



2. ÇEYREK 2026

Yatırımcı Sunumu

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 6 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

İçindekiler

- 01 Şirket Hakkında
- 02 Portföy Bilgileri
- 03 Turizm
- 04 AVM
- 05 Konut
- 06 Ticari Gayrimenkuller
- 07 Özet Finansal Bigiler
- 08 Geleceğe İlişkin Beklentiler



Kilometre Taşları



2010

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 2010'da 50 milyon TL sermaye ile kurulmuştur. Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2013

ArenaPark AVM, Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2014

ArmoniPark Outlet Center Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2020

Şirket, Büyükçekmece'deki arsalarında Demir Grup Yapı ile kat karşılığı sözleşme yaparak Demir Life Projesi'ni geliştirmiştir.



2021

Şirket, Büyükçekmece'deki arsasında Feza Park Villaları projesi için Damga Konut San. ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmıştır.



2022

Forum Trabzon AVM ve Mövenpick Living Çamlıvadi portföye eklenmiş, Şişli'de Profilo İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait arsalar satın alınarak Mayıs 2023'te Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.



2023

Şirket'in GYO'ya dönüşümü 16.10.2023'te onaylanmış, unvanı "Avrupakent GYO A.Ş." olarak 21.12.2023'te Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da "AVPGY" koduyla işlem görmeye başlamıştır.



2024

Şirket halka arz sonrası 2024 yılında 3,9 Milyar TL (KDV Dahil) yatırım amaçlı gayrimenkul satın almıştır.



2025

Şirket 2025 yılında 2,8 Milyar TL (KDV dahil) yatırım amaçlı gayrimenkul satın almıştır.

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 kira gelirleri ve otel kira gelirlerinden oluşmaktadır.



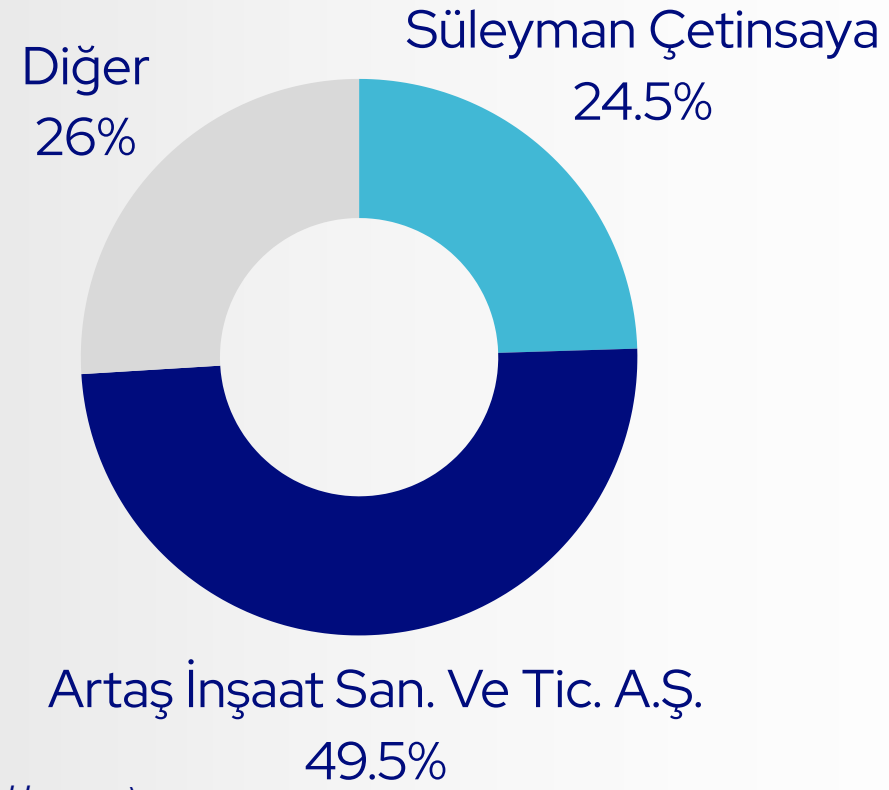
Şirketimiz, güçlü mali yapısıyla dikkat çekmekte olup, herhangi bir **finansal borcu bulunmamaktadır**.

56 milyar TL'lik portföyü ve **270.834 m2** brüt kiralabilir alanı ile gayrimenkul sektöründe güçlü bir varlık kompozisyonuna sahiptir.

Esas sözleşmesi ile net dağıtılabilir kârının en az **%50**'sini temettü olarak dağıtma garantisi vermektedir.

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Ortaklık Yapısı



(30.06.2026 itibarıyla ortaklık yapısı)

A Grubu*	22.570.369
B Grubu	1.422.014
C Grubu	376.007.617

*A grubu paylarda yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır.

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

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

2026 Yılı Gelişmeleri

24 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

15 Nisan 2026, Avrupa Konutları Güneşli projesinden 1.950.000.000 TL + KDV tutarında 24 adet bağımsız bölüm 200.000.000 TL peşin, kalan bedelin ise Mart 2027'ye kadar taksitli olarak ödenecek şekilde satın alınmasına karar verildi.

Arsa Alımı

4 Mayıs 2026, Bodrum - Turgutreis'te bulunan ve portföyümüzde yer alan Swisotel Resort Bodrum Beach'e komşu konumundaki 5.369 m2 büyüklüğünde arsa, %8 iskonto ile 180.000.000 TL'ye satın alındı.

Kar Payı Dağıtım Kararı

15 Mayıs 2026, 2025 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda; 2.000.000.000 TL tutarındaki temettünün, iki eşit taksit şeklinde, 20 Mayıs 2026 ve 5 Haziran 2026 tarihlerinde ödenmesine karar verildi ve ilgili tarihlerde ödemeler gerçekleştirildi.

3 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

22 Mayıs 2026, Avrupa Konutları Esentepe'de yer alan 3 adet bağımsız bölüm %33 iskonto ile 90.000.000 TL + KDV peşin olarak satın alındı.

Yeni Proje Geliştirilmesi

30 Haziran 2026, Forum Trabzon AVM'nin yer aldığı parseller üzerinde kiralanabilir alanın artırılması amacıyla, Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi imzalandı.

Satış Kararı

1 Temmuz 2026, Şirket portföyünde bulunan ve konaklama tesisi olarak hizmet veren Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un satış işlemlerinin başlatılmasına karar verildi.

2 Adet Bağımsız Bölüm Alımı

20 Temmuz 2026, Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi'nde yer alan 2 adet bağımsız bölüm %18 iskonto ile 150.000.000 TL + KDV peşin olarak satın alındı.

Adi Ortaklık Hisse Devri

3 Ağustos 2026, Şirket'in Avrupakent Doruk Adi Ortaklığı'ndaki %60 hissesi herhangi bir inşai ve ticari faaliyet kalmaması nedeniyle 10.800.000 TL'ye Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devredildi.

Rakamlarla Avrupakent GYO

01.01.2026 - 30.06.2026

BRÜT KİRALANABİLİR
ALAN



270.834 m2

KİRALANABİLİR VE
SATIŞA HAZIR
BÖLÜM SAYISI



1.111 BB

YENİ / YENİDEN
KİRALAMA



9.514 m2 (45 BB)

