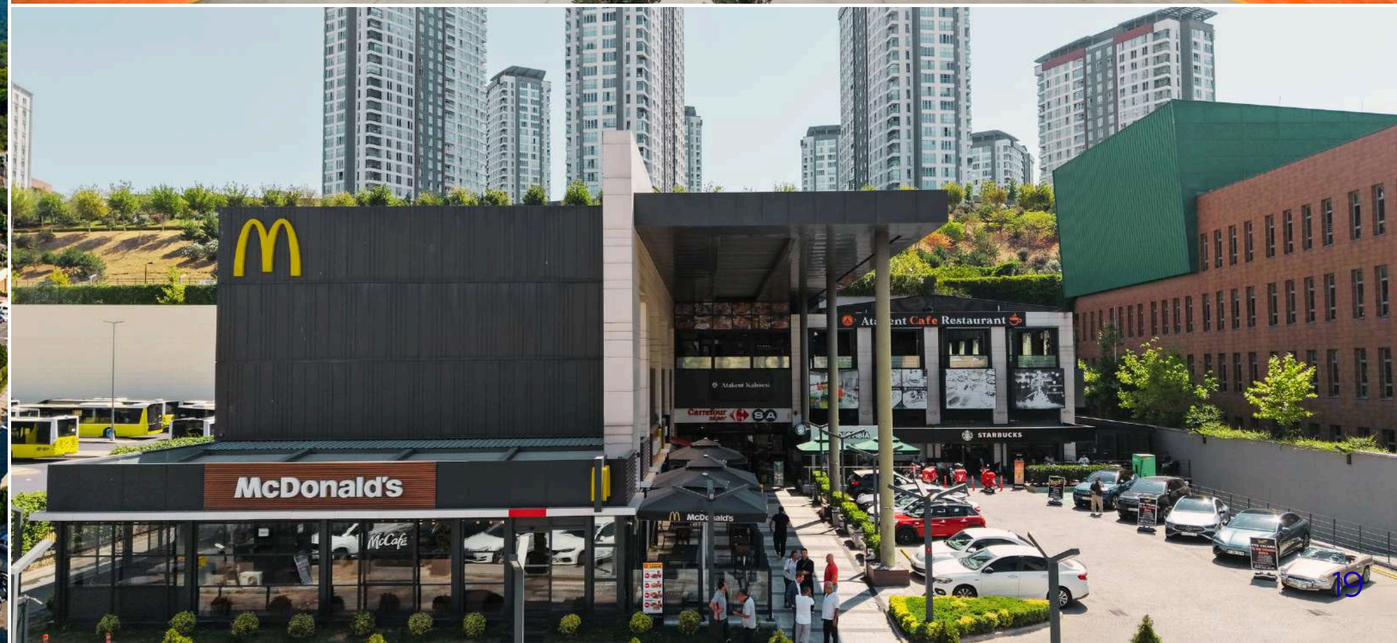
OCR: Kiracıdan elde edilen toplam gelir / kiracının toplam cirosu

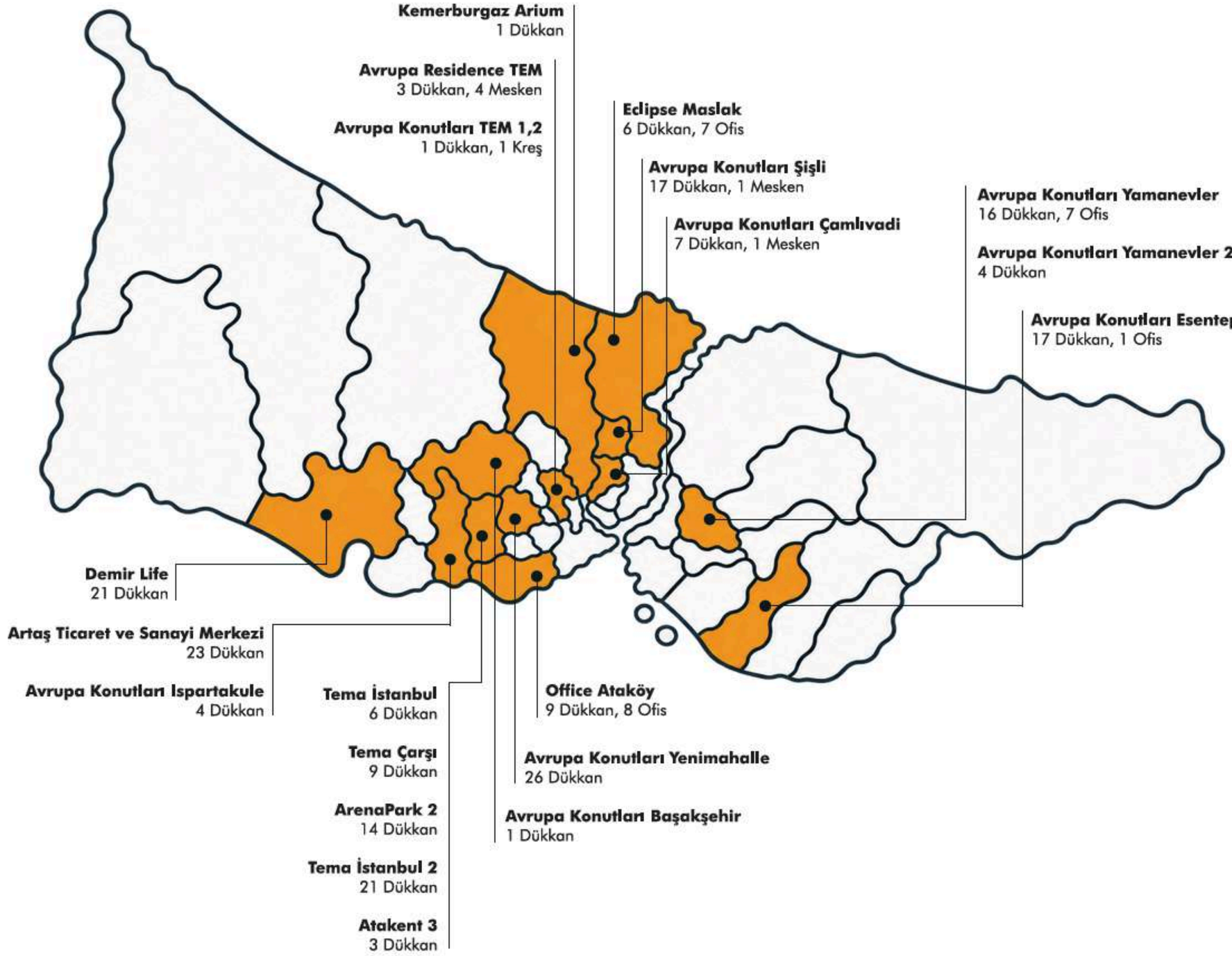
2025 yılında %39 seviyesinde gerçekleşen AVPGY AVM kiracı ciro artışı, enflasyon ortalamasının 4 puan, sektör ortalamasının 9 puan üzerinde seyrederek pozitif ayrışmıştır. 2026 yılının ilk dokuz ayında ise %32 seviyesindeki ciro büyümesi, enflasyon ortalamasına paralel ve sektör ortalamasının 2 puan üzerinde artış göstermiştir.

