



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1Ç 2025 YATIRIMCI SUNUMU

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 satışlarına ilişkin beklentileri içermekte olup, güncellemeye açıktır.

2025 yılı 3 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



- ✚ **Avrupa Konutları Yenimahalle projesinde 26 adet ticari ünite (980.000.000TL+KDV) satın almıştır.**
- ✚ **Swissôtel Resort Bodrum Beach, 01.01.2025-31.12.2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye 3.700.000 TL sabit kira veya net satış hasılatının %80'inin çarpılmasıyla elde edilen tutardan yüksek olan esas alınacak şekilde kiraya verilmiştir.**
- ✚ **Mövenpick Living Çamlıvadi, 01.01.2025-31.12.2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye 3.500.000 TL sabit kira veya net satış hasılatının %90'ının çarpılmasıyla elde edilen tutardan yüksek olan esas alınacak şekilde kiraya verilmiştir.**
- ✚ **Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul, 01.01.2025-31.12.2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.'ye 4.800.000 TL sabit kira veya net satış hasılatının %90'ının çarpılmasıyla elde edilen tutardan yüksek olan esas alınacak şekilde kiraya verilmiştir.**
- ✚ **01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait yasal kayıtlar esas alınarak 1.975.000.000 TL lik kar payının üç taksitte nakit olarak ödenmesine, 600.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 25.04.2025 tarihinde nakden dağıtılmasına, kalan kar payı taksitlerinin belirlenmesi ve kar payı dağıtım tarihlerinin kesinleştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesine karar verilmiştir.**
- ✚ **2025 yılı ikinci üç aylık dönemi için (01.04.2025-30.06.2025) BIST-100 endeksine dahil olunmuştur.**