PIYASA DEĞERİ



₺ 22.400 M

FİNANSAL BORÇ



₺ 0

PORTFÖY DEĞERİ

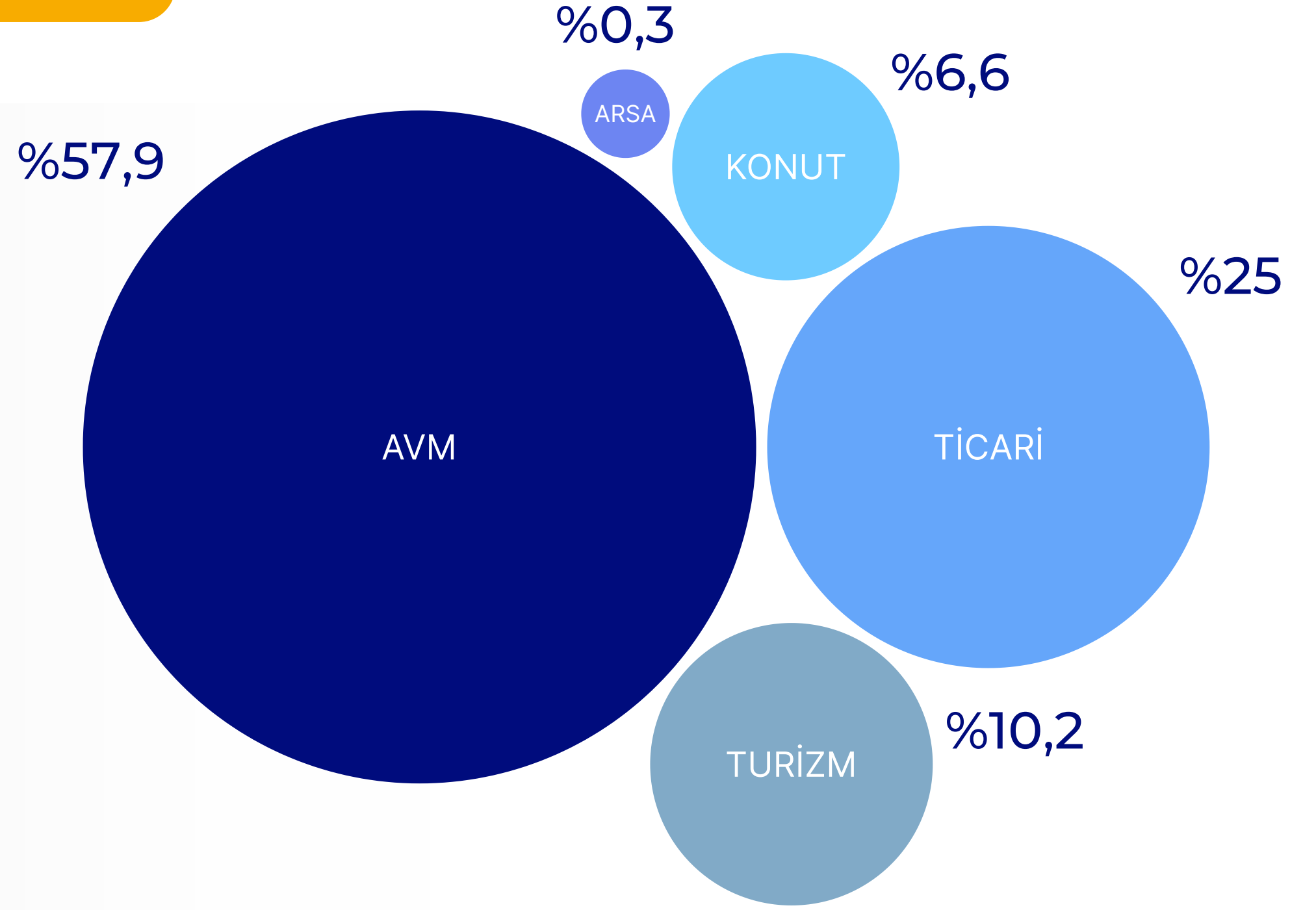


₺ 56.046 M

30 Haziran 2026 Tarihli Portföy Dağılımı

Çeşitlendirilmiş Varlık Dağılımı ile Sürdürülebilir Değer Yaratımı

	AVM 32.441.691.563 TL
	TURİZM 5.689.005.393 TL
	KONUT 3.714.261.148 TL
	TİCARİ GAYRİMENKULLER 14.004.173.472 TL
	ARSA 197.211.755 TL



30 Haziran 2026 Tarihli Portföy Bilgileri

AVM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	20.427.972.334
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	6.125.795.670
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	5.887.923.559

Toplam AVM Değeri
32.441.691.563 TL

TURİZM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.345.313.039
Radisson Residences Avrupa Tem	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans	1.902.918.015
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.440.774.339

Toplam Turizm Değeri
5.689.005.393 TL

KONUT	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	160 Konut	2.047.077.927
Avrupa Konutları Şişli - 1	Şişli / İstanbul	28 Konut	1.132.807.055
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	1 Konut	45.607.856
Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	7 Villa	488.768.310

Toplam Konut Değeri
3.714.261.148 TL

ARSA	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Bodrum Arsası (184 Ada 1 Parsel)	Bodrum/ Muğla	Arsa	197.211.755

Toplam Arsa Değeri
197.211.755 TL

30 Haziran 2026 Tarihli Portföy Bilgileri

TİCARİ ÜNİTELER	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	1.041.573.678
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	334.669.575
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	168.665.458
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	117.758.471
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	65.596.785
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 8 Ofis	1.321.485.563
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	53.962.819
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	51.931.486
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	1.003.714.329
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	17 Dükkan, 1 Ofis	704.348.946
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	276.438.011
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	591.677.438
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	92.770.124
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Dükkan	588.285.994
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	781.150.819
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.492.835.915
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.671.502.903
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	20 Dükkan	684.008.859
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan, 1 Mesken	1.190.614.686
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan, 1 Mesken	1.707.415.401
Demir Life Yanı Ticari Dükkan	Büyükkçekmece/İstanbul	1 Dükkan	63.766.212

Toplam Ticari Ünite Değeri
14.004.173.472 TL

TURİZM



Swisshotel Resort Bodrum Beach

30 HAZİRAN 2026 İTİBARIYLA

Turizm



Güçlü Kira Kontratları İle Öngörülebilir Nakit Akışı



₺ 5.689 M
Ekspertiz
Değeri



₺ 86,4 M
Toplam Kira
Geliri



₺ 14,4 M
Aylık Sabit Kira
Geliri



270 / 786
Oda / Yatak
Kapasitesi

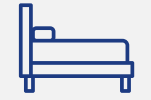
Mövenpick Living Çamlıvadi

01.01.2026 - 30.06.2026

MÖVENPICK
LIVING CAMLIVADI



Oda Sayısı **65**



Yatak Kapasitesi **208**



Aylık Sabit Kira **₺ 4,5 M**



Ekspertiz Değeri **₺ 2.345 M**



Toplam Kira Geliri **₺ 27 M**



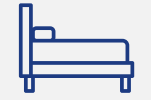
Swissotel Resort Bodrum Beach

01.01.2026 - 30.06.2026

swissôtel **RESORT**
BODRUM BEACH



Oda Sayısı **74**



Yatak Kapasitesi **148**



Aylık Sabit Kira **₺ 4,7 M**



Ekspertiz Değeri **₺ 1.441 M**



Toplam Kira Geliri **₺ 28,2 M**



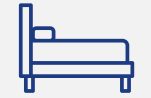
Radisson Residences Avrupa TEM

01.01.2026 - 30.06.2026

Radisson
RESIDENCES
AVRUPA TEM İSTANBUL



Oda Sayısı **131**



Yatak Kapasitesi **430**



Aylık Sabit Kira **₺ 5,2 M**



Ekspertiz Değeri **₺ 1.903 M**



Toplam Kira Geliri **₺ 31,2 M**



*Yönetim Kurulu Kararı ile Radisson Residences Avrupa Tem'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kira sözleşmesinin feshedilmesine ve satış işlemlerinin başlatılmasına karar verilmiştir.