2023–2026/9A döneminde OCR oranı **%10–11 bandındaki seyrini koruyarak** %12 seviyesindeki sürdürülebilir referans oranın altında gerçekleşmiştir. Mevcut oran, kiracıların kira yükünün yönetilebilir seviyelerde olduğunu gösterirken, asgari kira ve ciro bazlı kira sözleşmelerinin sağladığı çift faktörlü yapı sayesinde kira gelirlerinde ilave büyüme potansiyeline işaret etmektedir.

Diğer Ticari Gayrimenkuller







İstanbul'da 13 farklı ilçede 239 adet kira getirili gayrimenkul

Diğer Ticari Gayrimenkuller

30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

PORTFÖY DEĞERİ **15.082 M**	30.09.2026 DOLULUK ORANI **%94**	ORTALAMA DOLULUK ORANI **%88**	2026 9A KİRA GELİRİ (TMS-29 UYGULANMIŞ) **528,5 M**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI **239 BB**	TOPLAM/DOLU ALAN **102.445 / 96.337 m2**	YENİ KİRALAMA **10.290 m2 / 22 BB**	2027 KİRA BEKLENTİSİ (TMS 29 UYGULANMAMIŞ) **938 M**

- Şirketimizin kira geliri üreten gayrimenkul portföyü, yüksek doluluk oranları ve yeni kiralamalarla istikrarlı gelir yaratma kapasitesini sürdürmektedir.
- 2026 yılının ilk dokuz ayında ortalama %88 seviyesinde gerçekleşen doluluk oranı, dönem sonunda %94'e ulaşmıştır. Aynı dönemde gerçekleştirilen 10.290 m² yeni kiralama, portföyün operasyonel performansını desteklemiştir.
- 2026 yılının ilk dokuz ayında 528,5 milyon TL kira geliri elde edilmiş olup, dönem sonunda ulaşılan %94 doluluk oranının korunacağı varsayımıyla, 2027 yılı kira gelirinin TMS 29 etkisi hariç 938 milyon TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Cadde Dükkanları

Arenapark 2

14 Dükkan

- **Alım Tarihi: 25.11.2024**
- **Alım Tarihindeki Ekspertiz Değeri:** 554.170.000 TL
- **Alım Bedeli:** 450.000.000 TL
- **İskonto Oranı:** %19
- **Alımdaki Ekspertiz Değerine Göre Dönüş Süresi:** 16,2 Yıl
- **Son Ekspertiz Değeri ve Güncel Alınan Kiraya Göre Dönüş Süresi:** 9,5 Yıl



Avrupa Konutları Çamlıvadi

7 Dükkan

- **Alım Tarihi: 11.12.2025**
- **Alım Tarihindeki Ekspertiz Değeri:** 1.410.000.000 TL
- **Alım Bedeli:** 851.600.000 TL
- **İskonto Oranı:** %40
- **Alımdaki Ekspertiz Değerine Göre Dönüş Süresi:** 17,8 Yıl
- **Son Ekspertiz Değeri ve Güncel Alınan Kiraya Göre Dönüş Süresi:** 13,3 Yıl





