



AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2Ç 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.

01.01.2025-30.06.2025 dönemi 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 ve sınırlı denetimden geçmiş finansal verileri esas alınmıştır. 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

04



Kilometre Taşları

05



2Ç 2025 Gelişmeleri

07



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Ortaklık Yapısı

08



Rakamlarla Avrupakent GYO

10



Portföy Bilgileri

24

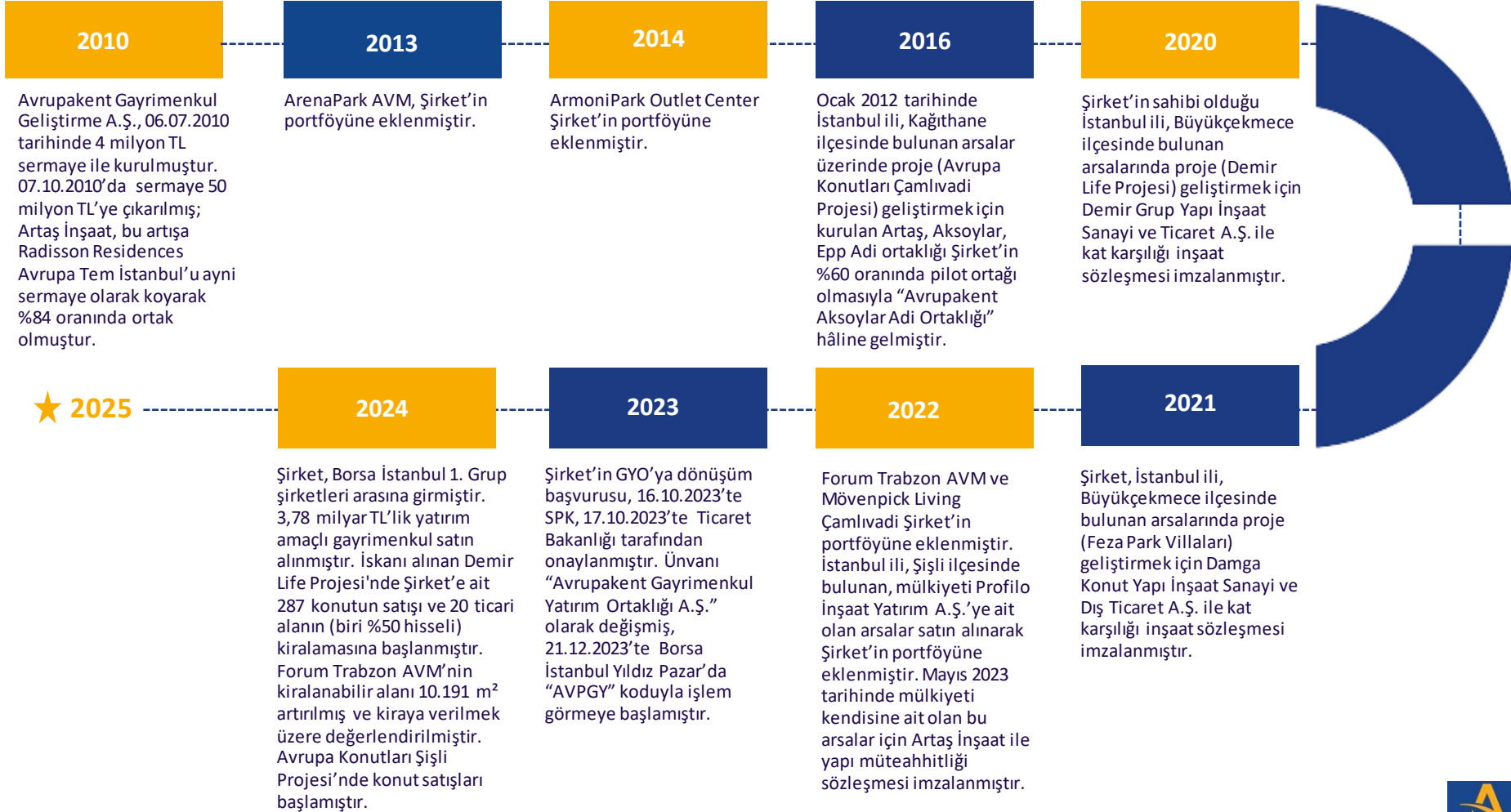


Özet Finansal Bilgiler

28



Finansal Sonuç Değerlendirmesi





- ✧ Avrupa Konutları Yenimahalle projesinde 26 adet ticari ünite (980.000.000TL+KDV) satın alınmıştır.
- ✧ 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. 2024 yılı temettü ödemesinin 600.000.000 TL tutarındaki ikinci taksiti 18.06.2025 tarihli yönetim kurulu kararı ile 09.07.2025 tarihinde ödenmiştir.
- ✧ 2025 yılı ikinci üç aylık dönemi için (01.04.2025-30.06.2025) BIST-100 endeksine dahil olunmuştur.



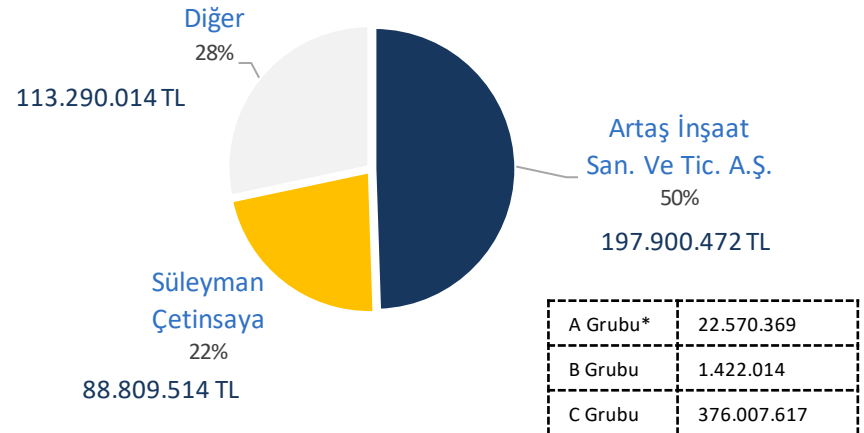
- A Tema İstanbul 2 projesinde 21 adet ticari ünite %54,81 iskonto uygulanmak suretiyle (556.059.000+KDV) satın alınmıştır.**
- A Şirketimizin arsa sahibi olduğu Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ile "Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzaladığı Feza Park Villa Projesi ile ilgili olarak Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) 30.05.2025 tarihinde alınmıştır.**