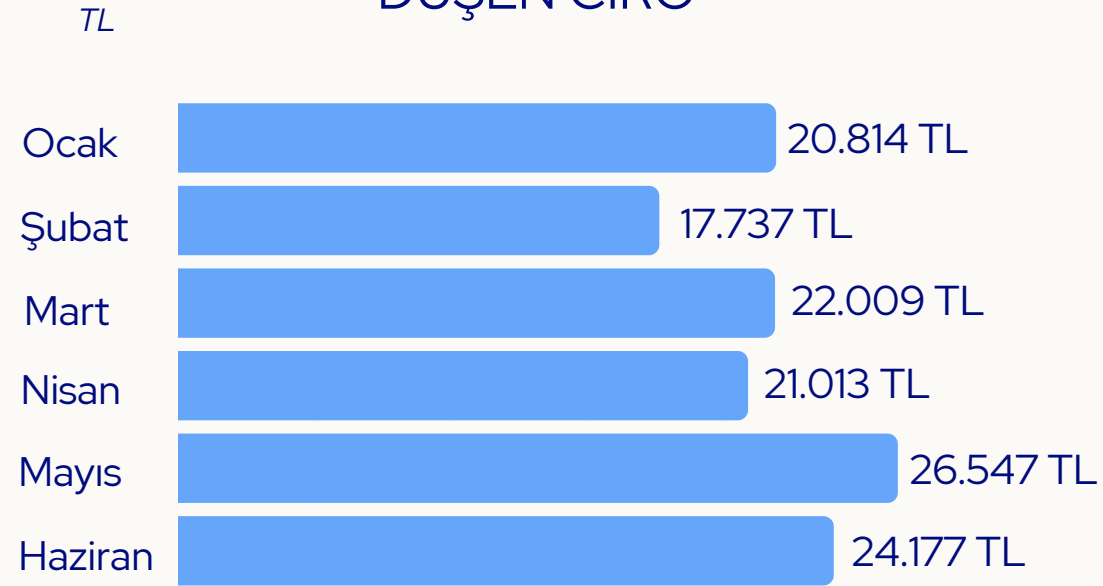
AVM



ArenaPark AVM

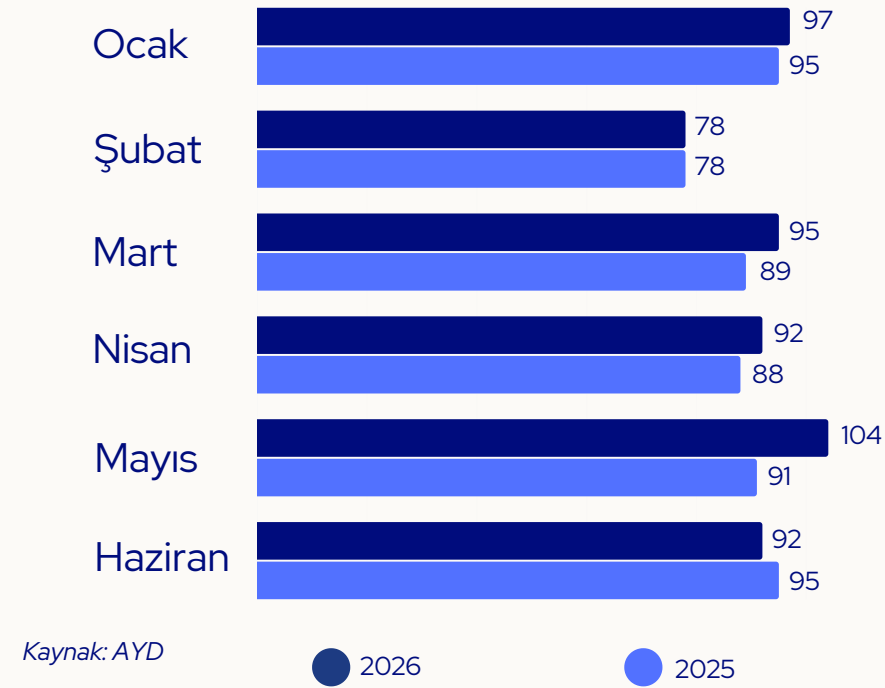
AVM Sektörü

2026 YILI AVM M2 BAŞINA DÜŞEN CİRO



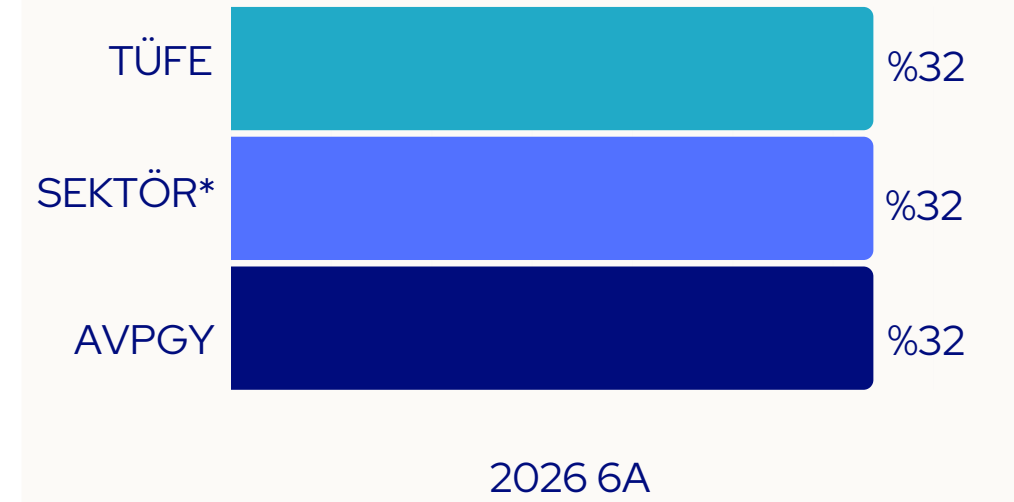
Kaynak: AYD

ZİYARETÇİ SAYI ENDEKSİ



AYD sektörel verilerine göre, 2026 6 aylık dönemde AVM ziyaretçi sayı endeksi, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık **%4** artış göstermiştir.