Tema İstanbul 2

21 Dükkan

- **Alım Tarihi: 25.06.2025**
- **Alım Tarihindeki Ekspertiz Değeri:** 1.230.560.000 TL
- **Alım Bedeli:** 556.059.000 TL
- **İskonto Oranı:** %55
- **Alımdaki Ekspertiz Değerine Göre Dönüş Süresi:** 19,0 Yıl
- **Son Ekspertiz Değeri ve Güncel Alınan Kiraya Göre Dönüş Süresi:** 12,1 Yıl

Konut







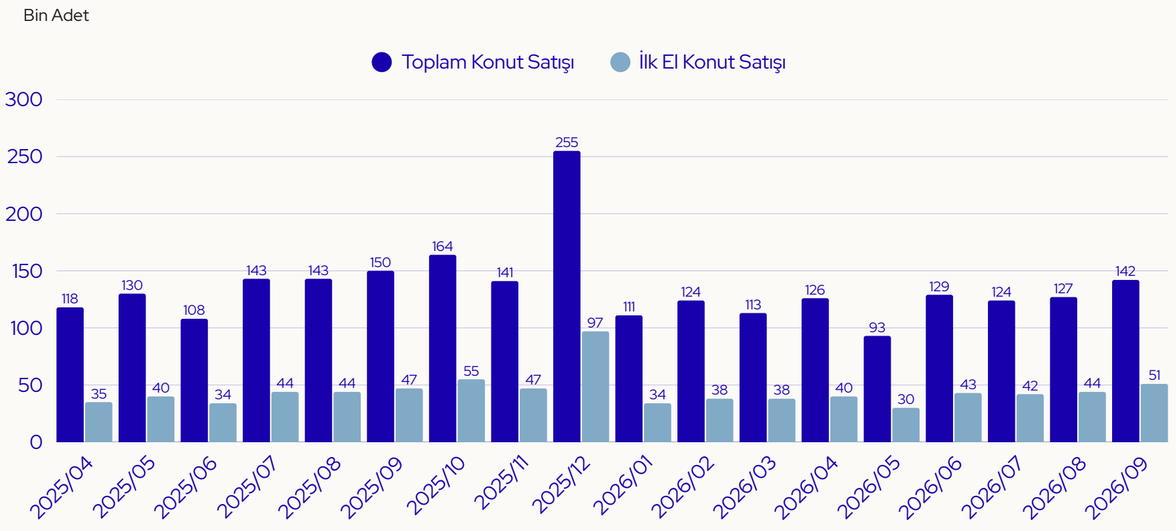


30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

320 Adet	99 Adet	₺ 1.632 M	46.180 m2	₺ 5.465 M
Satışa Hazır Konut	Satılan Konut	Satış Geliri	Satışa Hazır Konut m2	Beklenen Gelir*

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

Konut Sektörü



Kaynak: TÜİK

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

Kaynak: TÜİK

- %7,2

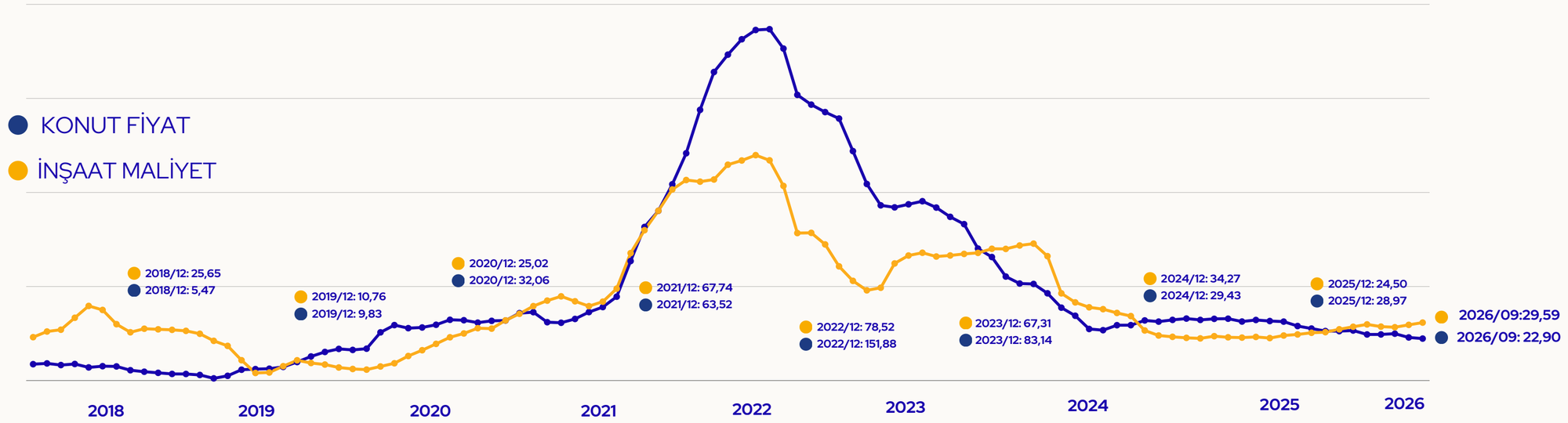
Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı dokuz aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre **%7,2 azalmıştır.** İlk el konut satışları ise **%0,6 azalarak** 359.913 adet gerçekleşmiştir.