- A Şirketimizin arsa sahibi olduğu ve Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile "Yapı Müteahhitliği Sözleşmesi " imzaladığı Avrupa Konutları Şişli Projesi ile ilgili olarak, Yapı Kullanma İzin Belgeleri (iskan) 04.06.2025 tarihinde alınmıştır.**
- A Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve ortaklarından Sn. Süleyman Çetinsaya 02.05.2025 tarihinde Şirketimiz sermayesinin %5,74 üne karşılık gelen 22.960.843 TL nominal değerli borsada işlem görmeyen statüdeki C Grubu paylarını aşağıdaki şekilde devrettiğini bildirmiştir.**
 - A Şirketimizin sermayesini temsil eden paylarından beheri 1,00.-Türk Lirası değerinde 7.075.986 adet C Grubu pay Gökhan Çetinsaya'ya devredilmiştir.**
 - A Şirketimizin sermayesini temsil eden paylarından beheri 1,00.-Türk Lirası değerinde 7.884.857 adet C Grubu pay Serhan Çetinsaya'ya devredilmiştir.**
 - A Şirketimizin sermayesini temsil eden paylarından beheri 1,00.-Türk Lirası değerinde 8.000.000 adet C Grubu pay Oğuzhan Çetinsaya'ya devredilmiştir. Söz konusu pay devri Şirketimizin yönetim kontrolünde bir değişikliğe yol açmamıştır.**

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Ortaklık Yapısı

Yönetim Kurulu Adı Soyadı	Unvanı
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

BIST Kodu	AVPGY
Toplam Ödenmiş Sermaye	400.000.000
Halka Açıklık Oranı	%25
Dahil Olunan Endeksler	BIST 100, BIST TEMETTÜ, BIST KATILIM 30