CİRO ARTIŞI

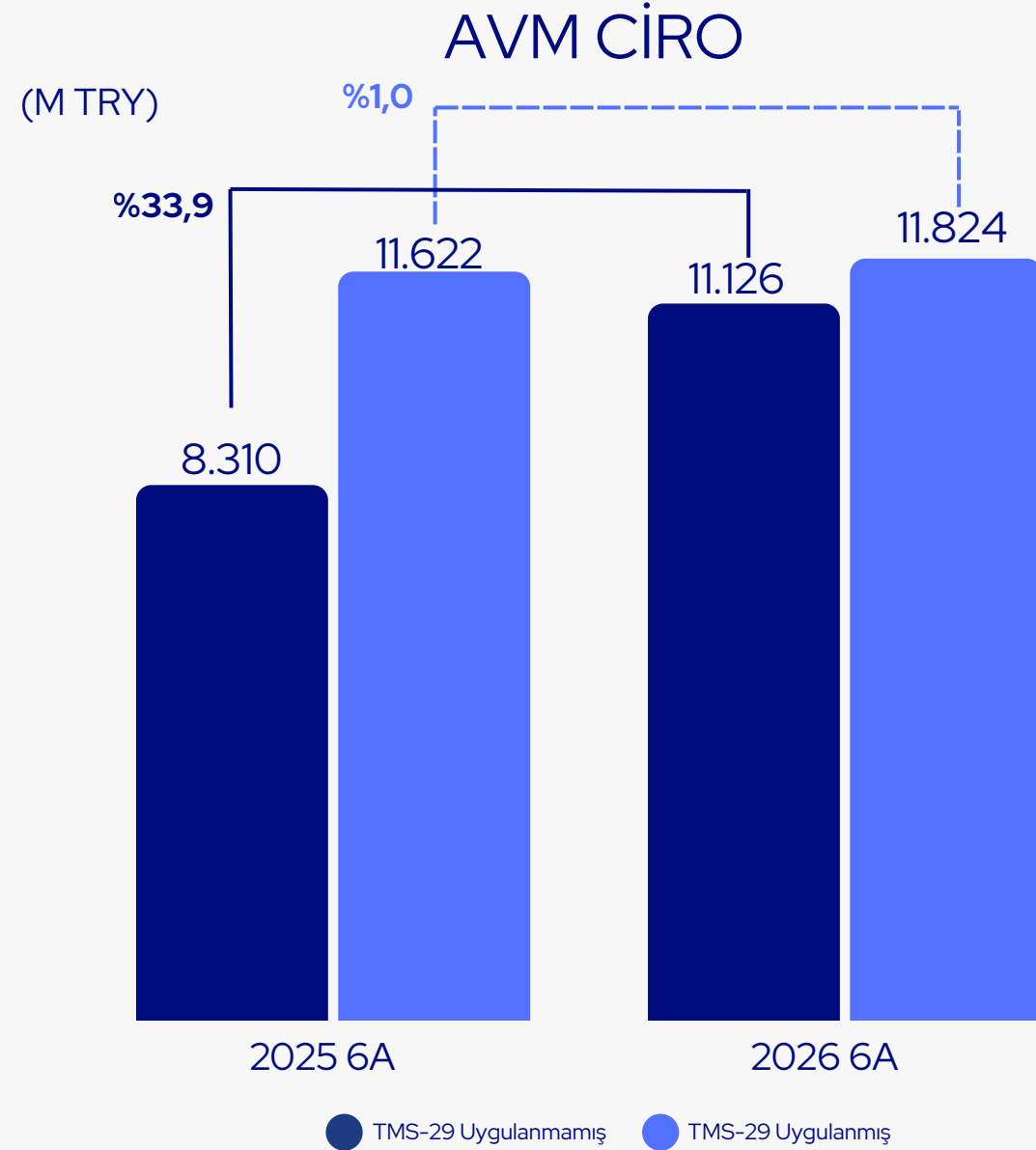


*Kaynak: AYD

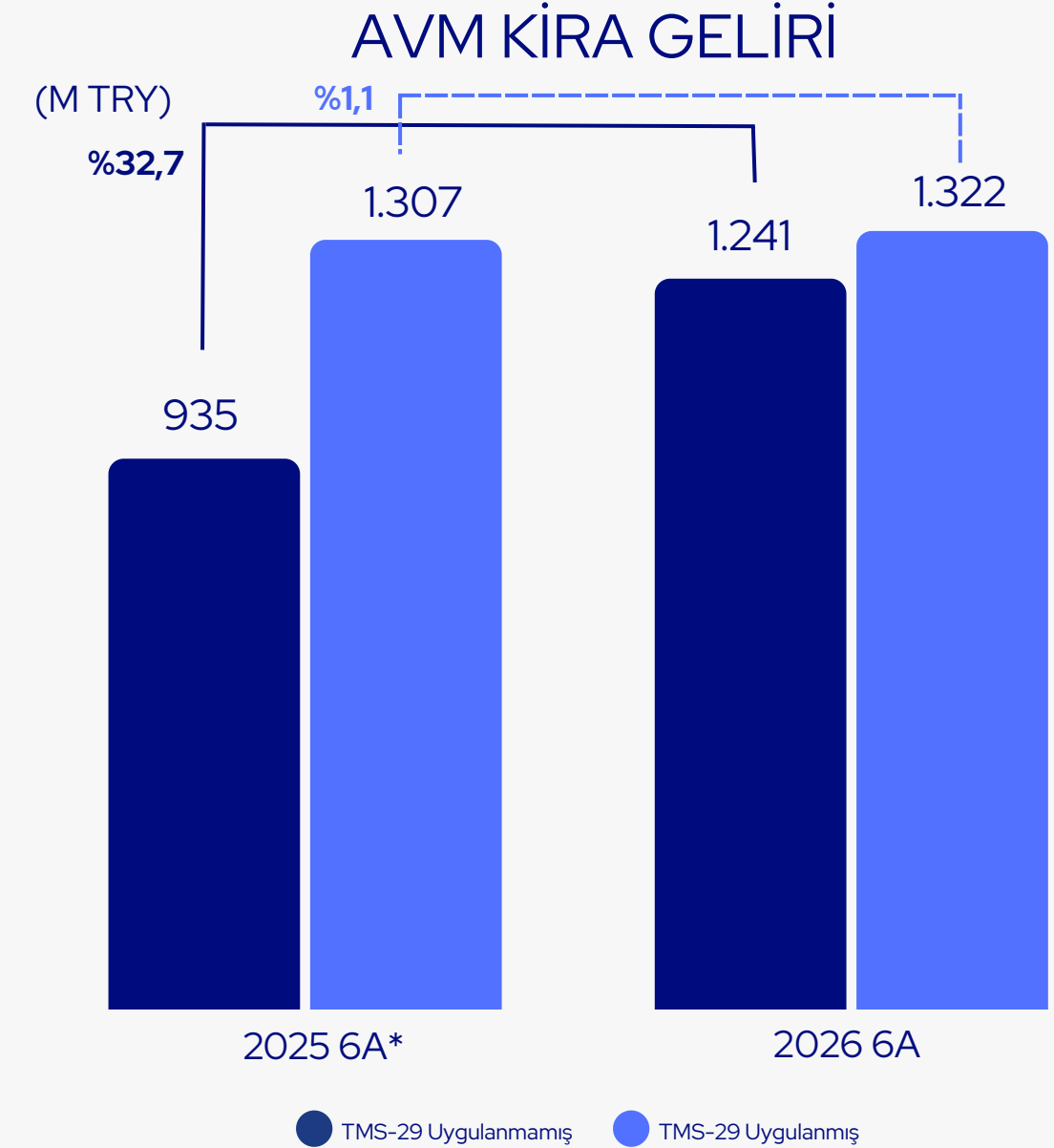
Portföyümüzdeki AVM'lerin 2026 yılı 6 aylık ciro artışı geçen yılın aynı dönemine kıyasla **%32** artış göstererek TÜFE ve sektör ortalamasına paralel performans göstermiştir.

AVM Gelir & Ciro Performansı

AVM Kira Gelirlerinde Enflasyon Üzerinde Artış



AVM ciroları 30.06.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre büyüme gösterirken, enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansallar ile bu oran **%33,9** olarak gerçekleşmiştir.



AVM kiraları 30.06.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre büyüme gösterirken, enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansallar ile bu oran ortalama **%32,7** olarak gerçekleşmiştir.

*Arenapark ve ArmoniPark AVM ortak alan gelirleri eklenmiştir.

30 HAZİRAN 2026 İTİBARIYLA

AVM



129.876 m2
Brüt Kiralanabilir Alan



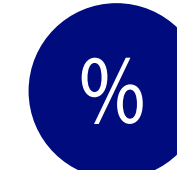
1.322 M
Toplam Kira Geliri



13,9 M
Ziyaretçi Sayısı



11.824 M
Ciro Performansı



% 11,2
Kira /Ciro



405
Kiracı Sayısı



ArmoniPark AVM



EKSPERTİZ
DEĞERİ
₺ 5.888 M

ZİYARETÇİ
SAYISI
5,6 M

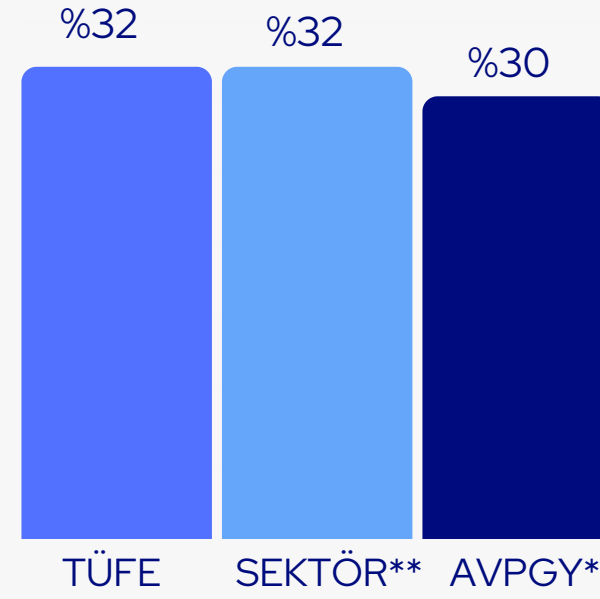
KİRA / CİRO
%11,5

KİRALANABİLİR
ALAN
25.376 m2

DOLULUK
ORANI
%100

KİRA
GELİRİ
₺ 265 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



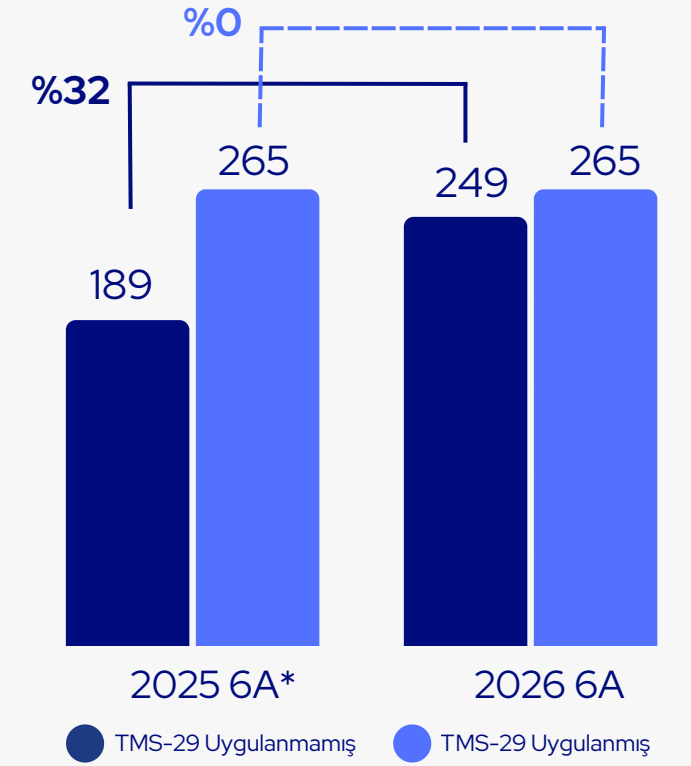
2026 Yılı 6 Aylık

*2026 6 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.

**Kaynak: AYD

2026 yılı 6 aylık dönemde ortalama TÜFE %32 olurken, ArmoniPark AVM cirosu %30 olarak gerçekleşmiştir.

TOPLAM KİRA GELİRİ (M TRY)



ArmoniPark AVM kiralrı 30.06.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre enflasyona paralel artış gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile bu oran %32 olarak gerçekleşmiştir.

*Ortak alan gelirleri eklenmiştir.