%32,9

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

Konut Sektörü

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



Kaynak: TÜİK, TCMB, YILLIK DEĞİŞİM

%28

2025 yılı genelinde konut fiyatlarındaki artış hızının inşaat maliyetlerinin üzerinde seyrettiği görülmektedir. 2026 yılı dokuz aylık dönemde inşaat maliyet endeksi ortalama **%28,24** seviyesinde, konut fiyat endeksi ortalama **%25,10** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Avrupa Konutları Şişli

01.01.2026 - 30.09.2026



KONUM	**Şişli / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**15**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**127**
SATIŞ HASILATI	**₺ 477 M**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	**24**
SATIŞA HAZIR KONUT M2	**5.962**
TAHMİNİ BEKLENEN GELİR*	**₺ 1.047 M**

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

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

Avrupa Konutları Çamlıvadi

01.01.2026 - 30.09.2026

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



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

Demir Life

01.01.2026 - 30.09.2026

KONUM	**Büyükçekmece / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**71**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**287**
SATIŞ HASILATI	**₺ 705 M**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	**156**
SATIŞA HAZIR KONUT M2	**21.606**
TAHMİNİ BEKLENEN GELİR*	**₺2.126 M**



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

FezaPark Villaları

01.01.2026 - 30.09.2026

KONUM	**Büyükçekmece / İstanbul**
SATILAN KONUT SAYISI	**-**
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	**9**
SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	**7**
SATIŞA HAZIR VİLLA M2	**3.808**
TAHMİNİ BEKLENEN GELİR*	**₺ 516 M**



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

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

Avrupa Residence TEM

01.01.2026 - 30.09.2026



KONUM **Gaziosmanpaşa / İstanbul**

SATILAN KONUT SAYISI **-**

BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI **140**

SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI **133**

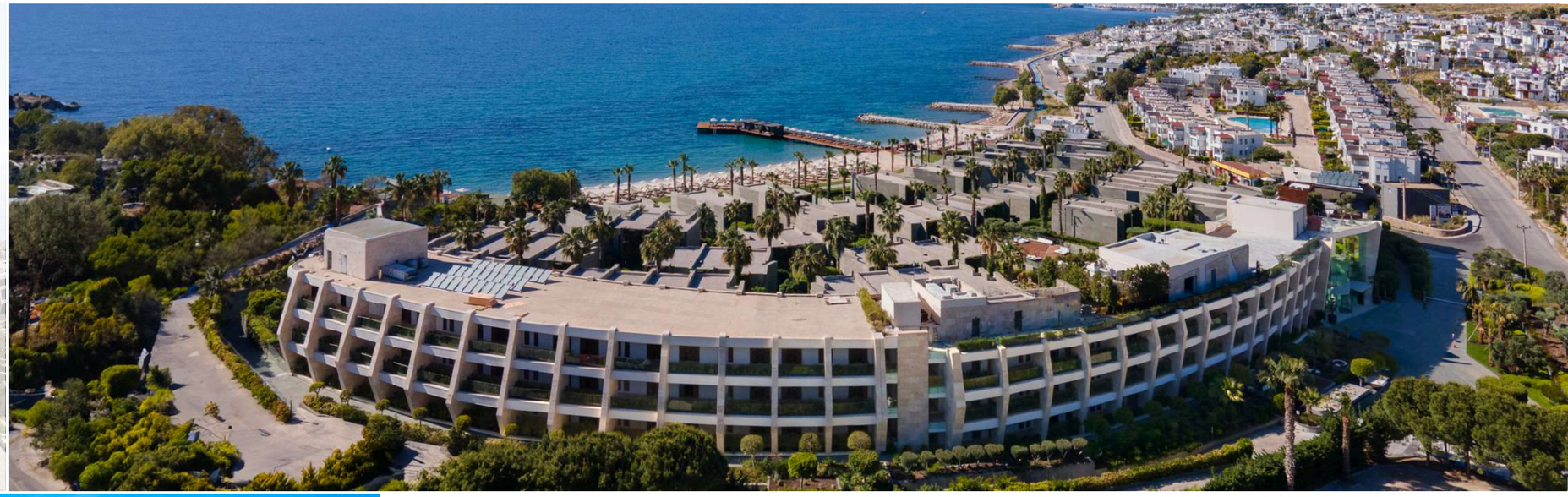
SATIŞA HAZIR KONUT M2 **14.804**

TAHMİNİ BEKLENEN GELİR* **₺ 1.776 M**

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

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

Turizm





30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

₺ 3.999 M	₺ 117,8 M	₺ 9,42 M	139 / 356
Ekspertiz Değeri	Toplam Kira Geliri*	Aylık Sabit Kira Geliri	Oda / Yatak Kapasitesi

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

Turizm

139 Adet	117,8 MTL	9,42 MTL	3.999 MTL
Oda Kapasitesi	2026 9A/Toplam Kira Geliri*	Aylık Sabit Kira Geliri	Ekspertiz Değeri



Swissotel Resort Bodrum Beach

Konum: Bodrum / Faaliyette

AYLIK SABİT KİRA

4,82 M TL

- Yatak Kapasitesi: 148
- Ekspertiz Değeri: 1.523 M
- Toplam Kira Geliri: 43,4 M



Mövenpick Living Çamlıvadi

Konum: Kağıthane / Faaliyette

AYLIK SABİT KİRA

4,6 M TL

- Yatak Kapasitesi: 208
- Ekspertiz Değeri: 2.476 M
- Toplam Kira Geliri: 41,4 M



Geliştirilmekte Olan Bodrum Arsası (184/1)