Ortaklık Yapısı





HASILAT

₺2.608 M

BRÜT KAR

₺ 1.717 M

FAVÖK

₺ 1.622 M

NET KAR

₺ 1.305 M

**AKTİF
BÜYÜKLÜK**

₺ 47.942 M

**YATIRIM
AMAÇLI
GAYRİMENKUL**

₺ 38.103 M

STOK

₺ 7.907 M

FİNANSAL BORÇ

-

NET KAR MARJİ

%50,04

**NET KAR MARJİ
(ÇEYREKLİK)**

%61,09

PD/DD

%0,68

PD/FAVÖK

%6,33

**BRÜT
KİRALANABİLİR
ALAN**

250.614 m2

**KİRALANABİLİR
VE SATIŞA
HAZIR BB**

1.327

**YENİ
KİRALAMA**

75 Adet
18.860 m2

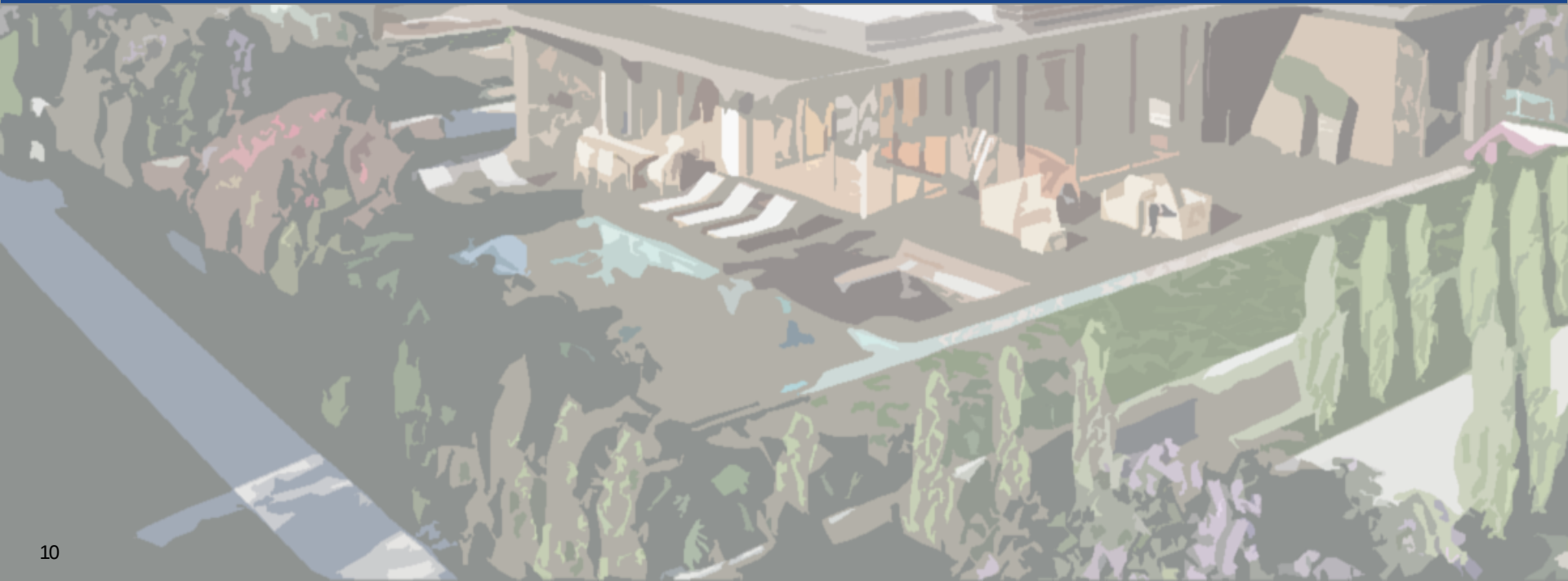
**PİYASA
DEĞERİ**

₺ 25.620 M





PORTFÖY BİLGİLERİ





2Ç 2025 Portföy

Gayrimenkul	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	30.06.2025 (TMS 29 Uygulanmış) (TL - KDV Hariç)
TİCARİ GAYRİMENKULLER			36.549.659.288
AVM			23.808.664.894
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	14.337.075.219
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	4.890.971.165
ArmoniPark Outlet Center	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	4.580.618.510
TURİZM			4.836.278.498
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.116.465.098
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans	1.506.944.861
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.212.868.539
DiĞER TİCARİ GAYRİMENKULLER			7.904.715.896
Avrupa Residence & Office Ataköy	Bakırköy/İstanbul	9 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	840.953.269
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	4 Adet Dükkan	236.521.392
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Adet Dükkan	129.484.728
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	103.524.778
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avclar/İstanbul	5 Adet Dükkan	58.622.816
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Adet Dükkan, 8 Adet Büro	969.945.386
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Adet Dükkan	37.335.658
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Adet Dükkan	31.501.961