ArenaPark AVM



EKSPERTİZ
DEĞERİ

₺6.126 M

ZİYARETÇİ
SAYISI

3,3 M

KİRA / CİRO

%11,2

KİRALANABİLİR
ALAN

44.000 m2

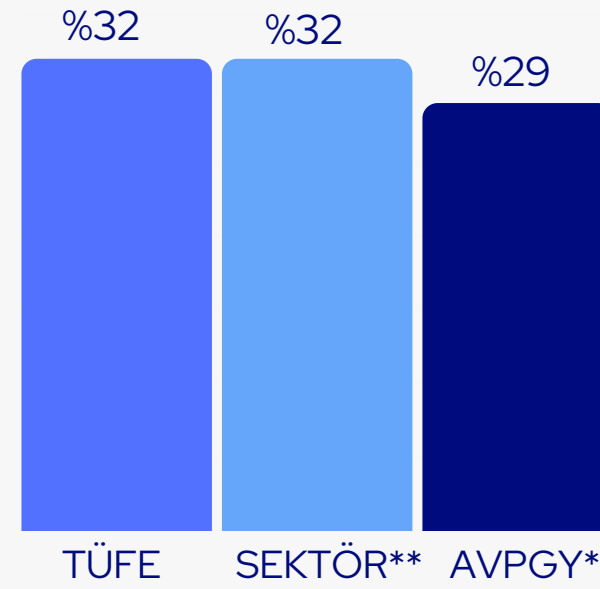
DOLULUK
ORANI

%98

KİRA
GELİRİ

₺ 274 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



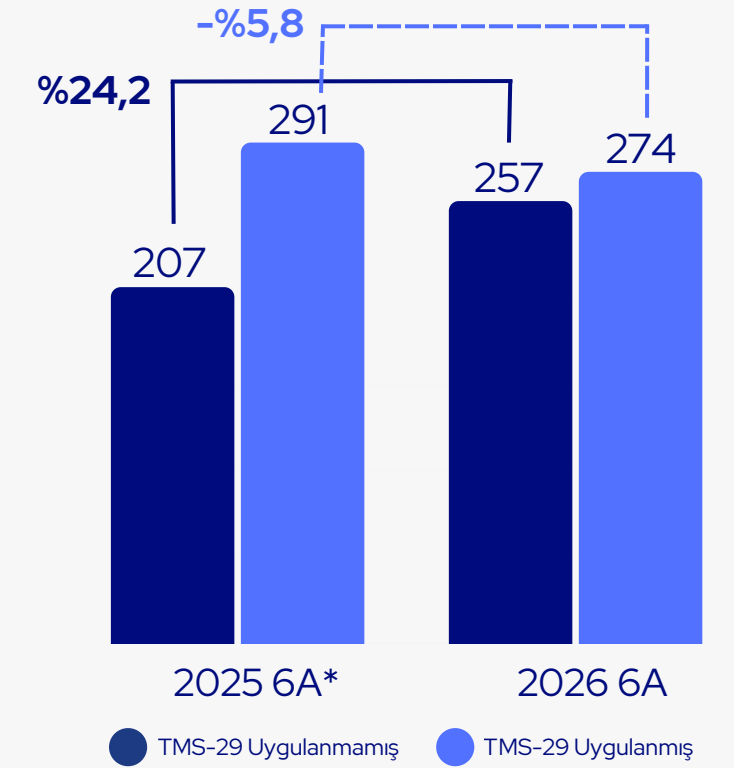
2026 Yılı 6 Aylık

*2026 6 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.

**Kaynak: AYD

2026 yılında ortalama TÜFE %32 olurken, ArenaPark AVM cirosu **%29** olarak gerçekleşmiştir.

TOPLAM KİRA GELİRİ (M TRY)



ArenaPark AVM kiralrı 30.06.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre -%5,8'lik bir azalış gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile **%24,2** artış göstermiştir.

*Ortak alan gelirleri eklenmiştir.

Forum Trabzon AVM



EKSPERTİZ
DEĞERİ

₺ 20.428 M

ZİYARETÇİ
SAYISI

5 M

KİRA / CİRO

%11,1

KİRALANABİLİR
ALAN

60.500 m2

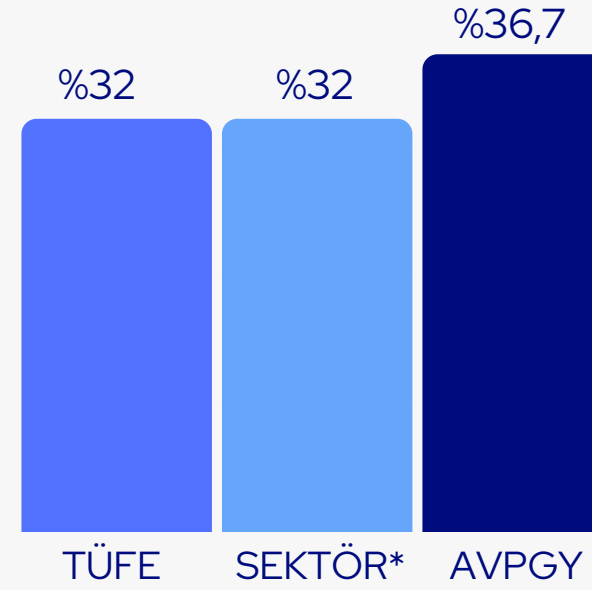
DOLULUK
ORANI

%100

KİRA
GELİRİ

₺ 783 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



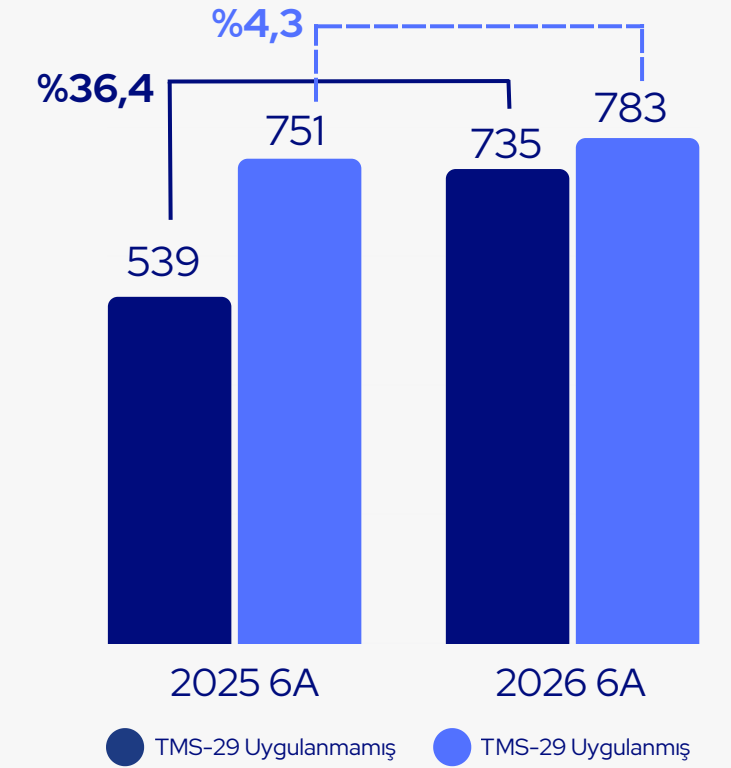
2026 Yılı 6 Aylık

*2026 6 aylık ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.

**Kaynak: AYD

2026 yılında ortalama TÜFE %32 olarak gerçekleşirken, Forum Trabzon AVM cirosu **%36,7** artmıştır. Aynı dönemde sektör ve TÜFE ortalamasının **%4,7** üzerinde artış sergilemiştir.

TOPLAM KİRA GELİRİ (M TRY)