HASILAT

₺ 809 M

BRÜT KAR

₺ 503 M

FAVÖK

₺ 446 M

NET KAR

₺ 222 M

**AKTİF
BÜYÜKLÜK**

₺ 43.786 M

**YATIRIM
AMAÇLI
GAYRİMENKUL**

₺ 34.814 M

STOK

₺ 7.167 M

FİNANSAL BORÇ

-

NET KAR MARJI

%27,47

AKTİF
KARLILIĞI

%9,08

PAY BAŞINA
KAR

9,26

F/K

2,98

BRÜT
KİRALANABİLİR
ALAN

226.206 m2

KİRALANABİLİR
VE SATIŞA
HAZIR BB

1.368

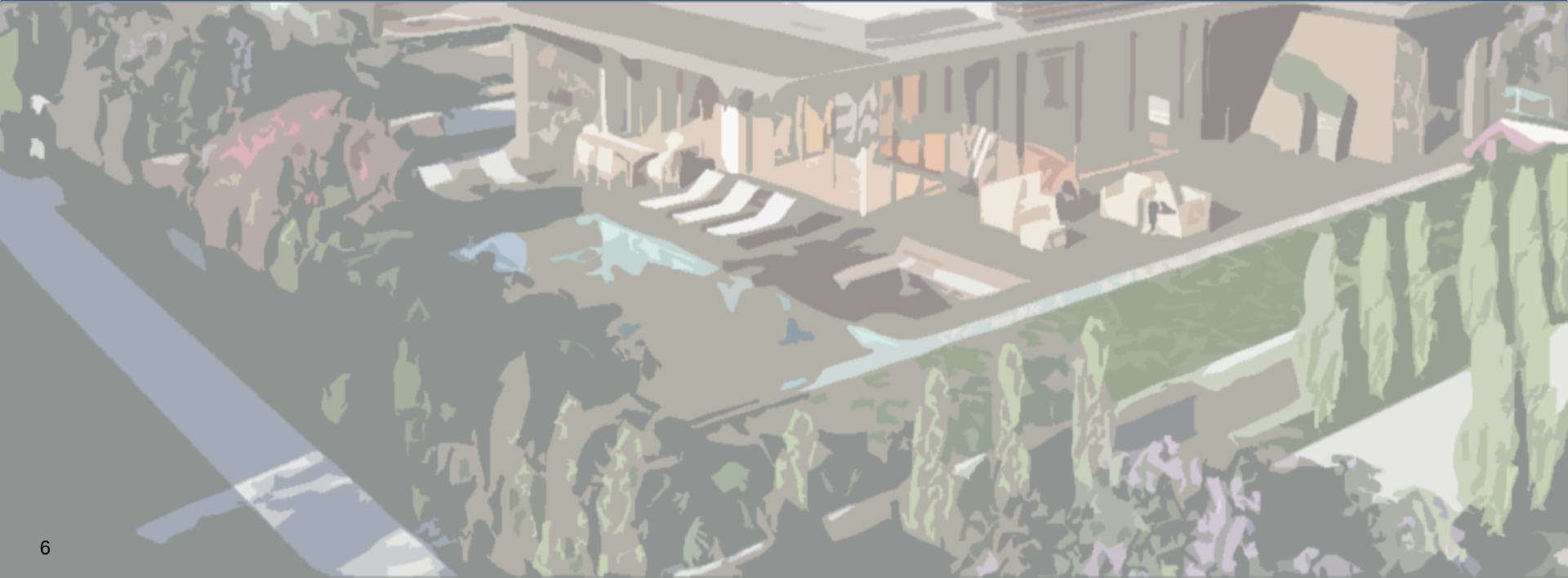
YENİ
KİRALAMA

49 Adet
13.900 m2





PORTFÖY BİLGİLERİ





1Ç 2025 Portföy

Gayrimenkul	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Ekspertiz Değeri(TL-KDV Hariç)
TİCARİ GAYRİMENKULLER			30.351.740.000
AVM			20.394.000.000
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	12.276.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	4.192.000.000
ArmoniPark Outlet Center	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	3.926.000.000
TURİZM			4.129.100.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	1.814.000.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans	1.291.400.000
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.023.700.000
DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER			5.828.640.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	753.070.000
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 Adet Dükkan	202.720.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Adet Dükkan	110.980.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	88.730.000
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	5 Adet Dükkan	50.245.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	831.330.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Adet Dükkan	32.000.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Adet Dükkan	27.000.000
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Adet Dükkan, 7 Adet Ofis	602.380.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Adet Dükkan, 2 Adet Ofis	384.935.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Adet Dükkan	168.420.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Bina	430.865.000
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Adet Dükkan	60.000.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Adet Dükkan	441.565.000
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Adet Dükkan	554.170.000
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Adet Dükkan	1.090.230.000
TAMAMLANAN PROJELER			5.602.345.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi **	Kağıthane/İstanbul	112 Adet Konut	2.364.365.000
Demir Life **	Büyükçekmece/İstanbul	257 Adet Konut ve 20 Adet İş Yeri	2.894.050.000
Damga Yapı Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	8 Adet Villa	343.930.000
DEVAM EDEN PROJELER			3.622.175.000
Avrupa Konutları Şişli Projesi*	Şişli/İstanbul	127 Konut, 17 Dükkan	3.574.750.000
İnşa Halinde Bina (Demir Life Projesi yanı)***	Büyükçekmece/İstanbul	3 Adet Dükkan	47.425.000
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV hariç)			39.576.260.000

*Tamamlanması durumunda takdir edilen değer verilmiştir.