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Adet Dükkan, 7 Adet Ofis	703.027.324
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Adet Dükkan, 1 Adet Ofis	447.955.943
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Adet Dükkan	196.502.234
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Bina	502.707.130
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Adet Dükkan	70.004.358
Artış Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avclar/İstanbul	21 Adet Dükkan	515.225.585
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Adet Dükkan	646.700.421
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Adet Dükkan	1.184.142.913
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.230.560.000
TAMAMLANAN PROJELER			9.177.559.500
Avrupa Konutları Çamlıvadi**	Kağıthane/İstanbul	78 Konut	1.975.240.601
Demir Life*	Büyükçekmece/İstanbul	243 Konut, 20 İş Yeri	3.289.981.873
Damga Yapı Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	7 Villa	347.104.917
Avrupa Konutları Şişli Projesi*	Şişli/İstanbul	94 Konut, 17 Dükkan	3.565.232.109
DEVAM EDEN PROJELER			54.836.747
İnşa Halinde Bina (Demir Life Projesi yanı)**	Büyükçekmece/İstanbul	3 Adet Dükkan	54.836.747
Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri (KDV hariç)			45.782.055.535

11 *Tamamlanması durumunda takdir edilen değer verilmiştir.

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





BRÜT
KİRALANABİLİR
ALAN

129.876 m²

TOPLAM
GELİR*

₺ 994 M

ZİYARETÇİ
SAYISI

14,3 M

KİRA/CİRO
RASYOSU**

% 9,45



FORUM TRABZON



Brüt Kiralanabilir Alan	60.500m ²
Toplam Gelir	571.037.700 TL
Ziyaretçi Sayısı	4,5 M
Kira/Ciro Rasyosu	%9,25
Doluluk Oranı	%100

ARENA PARK



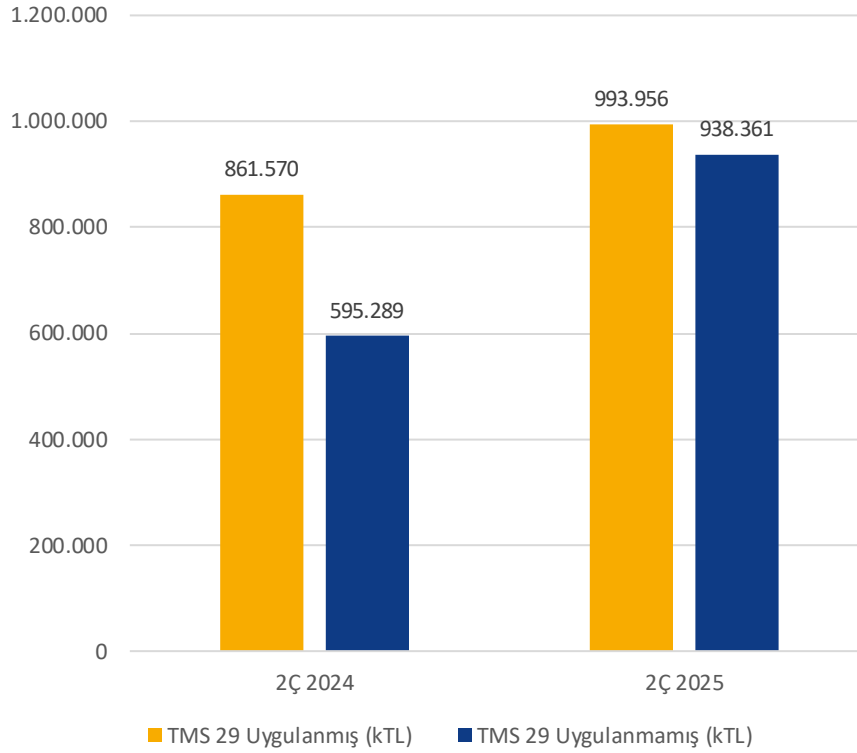
Brüt Kiralanabilir Alan	44.000m2
Toplam Gelir	219.411.778 TL
Ziyaretçi Sayısı	3,7 M
Kira/Ciro Rasyosu	%9,72
Doluluk Oranı	%99