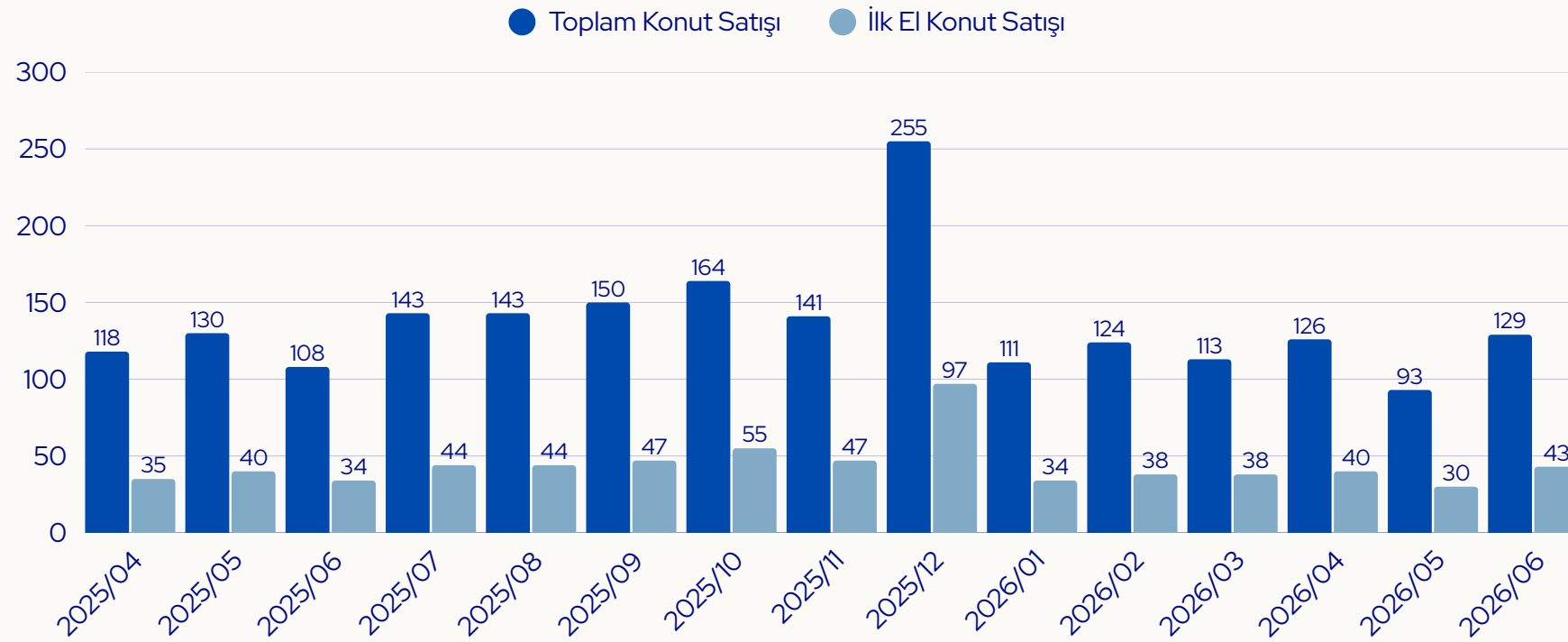
Forum Trabzon AVM kiralari 30.06.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre **%4,3**'lük büyüme gösterirken, enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile bu oran **%36,4** olarak gerçekleşmiştir.

KONUT

Avrupa Konutları Çamlıvadi

Konut Sektörü

Bin Adet



Kaynak: TÜİK

■ %3,1 -

Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı altı aylık dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre **%3,1 azalmıştır**. İlk el konut satışları ise **%0,8** yükselerek 221.487 adete ulaşmıştır.

Yıllar	Toplam	Satış Durumuna Göre		Satış Türüne Göre	
		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

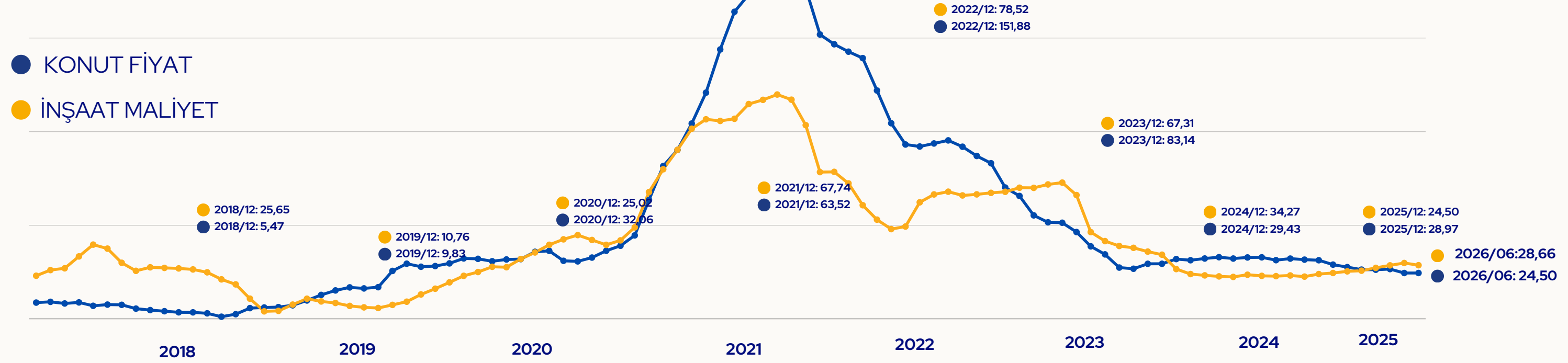
Kaynak: TÜİK

■ %31,7

2026 yılı altı aylık dönemde ilk el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı ise ortalama **%31,7** olarak gerçekleşmiştir.

Konut Sektörü

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



Kaynak: TÜİK, TCMB, YILLIK DEĞİŞİM

%26

2025 yılı genelinde konut fiyatlarındaki artış hızının inşaat maliyetlerinin üzerinde seyrettiği görülmektedir. 2026 yılı altı aylık dönemde inşaat maliyet endeksi ortalama **%27,6** seviyesinde, konut fiyat endeksi ortalama **%26** seviyesinde gerçekleşmiştir.

30 HAZİRAN 2026 İTİBARIYLA

Konut



196 Adet

Satışa Hazır Konut



90 Adet

Satılan Konut



₺ 1.322 M

Satış Geliri



32.590 m2

Satışa Hazır
Konut m2



₺3.714 M

Beklenen Gelir*

*08.01.2026 tarihli değerlendirme raporlarındaki esas değerler, 30 Haziran 2026 satın alma gücüne getirilerek hesaplanmıştır.

Avrupa Konutları Şişli

01.01.2026 - 30.06.2026

📍	KONUM	Şişli / İstanbul
🏠	SATILAN KONUT SAYISI	11
🏠	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	127
★	SATIŞ HASILATI	₺ 321 M
✅	SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	28
📍	SATIŞA HAZIR KONUT M2	6.554



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 28 adet konut bulunmaktadır.

Avrupa Konutları Çamlıvadi

01.01.2026 - 30.06.2026

📍	KONUM	Kağıthane / İstanbul
🏠	SATILAN KONUT SAYISI	12
🏠	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	919
★	SATIŞ HASILATI	₺ 383 M
✅	SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	1
📍	SATIŞA HAZIR KONUT M2	214



Projede %100 mülkiyeti Avrupakent GYO'ya ait satışa hazır 1 adet konut kalmıştır.

Demir Life

01.01.2026 - 30.06.2026

 KONUM **Büyükcçekmece / İstanbul**

 SATILAN KONUT SAYISI **67**

 BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI **287**

 SATIŞ HASILATI **₺ 618 M**

 SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI **160**

 SATIŞA HAZIR KONUT M2 **22.013**



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 20 ticari ünite ve parseli farklı olan 1 adet ticari dükkan Avrupakent GYO'ya ait olup, satışa hazır 160 adet konutun satış süreçleri devam etmektedir.

