



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2025 Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	543.442.492	1.325.570.287
Ticari Alacaklar		789.117.654	849.790.389
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5, 19	228.383.056	310.066.239
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	560.734.598	539.724.150
Diğer Alacaklar		25.476.012	42.986.844
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		25.476.012	42.986.844
Stoklar	8	6.372.529.467	8.334.636.559
Peşin Ödenmiş Giderler		21.263.715	25.132.025
Diğer Dönen Varlıklar	10	866.131.119	623.164.567
ARA TOPLAM		8.617.960.459	11.201.280.671
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.617.960.459	11.201.280.671
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		1.401.766	1.242.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.401.766	1.242.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	40.970.613.203	38.135.580.526
Maddi Duran Varlıklar	9	109.408.218	110.051.179
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		638.580	941.518
Peşin Ödenmiş Giderler		6.229.237	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		41.088.291.004	38.247.815.307
TOPLAM VARLIKLAR		49.706.251.463	49.449.095.978
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		410.432.692	360.238.254
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 19	376.245.431	339.650.953
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	34.187.261	20.587.301
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.928.655	1.947.163
Diğer Borçlar		214.251	268.734
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	268.734
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	6	31.578.444	675.227.965
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	413.402.922	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		23.581.601	31.964.912
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		568.942	673.130
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	11	23.012.659	31.291.782
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		31.642.580	60.785.793
ARA TOPLAM		912.781.145	1.130.432.821
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		912.781.145	1.130.432.821
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		19.440.931	13.930.696
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.440.931	13.930.696
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	9.321.830.712	9.250.096.990
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.341.271.643	9.264.027.686
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.254.052.788	10.394.460.507
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		39.452.198.675	39.054.635.471
Ödenmiş Sermaye	12	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	12	5.594.107.588	5.594.107.588
Geri Alınmış Paylar (-)		-470.695.546	-470.695.546
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	12	6.365.805.668	6.365.805.668
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	12	-5.333.420.137	-5.333.420.137
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	12	1.686.767.136	1.686.767.136
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	12	1.734.234.399	1.412.442.462
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		27.781.945.424	20.142.171.944
Net Dönem Karı veya Zararı		1.693.454.143	9.257.456.356
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		39.452.198.675	39.054.635.471

TOPLAM KAYNAKLAR		49.706.251.463	49.449.095.978
------------------	--	----------------	----------------

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	13	5.082.729.765	7.455.638.708	2.278.601.729	1.084.032.042
Satışların Maliyeti	13	-2.848.705.218	-1.151.579.908	-1.627.093.857	-330.830.003
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.234.024.547	6.304.058.800	651.507.872	753.202.039
BRÜT KAR (ZARAR)		2.234.024.547	6.304.058.800	651.507.872	753.202.039
Genel Yönetim Giderleri	14	-117.418.372	-104.661.427	-24.369.471	-34.798.802
Pazarlama Giderleri		-12.930.094	-25.903.236	-3.333.004	-3.919.890
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	851.946.009	6.934.094.226	2.384.064	-117.014.274
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-172.694.604	-37.651.017	-55.068.221	-4.553.445
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.782.927.486	13.069.937.346	571.121.240	592.915.628
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler			-744.443	0	-95.359
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.782.927.486	13.069.192.903	571.121.240	592.820.269
Finansman Gelirleri	16	198.994.751	468.921.228	31.737.949	78.713.045
Finansman Giderleri		-745.041	-1.289.274	-294.030	-330.220
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	18	-825.901.879	-1.345.343.612	-438.906.160	-569.825.922
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.155.275.317	12.191.481.245	163.658.999	101.377.172
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-461.821.174	0	652.274.245	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	-390.087.452	0	69.905.997	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	-71.733.722	0	582.368.248	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.693.454.143	12.191.481.245	815.933.244	101.377.172
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.693.454.143	12.191.481.245	815.933.244	101.377.172
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		1.693.454.143	12.191.481.245	815.933.244	101.377.172
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	17	4,23000000	30,48000000	2,04000000	0,25000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	-6.257.321	0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-6.257.321		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	-6.257.321	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.693.454.143	12.185.223.924	815.933.244	101.377.172
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.693.454.143	12.185.223.924	815.933.244	101.377.172

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			2.470.113.937	5.188.562.298
Dönem Karı (Zararı)			1.693.454.143	12.191.481.245
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-387.839.785	-11.046.681.883
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14		3.933.828	6.234.899
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	5		36.458.337	2.421.003
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			330.949	2.531.697
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-198.182.352	-353.271.779
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-841.709.319	-6.794.982.628
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	7		-841.709.319	-6.794.982.628
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20		461.821.174	0
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler			0	-4.316.114.355
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-1.612.728	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-1.612.728	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			151.120.326	406.499.280
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			1.164.499.579	4.043.762.936
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			0	3.683.059.078
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5		15.119.695	276.900.565
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			26.445.853	16.502.310
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8		1.962.107.092	690.812.843
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-2.360.927	-10.707.893
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5		50.194.438	-415.382.762
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)			-18.508	937.489
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			5.455.752	-71.700
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			-643.649.521	152.225.541
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-248.794.295	-350.512.535
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			-242.966.552	-319.563.960
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-5.827.743	-30.948.575
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			2.470.113.937	5.188.562.298
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-1.994.698.559	-5.681.591.552
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			10.457	419.694.407
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-2.998.386	-4.711.993
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			4.531.473	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7		-1.996.242.103	-6.096.573.966
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.097.708.587	-1.151.983.048
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			0	-394.782.417
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			0	-394.782.417
Ödenen Temettüler			-1.295.890.939	-1.110.472.410
Ödenen Faiz			-745.041	-1.289.274
Alınan Faiz	16		198.927.393	354.561.053
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-622.293.209	-1.645.012.302
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	4		-622.293.209	-1.645.012.302
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		1.325.570.287	3.082.590.222
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			-159.834.586	-417.259.343
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		543.442.492	1.020.318.577

Dipnot Referans	Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Elidsi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskleri Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
						Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları						

Önceki Dönem
01.01.2024 - 30.09.2024

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları																		
	Kar Payları																		
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																		
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																		
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																		
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																		
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																		
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																		
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																		
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																		
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																		
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																		
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																		
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																		
	Dönem Sonu Bakiyeler		400.000.000	5.594.107.588	-470.695.546	6.365.805.668	-3.333.420.137	1.686.767.136					1.734.234.399	27.781.945.424	1.693.454.143	39.452.198.675		39.452.198.675	