ARMONİ PARK

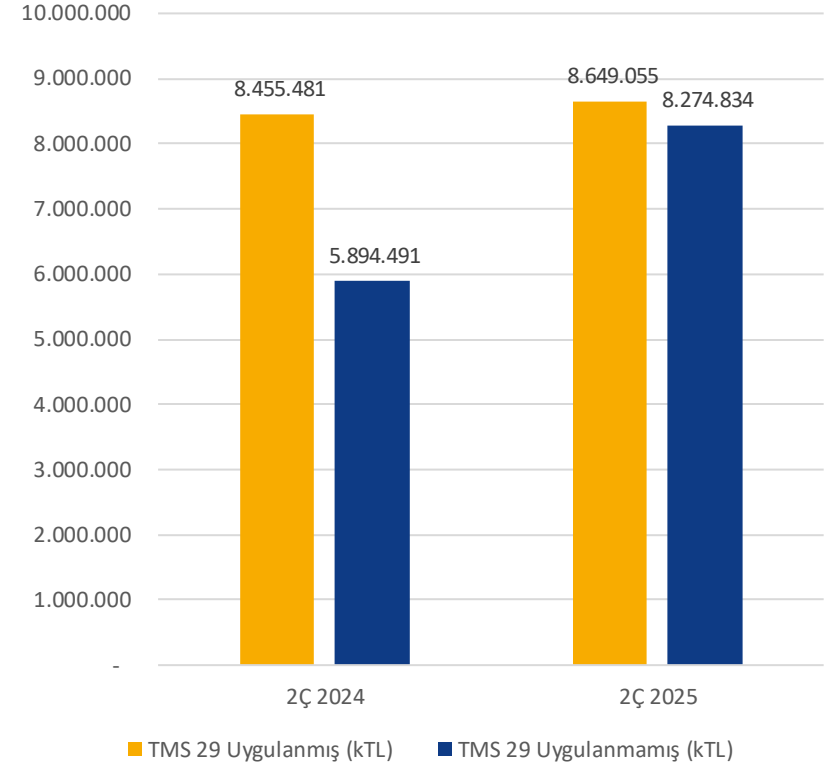


Brüt Kiralanabilir Alan	25.376m ²
Toplam Gelir	203.506.787 TL
Ziyaretçi Sayısı	6,1 M
Kira/Ciro Rasyosu	%9,77
Doluluk Oranı	%100