FezaPark Villaları

01.01.2026 - 30.06.2026

 KONUM **Büyükçekmece / İstanbul**

 SATILAN KONUT SAYISI **-**

 BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI **9**

 SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI **7**

 SATIŞA HAZIR VİLLA M2 **3.808**



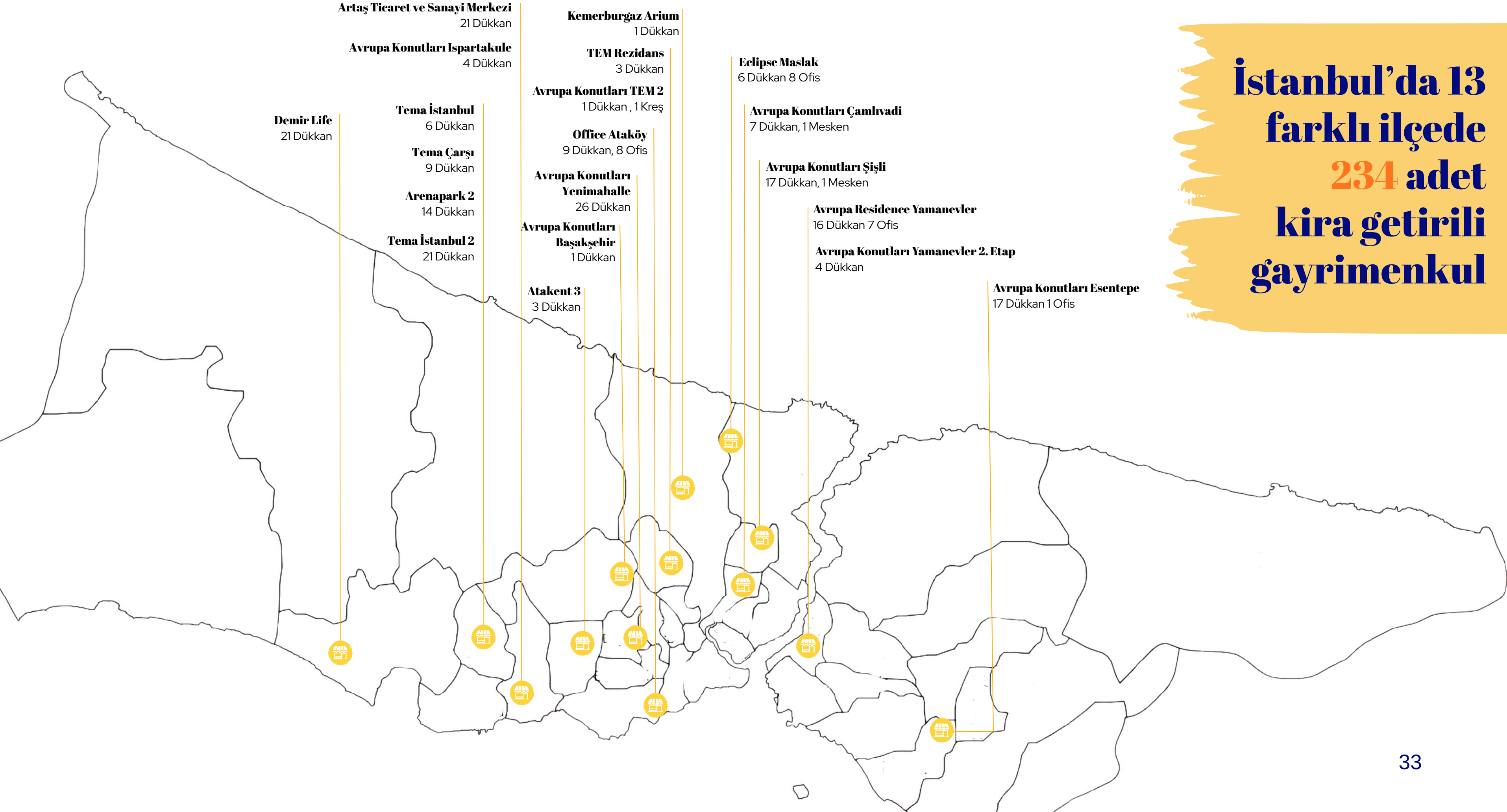
Arsa sahibi Avrupakent GYO ile yüklenici Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında 22 adet lüks villa inşa edilmiş olup, Avrupakent GYO 9 adet villaya sahiptir. Kalan satışa hazır 7 villanın satış süreçleri devam etmektedir.

30 HAZİRAN 2026 İTİBARIYLA

Diğer Ticari Gayrimenkuller



İstanbul'da 13 farklı ilçede 234 adet kira getirili gayrimenkul



30 Haziran 2026 Tarihli Diğer Ticari Gayrimenkuller

Karlı, Sürdürülebilir ve Büyüyen Portföy

TOPLAM EKSPERTİZ
DEĞERİ

₺ 14.004 M



2026 YILI AYLIK BEKLENEN
KİRA BEDELİ*

₺ 60 M



TOPLAM BAĞIMSIZ
BÖLÜM

234



KİRA GELİRİ

₺ 337,6 M



YENİ KİRALAMA

6.753 m2 / 15 BB



DOLULUK ORANI

%92,8



**31.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporlarında takdir edilen ve %100 doluluğa göre hesaplanan aylık yaklaşık kira bedelidir.*

30 Haziran 2026 Tarihli Diğer Ticari Gayrimenkuller

TİCARİ ÜNİTELER	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	1.041.573.678
Avrupa Konutları Yamaneyler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	334.669.575
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	168.665.458
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	117.758.471
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	65.596.785
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 8 Ofis	1.321.485.563
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	53.962.819
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	51.931.486
Avrupa Residence Yamaneyler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	1.003.714.329
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	17 Dükkan, 1 Ofis	704.348.946
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	276.438.011
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	591.677.438
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	92.770.124
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Dükkan	588.285.994
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	781.150.819
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.492.835.915
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.671.502.903
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	20 Dükkan	684.008.859
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan, 1 Mesken	1.190.614.686
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan, 1 Mesken	1.707.415.401
Demir Life Yanı Ticari Dükkan	Büyükçekmece/İstanbul	1 Dükkan	63.766.212

Toplam Ticari Ünite Değeri
14.004.173.472 TL

Özet Finansal Bilgiler

Güçlü Finansal Performans, Stratejik Büyüme

01.01.2026 – 30.06.2026



HASILAT

3.079 M



BRÜT KAR

1.400 M

FAVÖK*

1.287 M

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

NET AKTİF DEĞER*

57.423 M

*10.928 M ertelenmiş vergi yükümlülüğü geri eklenerek düzeltilmiştir.

FİNANSAL BORÇ

₺ -

ÖZKAYNAKLAR

₺ 46.495 M

NET DÖNEM KARI

₺ 1.138 M

BRÜT KAR MARJİ

%45,5

FAVÖK MARJİ

%41,7

PD/NAD

%39,0

Özet Finansal Bilgiler / Gelir Performansı

HASILAT KALEMLERİ	2026 6A	2025 6A	DEĞİŞİM
Kira ve Ortak Alan Gelirleri	1.745.761.338	1.590.674.069	%9,75
Konut ve Ofis Satış Gelirleri	1.321.567.671	1.845.192.558	(%28,38)
Diğer Gelirler	11.886.058	10.045.472	%18,32
Toplam	3.079.215.067	3.445.912.099	(%10,64)

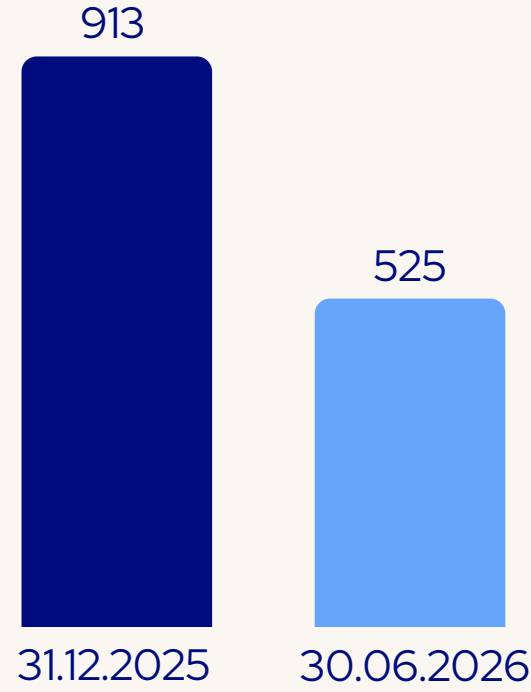
GELİR TABLOSU	2026 6A	2025 6A	DEĞİŞİM
Hasılat	3.079.215.067	3.445.912.099	(%11)
Satışların Maliyeti	(1.679.109.067)	(1.178.161.684)	(%43)
Brüt Kar	1.400.105.436	2.267.750.415	(%38)

- Kira ve ortak alan gelirleri, 2026 yılı altı aylık dönemde, portföydeki yüksek doluluk oranı katkısıyla geçen seneye kıyasla **enflasyonun üstünde %9,75** artışla **1.746 M TL**'ye ulaşmıştır.
- Konut ve ofis satış gelirleri, Avrupa Konutları Şişli-1 projesinin 2025 yılı haziran ayında iskanın alınmasının ardından ön satışların bu dönemde faturalandırılmasının etkisi ve Avrupa Konutları Şişli-1 ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projelerindeki yüksek satış hızına sahip konutların önceki dönemlerde satılmış olmasının etkisiyle, bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,38 oranında azalarak 1.321 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Avrupa Konutları Şişli ve Demir Life projelerinin 31.12.2023 tarihli değerlendirme raporundaki arsa değerinin 30.06.2026 satın alma gücünden maliyete eklenmesi ve enflasyon etkisi, konut satış maliyetlerini arttırmıştır. Maliyetteki artış brüt karı ve dönem karını muhasebesel olarak baskılamıştır.