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

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



BRÜT
KİRALANABİLİR
ALAN

129.876 m²

TOPLAM GELİR

₺ 442 M

ZİYARETÇİ
SAYISI

6,9 M



NET FAALİYET
KARI

₺ 319 M

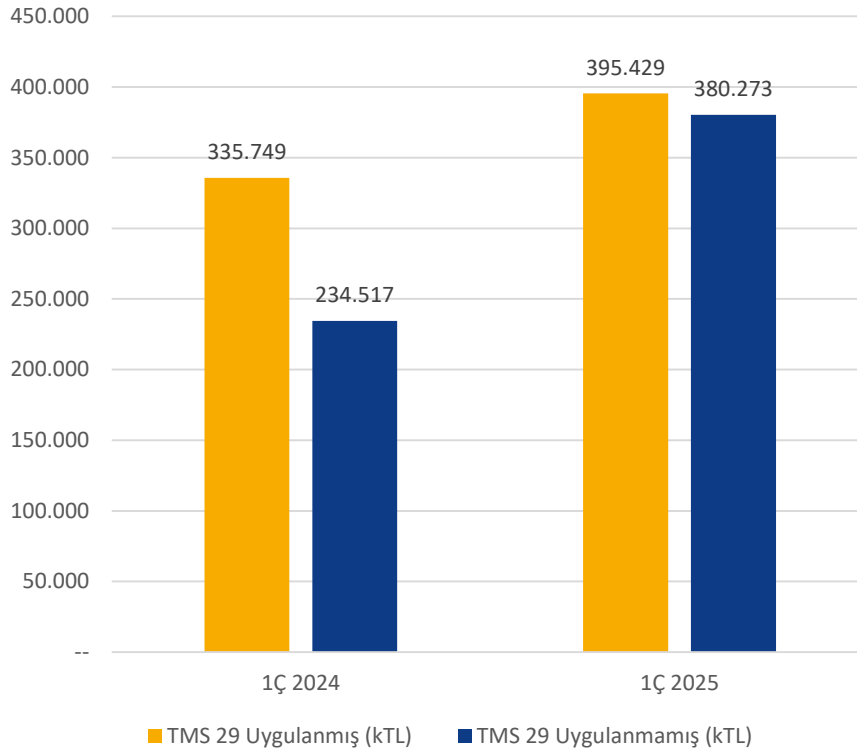
KİRA/CİRO
RASYOSU*

% 10,4

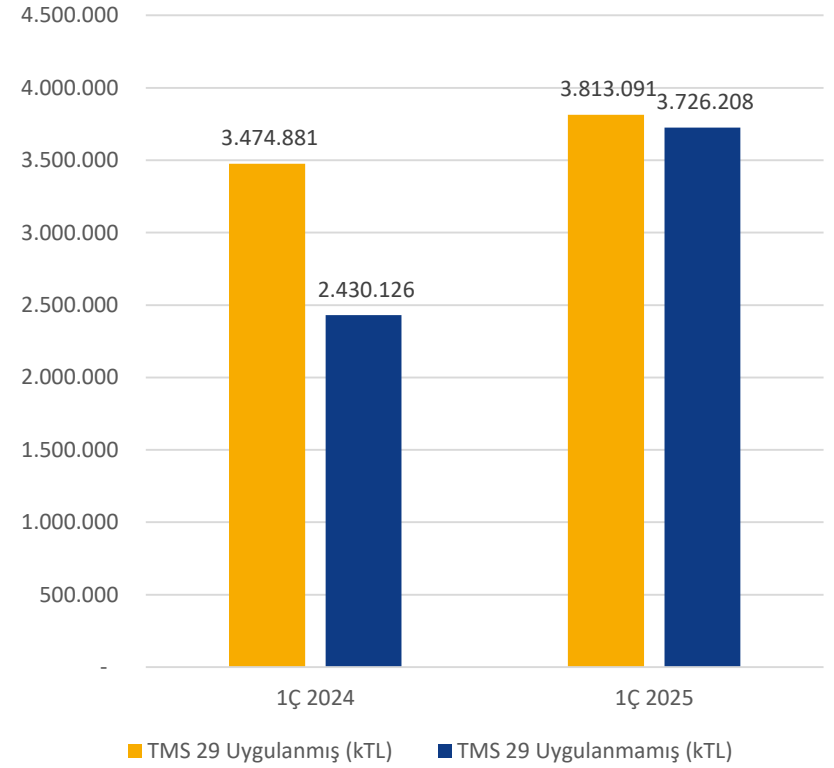




AVM KİRA GELİRİ



CİRO PERFORMANSI





DİĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER



**TOPLAM
BAĞIMSIZ
BÖLÜM**

204 Adet

**EKSPERTİZ
DEĞERİ**

₺ 5.829 M

KİRA GELİRİ

₺ 59 M

DOLULUK

% 71





	Mövenpick Living Çamlıvadi	Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Swissotel Resort Bodrum Beach
Daire Sayısı / Bağımsız Bölüm	65	150	74
Yatak Kapasitesi	208	430	148
İşletmeci Şirket	Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.		
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ekim 2022	Ekim 2010	Ocak 2024
2025 Sabit Kira Bedeli	3.500.000 TL	4.800.000 TL	3.700.000 TL



1Ç 2025 / KONUT



**SATILAN
KONUT**

21 Adet

**SATIŞA HAZIR
KONUT**

356 Adet

HASILAT

₺270 M



**SATIŞA HAZIR
KONUT M2**

55.769 m2

**İNŞAATI
DEVAM EDEN
KONUT**

127 Adet
16.662 m2

**BEKLENEN
GELİR***

₺7.573 M



Avrupa Konutları Çamlıvadi



Konum	Kağıthane, İstanbul
Bağımsız Bölüm Sayısı	919
Satılan Konut Sayısı (3Aylık)	11
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	101
3 Aylık Satış Hasılatı	205.417.031 TL
Mülkiyet	%60

Demir Life



Konum	Büyükcçekmece, İstanbul
Şirket'e Ait Bağımsız Bölüm Sayısı	287 Konut 20 (1 Tanesi %50 Hisseli Olmak Üzere)
Satılan Konut Sayısı (3 Aylık)	10
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	247
3 Aylık Satış Hasılatı	64.194.220 TL

Feza Park Villaları



Konum	Büyüçekmece, İstanbul
Şirket'e Ait Bağımsız Bölüm Sayısı	9 Villa
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	8
Mülkiyet	%40

Avrupa Konutları Şişli



Konum	Şişli, İstanbul
Arsa Alanı	6.058,34 m ²
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	127 Konut ve 17 Ticari Ünite
31.12.2024 Ekspertiz Değeri	3.575 M TL
Mülkiyet	%100
Proje Tamamlanma Oranı	%64
Müteahhit Firma	Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.