Konum: Bodrum / Geliştirme Aşamasında

TOPLAM İNŞAAT ALANI

6.062 m2

- Nitelik: Otel
- 184 Ada 1 Parsel
- Tahmini Tamamlanma Tarihi: Haziran 2027

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

Yatırımlar / Bodrum Arsası (184 Ada 1 Parsel)



Portfoyümüzde bulunan Swissotel Bodrum Resort Beach'e komşu konumdaki arsa üzerinde mevcut portföy yapısının geliştirilmesi ve sürdürülebilir kira geliri yaratılması amacıyla 17.09.2026 Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi imzalanmış olup, otel inşaatı için yapı ruhsatı alınmıştır. 6.062 m2 inşaat alanı bulunmaktadır.

**Temsili görseldir.*

Yatırımlar / Forum Trabzon AVM (616 Ada 16 - 17 Parsel)



Portföyümüzde bulunan Forum Trabzon Alışveriş Merkezi'nin kiralanabilir alanının ve portföy değerinin artırılması amacıyla proje geliştirmesine karar verilerek Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi imzalanmıştır. Ana binanın (616 ada 17 parsel) yanındaki komşu parselde bulunan (616 ada 16 parsel) yapılar için yıkım ruhsatı ise 04.09.2026 tarihinde alınarak yıkım çalışmaları tamamlanmıştır.

**Temsili görseldir.*

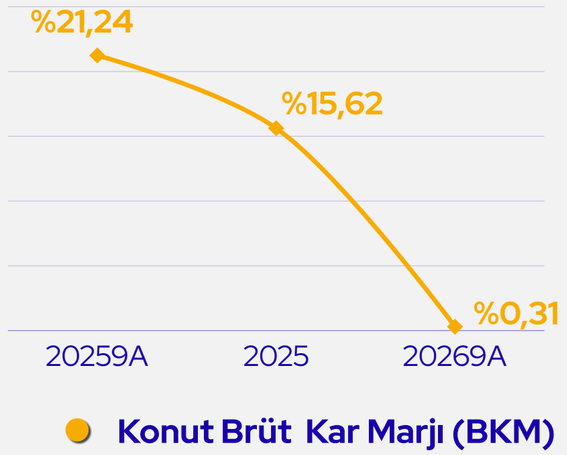
Varlık Optimizasyonu
Avrupa Residence TEM İstanbul

TFRS 5, satışına karar verilen duran varlıkların ve durdurulan faaliyetlerin finansal tablolarda ayrı sınıflandırılmasını ve raporlanmasını düzenlemektedir. Bu kapsamda, satış amacıyla elde tutulan varlıklar ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlar, ilgili gelir ve gider kalemlerinden ayrı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Şirketimiz portföyünde yer alan ve daha önce Radisson Residences Avrupa TEM adıyla rezidans konseptinde kiraya verilen gayrimenkulün, Avrupa Residence TEM İstanbul adı altında toplam 133 bağımsız bölüm halinde satışa sunulmasına karar verilmiştir. Bu doğrultuda gayrimenkulün **satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılması** ve satışından elde edilecek kazancın **esas faaliyetlerden diğer gelirler** kapsamında raporlanması öngörülmektedir.

Brüt Kar / Gelir - Maliyet (Konut)

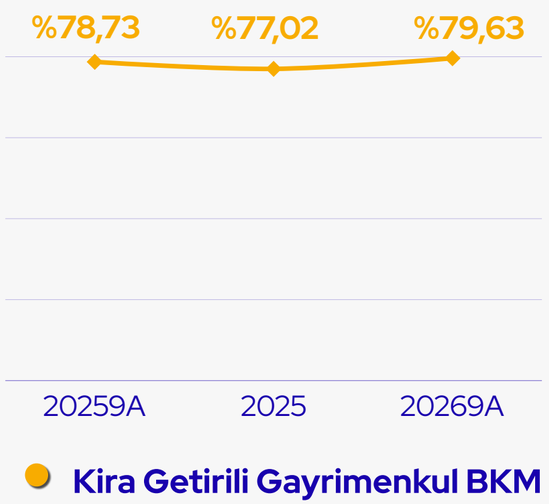
(TL)	2025	2025/09	2026/09
Konut Brüt Kar Marjı (BKM)	**%15,62**	**21,24%**	**%0,31**
Gelirler	*4.069.844.190*	*3.992.650.014*	*1.631.502.366*
Maliyet	*-3.434.254.706*	*-3.144.801.716*	*-1.626.472.648*



- Enflasyon muhasebesinin etkisi konut ve ofis satışlarında brüt kar marjını baskılamaya devam etmiştir.
- Avrupa Konutları Şişli-1 ve Demir Life projelerinin 31.12.2023 tarihli değerleme raporundaki arsa değerinin 30.09.2026 satın alma gücüne göre düzeltilerek proje maliyetlerine dahil edilmesinden dolayı, enflasyon muhasebesi kapsamında yapılan bu düzeltme, söz konusu projelerin satış maliyetlerini önemli ölçüde etkilemiştir.
- Konut ve ofis satış gelirleri, Avrupa Konutları Şişli-1 projesinin 2025 yılı haziran ayında iskanın alınmasının ardından ön satışların bu dönemde faturalandırılmasının etkisi, Avrupa Konutları Şişli-1 ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projesinin yüksek satış hızına sahip konutların önceki dönemlerde satılmış olmasının etkisiyle 1.632 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Brüt Kar / Gelir - Maliyet (Kira Getirili Gayrimenkul)