Özet Finansal Bilgiler

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

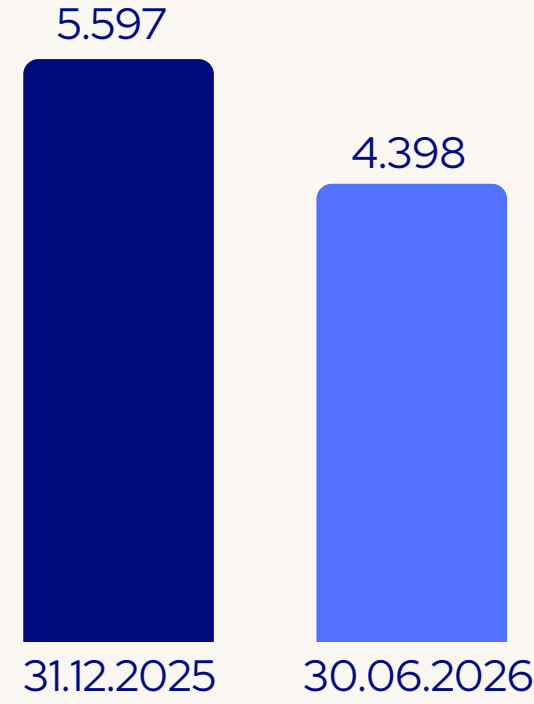
(M TRY)



2026 yılının ilk altı ayında gerçekleştirilen 470 milyon TL (KDV hariç) tutarındaki peşin yatırım amaçlı gayrimenkul alımı, 2 milyar TL temettü ödemesi ve ticari borçların ödenmesi sonucunda, nakit ve nakit benzerleri %74 oranında azalarak **525 milyon TL** seviyesinde gerçekleşmiştir.

STOKLAR

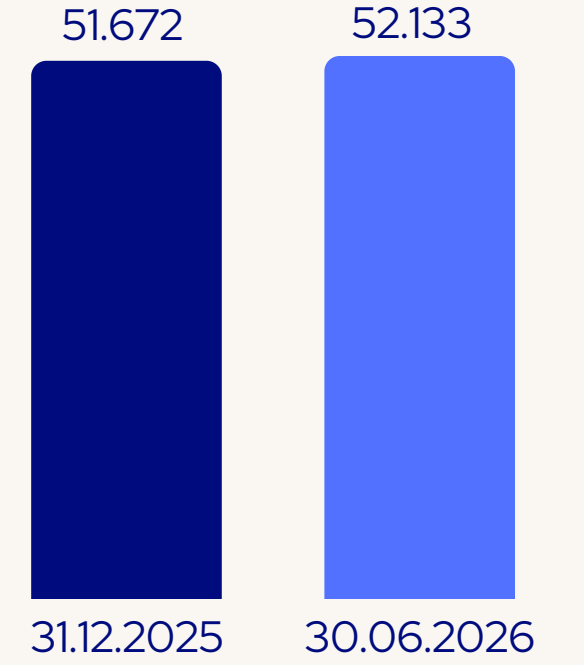
(M TRY)



2026 yılı altı aylık dönemde konut satış hızındaki artış, stok seviyelerini **%21** oranında azaltmıştır. Bu dönemde 90 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

(M TRY)

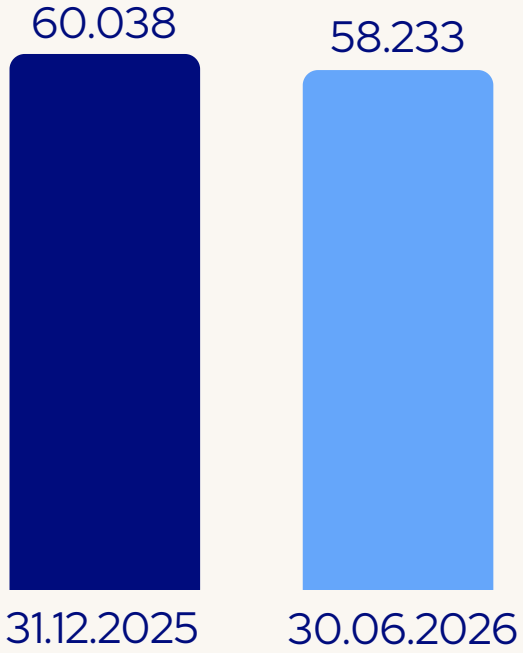


2026 yılı altı aylık dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü yatay seyretmiş olup **52 milyar TL** seviyesini korumuştur.

Özet Finansal Bilgiler

VARLIKLAR

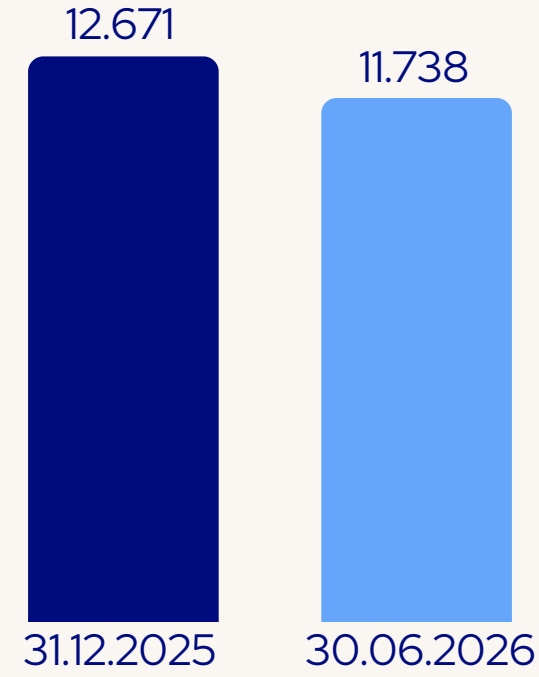
(M TRY)



2026 yılı ilk altı aylık dönemde varlıkların 1,8 milyar TL azalmasının temel nedenleri, **2 milyar TL** tutarında gerçekleştirilen **temettü** ödemesi ile ticari borçların ödenmesidir.

YÜKÜMLÜLÜKLER

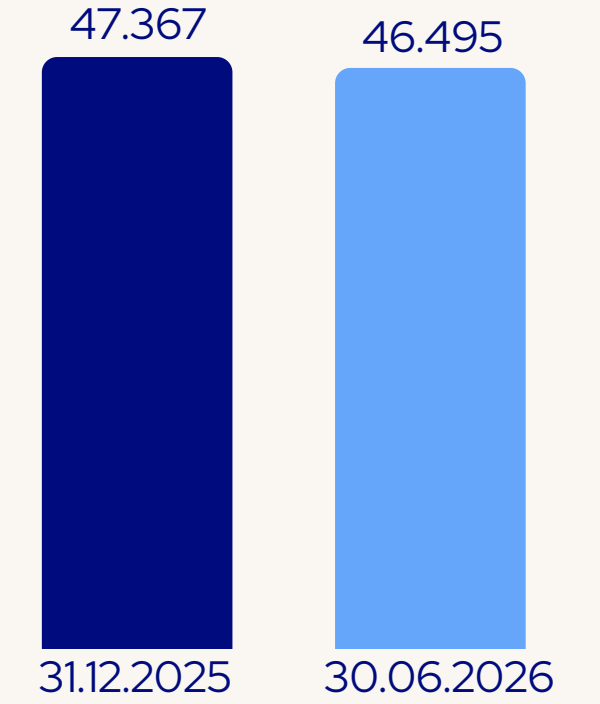
(M TRY)



Şirketin finansal borcu olmamasına rağmen, 31 Aralık 2024 ve sonraki finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan **ertelenmiş vergi yükümlülüğü (10.928 M TL)** olması sebebiyle yükümlülükler toplam 11,7 Milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

ÖZKAYNAKLAR

(M TRY)



Özkaynaklar yatay seyretmekte olup, ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç tutulduğunda varlıklarla neredeyse eşittir.

Geleceğe İlişkin Beklentiler

FİNANSAL GÖSTERGELER

2026

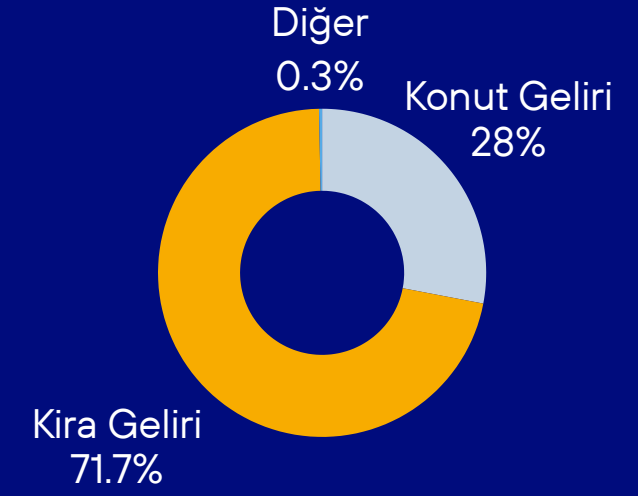
DAĞILIM (%)

NET SATIŞLAR

TL **5.658 M**

*Kira Gelirleri
Konut Gelirleri
Diğer Gelirler

4.057 M
1.582 M
19 M



FAVÖK**

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.



Yatırımcı İlişkileri Bölümü
Bütçe Raporlama Bölümü

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