Özet Finansal Bilgiler 1Ç 2025





Finansal Durum Tablosu

(TL)	31.03.2025	31.12.2024
Nakit Ve Nakit Benzerleri	619.424.556	1.163.169.995
Ticari Alacaklar	373.866.067	745.679.571
Diğer Alacaklar	1.148.698	37.720.375
Stoklar	7.166.576.093	7.313.530.833
Peşin Ödenmiş Giderler	21.576.412	22.053.012
Diğer Dönen Varlıklar	691.509.870	546.818.477
Toplam Dönen Varlıklar	8.874.101.696	9.828.972.263
Diğer Alacaklar	930.029	1.089.912
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	34.813.661.922	33.463.456.033
Maddi Duran Varlıklar	96.307.143	96.568.421
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	737.626	826.170
Peşin Ödenmiş Giderler	2.356	-
Toplam Duran Varlıklar	34.911.639.076	33.561.940.536
TOPLAM VARLIKLAR	43.785.740.772	43.390.912.799

(TL)	31.03.2025	31.12.2024
Ticari Borçlar	190.182.689	316.104.194
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.039.035	1.708.610
Diğer Borçlar	214.251	235.811
Ertelenmiş Gelirler	761.052.787	592.503.405
Kısa Vadeli Karşılıklar	20.492.410	28.048.779
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	91.300.103	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.394.301	53.338.711
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.080.675.576	991.939.510
Diğer Borçlar	14.652.578	12.223.998
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8.198.303.256	8.116.834.978
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	8.212.955.834	8.129.058.976
Ödenmiş Sermaye	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	4.859.748.323	4.859.748.323
Geri Alınmış Paylar (-)	-413.028.975	-413.028.975
Paylara İlişkin Primler	5.585.908.361	5.585.908.361
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gider	-3.199.888.679	1.480.115.344
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.239.399.152	1.239.399.152
Geçmiş Yıllar Karları	25.797.776.131	17.674.483.409
Net Dönem Karı / (Zararı)	222.195.049	8.123.292.722
Toplam Özkaynaklar	34.492.109.362	34.269.914.313
TOPLAM KAYNAKLAR	43.785.740.772	43.390.912.799

(TL)	31.03.2025	31.03.2024
Hasılat	808.755.431	4.791.790.330
Satışların Maliyeti (-)	-305.315.581	-605.889.669
Brüt Kar	503.439.850	4.185.900.661
Genel Yönetim Giderleri (-)	-57.168.545	-38.164.409
Pazarlama Giderleri (-)	-2.415.224	-15.007.584
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	118.234.031	613.426.901
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-82.504.979	-149.735.199
Esas Faaliyet Karı	479.585.133	4.596.420.370
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-157.785
Finansman Gelirleri/Giderleri Öncesi Faaliyet Karı	479.585.133	4.596.262.585
Finansman Gelirleri	92.897.452	246.484.427
Finansman Giderleri (-)	-130.075	-176.508
Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	-177.389.080	-200.151.505
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	394.963.430	4.642.418.999
Dönem Vergi Gideri	-91.300.103	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	-81.468.278	-
DÖNEM KARI	222.195.049	4.642.418.999



Finansal Sonuç Değerlendirmesi

1Ç 2025



STOKLAR	31.03.2025	31.12.2024
DEMİR LIFE	3.400.321.602	3.481.054.441
AVRUPA KONUTLARI ŞİŞLİ	2.755.694.100	2.755.694.100
AVRUPA KONUTLAR ÇAMLIVADI	630.731.741	696.897.856
FEZA PARK VİLLALARI	378.538.873	378.538.873
DİĞER STOKLAR	1.289.777	1.345.563
TOPLAM	7.166.576.093	7.313.530.833