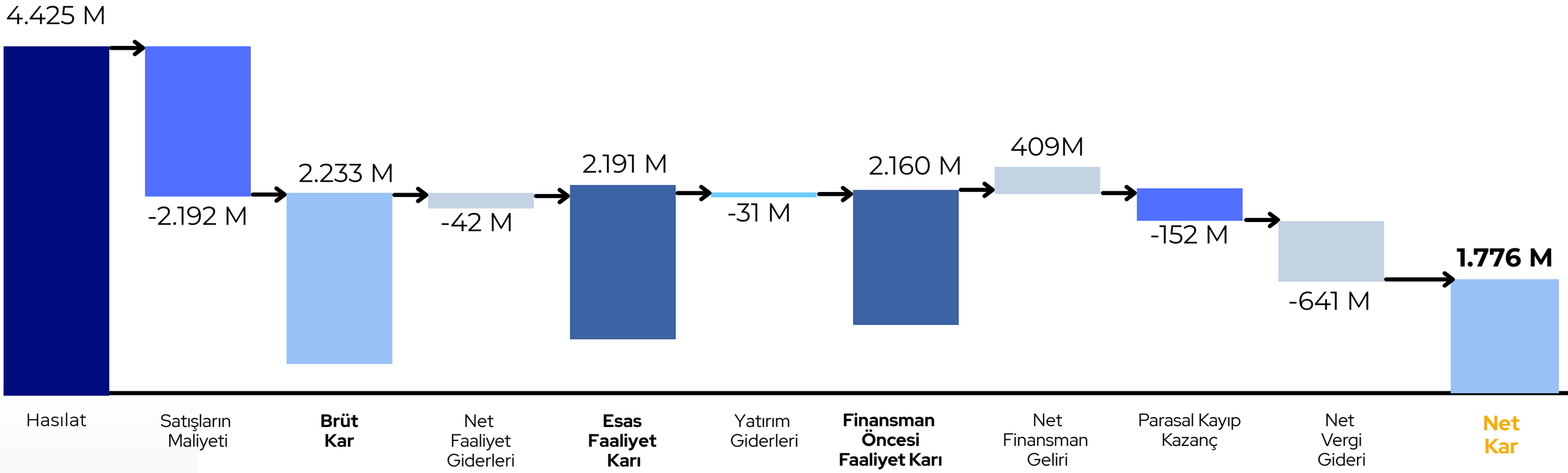
(TL)	2025	2025/09	2026/09
Kira Getirili Gayrimenkul Brüt Kar Marjı (BKM)	**%77,02**	**%78,73**	**%79,63**
Gelirler	*2.752.493.155*	*2.587.910.527*	*2.778.268.452*
Maliyet	*-632.642.102*	*-550.531.077*	*-565.940.932*



- Şirketimizin kira gelirleri; alışveriş merkezleri, turizm amaçlı gayrimenkuller ve İstanbul'un farklı bölgelerinde konumlanan ticari ünitelerden oluşan çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyünden elde edilmektedir.
- Kira getirili gayrimenkullerimizin brüt kar marjı 2025 yılında %77,02 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk dokuz ayında brüt kar marjımız, önceki yılın aynı dönemindeki %78,73 seviyesinden %79,63'e yükselmiştir.
- Brüt kar marjının incelenen dönemler boyunca %77–80 bandında seyretmesi, farklı gayrimenkul segmentlerinden oluşan portföyümüzün yüksek ve istikrarlı brüt karlılık yapısını koruduğunu ortaya koymaktadır.