AVM GELİRİ



CİRO PERFORMANSI





TOPLAM
BAĞIMSIZ
BÖLÜM
225 Adet

EKSPERTİZ
DEĞERİ*

₺ 7.905 M

KİRA GELİRİ

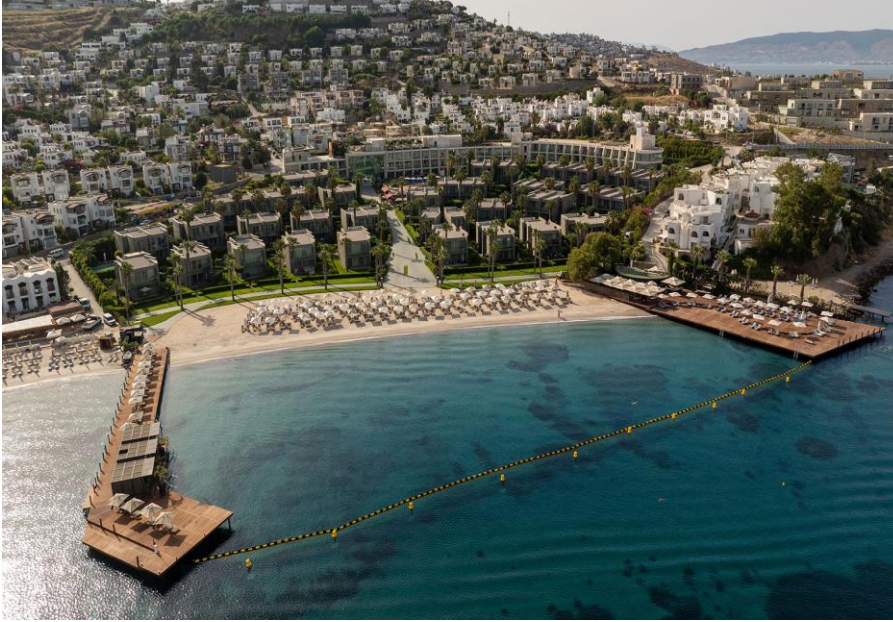
₺ 141 M

DOLULUK

% 81



Swissotel Resort Bodrum Beach



Daire Sayısı / Bağımsız Bölüm 74

Yatak Kapasitesi 148

Portföye Dahil Olma Tarihi Ocak 2024

2025 Aylık Sabit Kira Bedeli 3.700.000 TL

**İşletmeci Şirket ; Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.*

Mövenpick Living Çamlıvadi



Daire Sayısı / Bağımsız Bölüm

65

Yatak Kapasitesi

208

Portföye Dahil Olma Tarihi

Ekim 2022

2025 Aylık Sabit Kira Bedeli

3.500.000 TL

**İşletmeci Şirket ; Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.*

Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul



Daire Sayısı / Bağımsız Bölüm	131
Yatak Kapasitesi	430
Portföye Dahil Olma Tarihi	Ekim 2010
2025 Aylık Sabit Kira Bedeli	4.800.000 TL

*İşletmeci Şirket ; Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş.



SATILAN
KONUT

82 Adet

SATIŞA HAZIR
KONUT

423 Adet

HASILAT

₺1.397 M

SATIŞA HAZIR
KONUT M2

64.116 m2

BEKLENEN
GELİR*

₺6.475 M





Tamamlanan Konut Projeleri

Avrupa Konutları Çamlıvadi



Konum	Kağıthane, İstanbul
Bağımsız Bölüm Sayısı	919
Satılan Konut Sayısı	33
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	78
6 Aylık Satış Hasılatı	682.836.744 TL
Mülkiyet	%60

Demir Life



Konum	Büyükdere, İstanbul
Şirket'e Ait Bağımsız Bölüm Sayısı	287 Konut 20 Dükkan
Satılan Konut Sayısı	14
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	243
6 Aylık Satış Hasılatı	96.433.437 TL
Mülkiyet	%100

Feza Park Villaları



Konum	Büyükcçekmece, İstanbul
Şirkete Ait Bağımsız Bölüm Sayısı	9 Villa
Satılan Konut Sayısı	1
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	7
Mülkiyet	%100
6 Aylık Satış Hasılatı	36.025.523 TL

Avrupa Konutları Şişli



Konum	Şişli, İstanbul
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	127 Konut ve 17 Ticari Ünite
Satılan Konut Sayısı	33
Satışa Hazır Bölüm Sayısı	94
Mülkiyet	%100
6 Aylık Satış Hasılatı	581.423.718 TL



Özet Finansal Bilgiler 2Ç 2025





Finansal Durum Tablosu

(TL)	30.06.2025	31.12.2024
Nakit Ve Nakit Benzerleri	451.195.373	1.233.038.378
Ticari Alacaklar	358.121.563	790.470.466
Diğer Alacaklar	25.472.928	39.986.132
Stoklar	7.906.757.599	7.752.834.264
Peşin Ödenmiş Giderler	194.567.624	23.377.675
Diğer Dönen Varlıklar	793.228.428	579.664.341
Toplam Dönen Varlıklar	9.729.343.515	10.419.371.256
Diğer Alacaklar	954.912	1.155.380
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	38.102.642.697	35.473.512.647
Maddi Duran Varlıklar	102.388.040	102.369.017
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	688.633	875.795
Peşin Ödenmiş Giderler	6.229.237	-
Toplam Duran Varlıklar	38.212.903.519	35.577.912.839
TOPLAM VARLIKLAR	47.942.247.034	45.997.284.095