- (1) Toplamda 821 bağımsız bölümden oluşan projede, 287 konut ve 19+%50 hisseli 1 iş yeri Şirket'e aittir. Kiralama amacıyla elde tutulan iş yerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. 01 Ocak - 31 Mart 2025 tarihleri arasında 10 konut satılmış olup konut satışlarından toplamda 64.194.220 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Satışa hazır 247 konut bulunmaktadır.
- (2) 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 Stoklar hesabına transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m² konut alanı ve 2.756 m² ticari üniteler yer almaktadır.
- (3) Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 01 Ocak - 31 Mart 2025 tarihleri arasında 11 konut satılmış ve 205.417.031 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e ait olup, satışa hazır 101 konut bulunmaktadır.
- (4) Feza Park Villaları Projesi, 29.847 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilen 22 villa bulunan bir projedir. Projenin %40'ı Avrupakent'e ait olup, satışa hazır 8 villa bulunmaktadır.



Finansal Durum – Ertelenmiş Gelirler

STOKLAR	31.03.2025	31.12.2024
ALINAN AVANSLAR (*)	757.355.253	590.344.448
GELECEK AYLARA AİT GELİRLER	3.697.534	2.158.957
ERTELENMİŞ GELİRLER	-	-
TOPLAM	761.052.787	592.503.405

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla alınan avansların tamamı satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş olan Avrupa Konutları Şişli projesine ait konut satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

	31.03.2025	31.03.2024
KİRA GELİRLERİ	489.125.849	395.518.884
KONUT VE OFİS SATIŞ GELİRLERİ	269.611.251	292.700.521
ORTAK ALAN GELİRLERİ	47.507.442	40.179.739
ARSA SATIŞ GELİRLERİ (*)	-	4.054.160.397
DİĞER	2.510.889	9.230.789
TOPLAM	808.755.431	4.791.790.330

(*) 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.



BÖLÜMLERE GÖRE ANALİZ

GAYRİMENKULLER	HASILAT	BRÜT KAR	NET KÂR
AVM	442.019.669	319.001.793	319.001.793
Forum Trabzon AVM	252.735.988	202.569.719	202.569.719
ArenaPark AVM	101.964.456	64.267.385	64.267.385
ArmoniPark Outlet Center	87.319.225	52.164.689	52.164.689
Konut	269.611.251	94.706.621	94.706.621
Avrupa Konutları Çamlıvadi	205.417.031	80.963.983	80.963.983
Demir Life	64.194.220	44.127.130	44.127.130
Feza Park Villaları	--	--	--
Avrupa Konutları Şişli	--	(30.384.492)	(30.384.492)
Turizm	38.024.629	38.024.629	38.024.629
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	15.540.425	15.540.425	15.540.425
Mövenpick Living Çamlıvadi	10.929.822	10.929.822	10.929.822
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	11.554.383	11.554.383	11.554.383
Diğer Ticari Gayrimenkuller	59.099.882	58.244.206	4.200.628
Demir Life	2.822.971	2.822.971	2.822.971
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	--	--	--
Eclipse Maslak	13.105.396	13.105.396	13.105.396
Avrupa Residence & Office Ataköy	9.053.785	9.053.785	9.053.785
Avrupa Residence Yamanevler	7.203.143	7.203.143	7.203.143
Avrupa Konutları Yamanevler	150.178	150.178	150.178
Avrupa Konutları Yenimahalle	772.777	772.777	772.777
Tema Çarşı	6.014.844	5.102.391	5.102.391
Tema İstanbul	3.584.442	3.584.442	3.584.442
Avrupa Konutları TEM	2.745.396	2.745.396	2.745.396
Avrupa Konutları Atakent 3	1.756.360	1.756.360	1.756.360
Merkez	2.273.207	2.329.984	(51.713.594)
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	2.612.914	2.612.914	2.612.914
Avrupa Konutları Ispartakule	833.757	833.757	833.757
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	2.391.128	2.391.128	2.391.128
Avrupa Konutları Başakşehir	408.496	408.496	408.496
Kemerburgaz Arium	925.316	925.316	925.316
Avrupa Konutları TEM 2	306.291	306.291	306.291
Avrupa Konutları Esentepe	1.394.786	1.394.786	1.394.786
Arenapark II	744.694	744.694	744.694
Avrupa Konutları Şişli	--	--	--
Takas	--	--	--
Demir Life	--	--	--
Feza Park Villaları	--	--	--
Dağıtılmayan	--	--	3.322.593
TOPLAM	808.755.431	509.977.249	459.256.264



YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Dr.Hale ORUÇ

Hasan Ali YAKTI

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

Telefon: 0 850 833 6426

E-posta: info@avrupakentgyo.com yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

www.avrupakentgyo.com |    /AvrupakentGYO