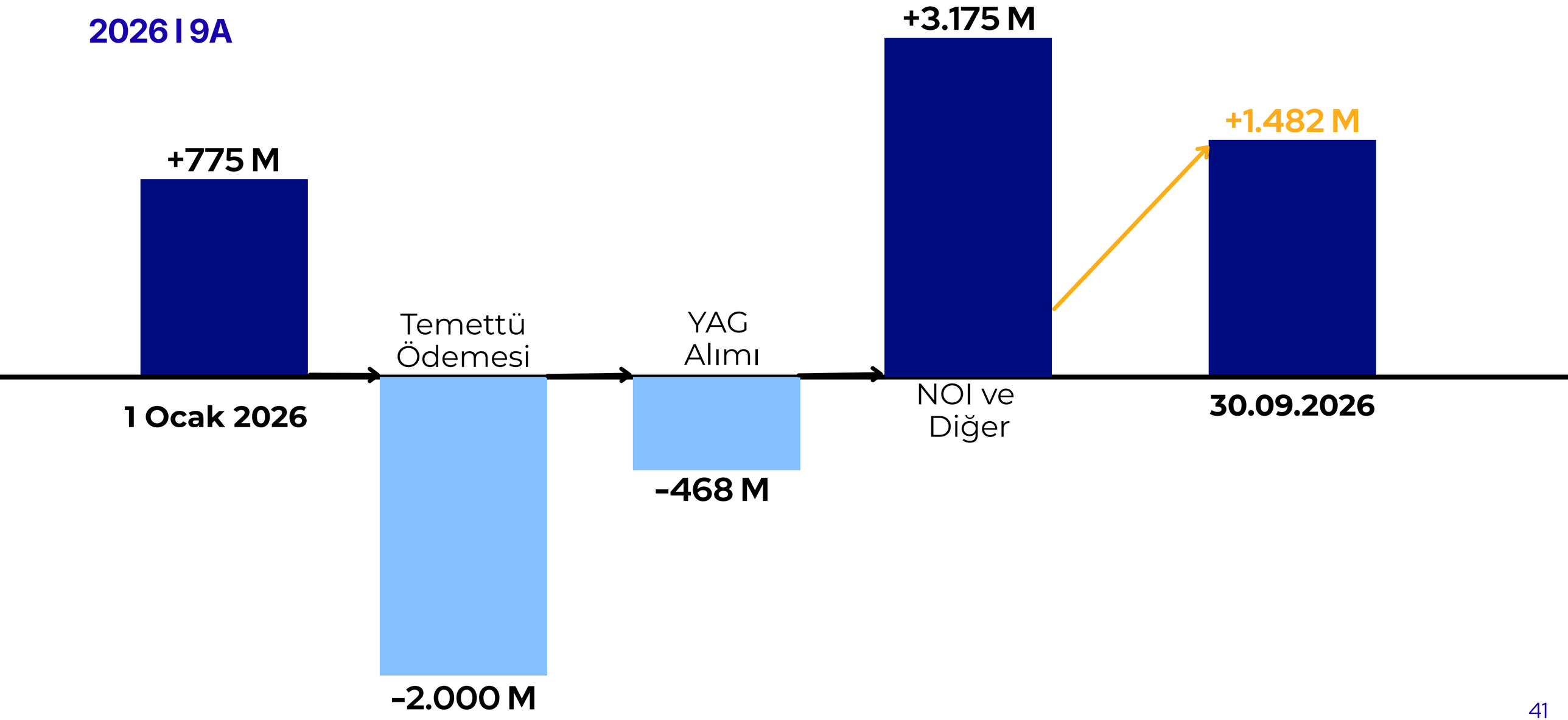
Net Kar Köprüsü

2026 9A



Serbest Nakit Akımı

2026 I 9A



Finansal Göstergeler

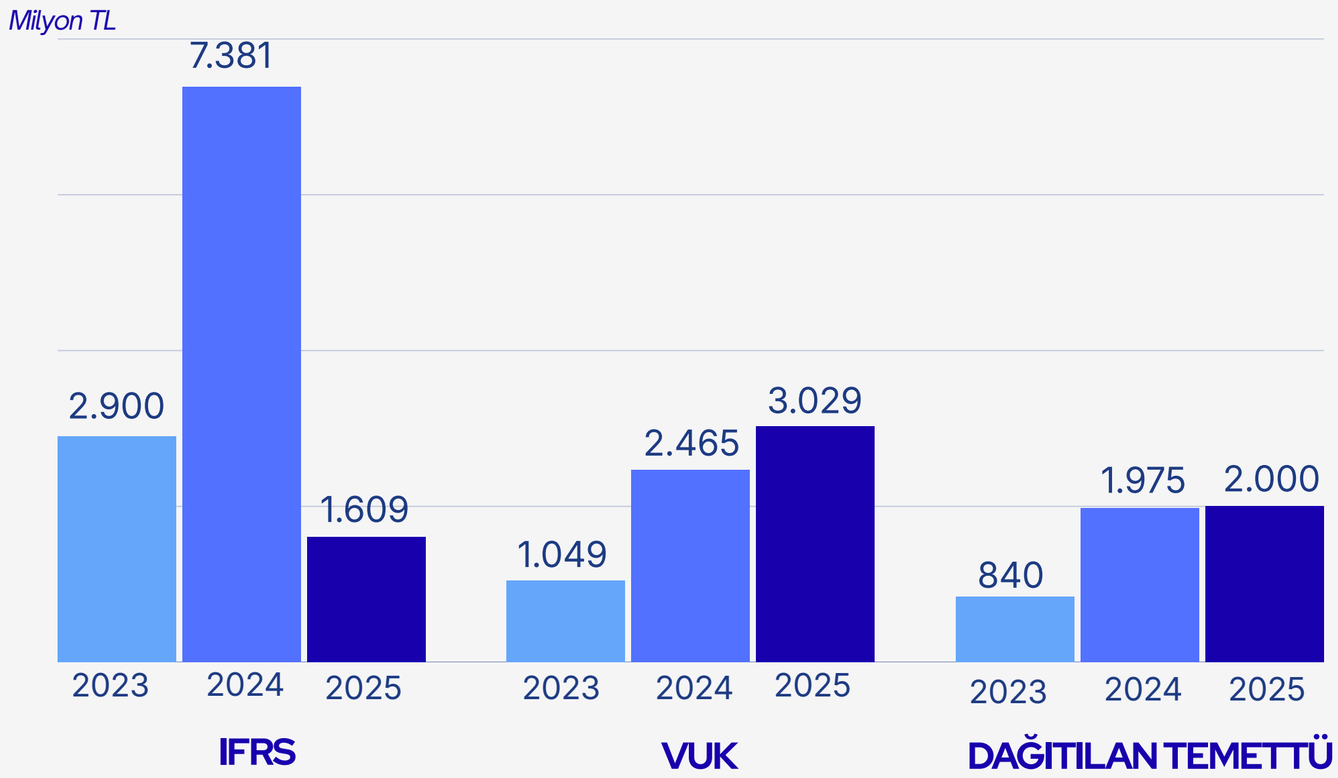
30.09.2026 Tarihi İtibarıyla

HASILAT **4.425 M**	BRÜT KAR **2.233 M**	FAVÖK **2.198 M**	NAD* **61.157 M**
NET DÖNEM KARI **1.776 M**	BRÜT KAR MARJI **% 50,5**	FAVÖK MARJI **% 49,7**	ÖZKAYNAKLAR **49.659 M**
ESAS FAALİYET KARI **2.191 M**	BRÜT KAR MARJI (ÇEYREKLİK) **% 64,3**	FAVÖK MARJI (ÇEYREKLİK) **%52,2**	PD / NAD* **% 31,5**

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

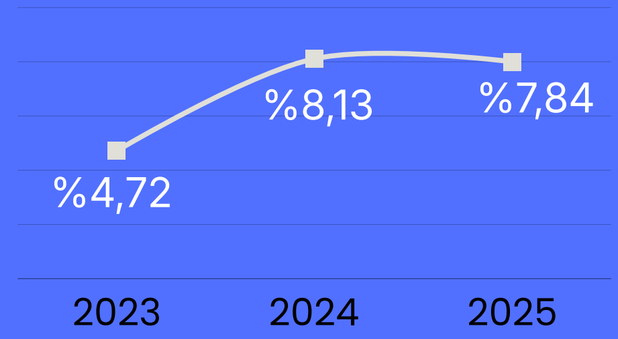
Temettü Politikası

Dağıtılabilir Dönem Karı ve Hissedarlara Kar Payı Dağıtımı

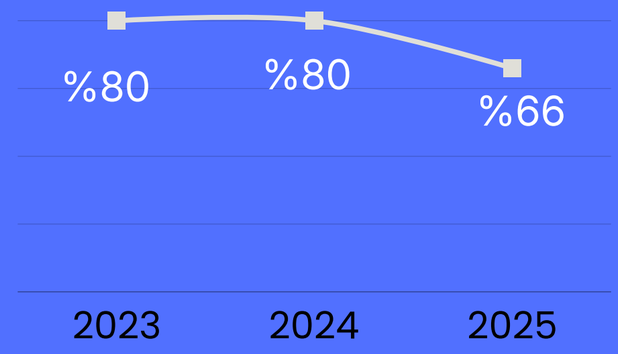


- Şirketimiz Esas Sözleşmesi uyarınca, net dağıtılabilir dönem karının asgari %50'sinin pay sahiplerine temettü olarak dağıtılmasını taahhüt etmektedir.

Temettü Verimi

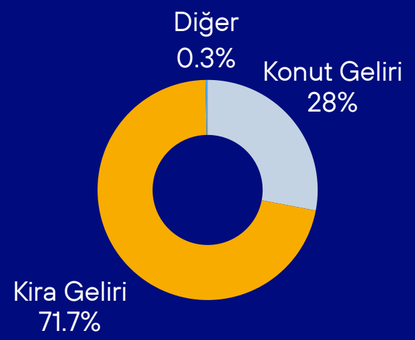


Temettü Dağıtımı (VUK)



Geleceğe İlişkin Beklentiler (2026)

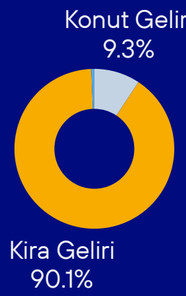
FİNANSAL GÖSTERGELER	2026 9A (Gerçekleşen)	2026 T	2026 T DAĞILIM (%)
NET SATIŞLAR	TL **4.425 M**	TL **5.658 M**	
*Kira Gelirleri	2.778 M	4.057 M	
Konut Gelirleri	1.632 M	1.582 M	
Diğer Gelirler	15 M	19 M	
FAVÖK**	TL **2.088 M**	TL **3.042 M**	**%53,8**
YATIRIM HARCAMALARI***		TL **2.000 M**	



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

Geleceğe İlişkin Beklentiler (2027)

FİNANSAL GÖSTERGELER	2027	DAĞILIM (%)
NET SATIŞLAR	TL **5.433 M**	
*Kira Gelirleri	4.900 M	
Diğer Gelirler	33 M	
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	500 M	



Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlık Satış Karı * 658 M

- *Avrupa Residence TEM*

*Avrupa Residence TEM'in **satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılması** ve satışından elde edilecek kazancın **esas faaliyetlerden diğer gelirler** kapsamında raporlanması öngörülmektedir.

FAVÖK** TL **4.028 M** **%74,1**

YATIRIM HARCAMALARI TL **2.000 M**

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

Çekince Bildirimi

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

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

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

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

İLETİŞİM BİLGİLERİ

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