(TL)	30.06.2025	31.12.2024
Ticari Borçlar	726.300.353	335.091.693
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.859.787	1.811.241
Diğer Borçlar	214.251	249.975
Ertelenmiş Gelirler	451.789.672	628.093.435
Kısa Vadeli Karşılıklar	23.117.196	29.733.590
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	451.198.911	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	43.469.196	56.542.619
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.697.949.366	1.051.522.553
Diğer Borçlar	15.269.773	12.958.259
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	9.212.832.798	8.604.390.651
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.228.102.571	8.617.348.910
Ödenmiş Sermaye	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	5.175.686.758	5.175.686.758
Geri Alınmış Paylar (-)	(437.838.475)	(437.838.475)
Paylara İlişkin Primler	5.921.438.320	5.921.438.320
Ortak kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	(4.961.118.831)	(4.961.118.831)
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gider	1.569.021.751	1.569.021.751
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.467.191.015	1.313.846.409
Geçmiş Yıllar Karları	26.576.496.778	18.736.140.406
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.305.317.781	8.611.236.294
Toplam Özkaynaklar	37.016.195.097	36.328.412.632
TOPLAM KAYNAKLAR	47.942.247.034	45.997.284.095

(TL)	30.06.2025	30.06.2024
Hasılat	2.608.384.873	5.926.834.377
Satışların Maliyeti (-)	(891.810.071)	(763.457.163)
Brüt Kar	1.716.574.802	5.163.377.214
Genel Yönetim Giderleri (-)	(86.553.589)	(64.985.839)
Pazarlama Giderleri (-)	(8.927.162)	(20.448.791)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	790.257.969	6.558.903.342
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(109.415.431)	(30.787.184)
Esas Faaliyet Karı	2.301.936.589	11.606.058.742
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(603.774)
Finansman Gelirleri/Giderleri Öncesi Faaliyet Karı	2.301.936.589	11.605.454.968
Finansman Gelirleri	155.581.381	362.969.561
Finansman Giderleri (-)	(419.528)	(892.107)
Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	(115.455.073)	(721.382.399)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı	2.341.643.369	11.246.150.023
Dönem Vergi Gideri	(427.883.441)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	(608.442.147)	-
DÖNEM KARI	1.305.317.781	11.246.150.023



Finansal Sonuç Değerlendirmesi

2Ç 2025



STOKLAR	30.06.2025	31.12.2024
DEMİR LIFE*	3.570.466.267	3.690.151.687
AVRUPA KONUTLARI ŞİŞLİ**	3.460.125.497	2.921.220.970
AVRUPA KONUTLAR ÇAMLIVADI***	527.678.623	738.758.569
FEZA PARK VİLLALARI****	347.116.610	401.276.649
DİĞER STOKLAR	1.370.602	1.426.389
TOPLAM	7.906.757.599	7.752.834.264

*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 - 30 Haziran 2025 tarihleri arasında 14 konut satılmış olup konut satışlarından toplamda 96.433.437 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Satışa hazır 243 konut bulunmaktadır.

**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. 04.06.2025 tarihinde Yapı Kullanım İzin Belgeleri(İskan) alınmasıyla 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla toplam 33 adet konut satılmıştır.

***Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 01 Ocak – 30 Haziran 2025 tarihleri arasında 34 konut satılmış ve 682.836.744 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e ait olup, satışa hazır 78 konut bulunmaktadır.

****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 7 villa bulunmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler	30.06.2025	31.12.2024
ALINAN AVANSLAR *	447.964.376	625.804.795
GELECEK AYLARA AİT GELİRLER	3.825.296	2.288.640
TOPLAM	451.789.672	628.093.435

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

	30.06.2025	30.06.2024
KİRA GELİRLERİ	1.029.767.349	891.378.071
KONUT VE OFİS SATIŞ GELİRLERİ	1.396.719.422	640.946.889
ORTAK ALAN GELİRLERİ	174.294.177	81.758.846
ARSA SATIŞ GELİRLERİ *	-	4.297.305.371
DİĞER	7.603.925	15.445.200
TOPLAM	2.608.384.873	5.926.834.377

*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.



YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Rabia ÇETİNKAYA

Ayşe Ecem METE

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