



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar



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

## Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.595.906.463	853.112.035
Ticari Alacaklar		298.624.478	714.546.661
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5, 22	96.214.344	163.224.295
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	202.410.134	551.322.366
Diğer Alacaklar		37.576.032	37.111.095
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		37.576.032	37.111.095
Stoklar	9	4.794.278.059	5.230.335.002
Peşin Ödenmiş Giderler	6	75.408.225	23.856.583
Diğer Dönen Varlıklar	11	568.107.367	828.831.457
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>7.369.900.624</b>	<b>7.687.792.833</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>7.369.900.624</b>	<b>7.687.792.833</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer Alacaklar		1.349.341	1.419.395
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.349.341	1.419.395
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	48.286.298.337	48.285.592.891
Maddi Duran Varlıklar	10	127.340.962	125.239.115
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.586.842	2.722.315
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>48.417.575.482</b>	<b>48.414.973.716</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>55.787.476.106</b>	<b>56.102.766.549</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Ticari Borçlar		334.923.364	1.332.748.071
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 22	243.270.864	1.311.824.349
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	91.652.500	20.923.722
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.397.128	2.076.692
Diğer Borçlar		214.251	235.762
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	235.762
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	161.134.607	149.287.313
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		841.433.781	859.332.949
Kısa Vadeli Karşılıklar		36.577.687	28.512.548
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.101.951	870.254
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	35.475.736	27.642.294
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	29.699.407	32.618.357
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.406.380.225</b>	<b>2.404.811.692</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.406.380.225</b>	<b>2.404.811.692</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar		22.740.783	24.292.618
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.740.783	24.292.618
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	9.938.688.578	9.411.577.946
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>9.961.429.361</b>	<b>9.435.870.564</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>11.367.809.586</b>	<b>11.840.682.256</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		44.419.666.520	44.262.084.293
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	6.483.193.492	6.483.193.492
Geri Alınmış Paylar (-)		-540.512.241	-540.512.241
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	7.310.024.305	7.310.024.305
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	14	-6.124.508.485	-6.124.508.485
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.936.959.656	1.936.959.656
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.936.959.656	1.936.959.656
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	14	1.936.959.656	1.936.959.656
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.244.291.138	2.244.291.138
Yasal Yedekler	14	2.244.291.138	2.244.291.138

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		32.552.636.428	30.782.102.620
Net Dönem Karı veya Zararı		157.582.227	1.770.533.808
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>44.419.666.520</b>	<b>44.262.084.293</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>55.787.476.106</b>	<b>56.102.766.549</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	15	1.291.649.283	1.058.381.465
Satışların Maliyeti	15	-542.564.093	-399.552.621
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		749.085.190	658.828.844
BRÜT KAR (ZARAR)		749.085.190	658.828.844
Genel Yönetim Giderleri	16	-47.856.212	-74.813.876
Pazarlama Giderleri	16	-1.134.586	-3.160.694
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	131.930.795	154.727.501
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-31.381.086	-107.970.515
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		800.644.101	627.611.260
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		800.644.101	627.611.260
Finansman Gelirleri	18	122.208.924	121.570.672
Finansman Giderleri		-102.620	-170.223
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	19	-154.234.898	-232.141.025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		768.515.507	516.870.684
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-610.933.280	-226.094.126
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	-83.822.648	-119.480.294
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	-527.110.632	-106.613.832
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		157.582.227	290.776.558
DÖNEM KARI (ZARARI)		157.582.227	290.776.558
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		157.582.227	290.776.558
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>157.582.227</b>	<b>290.776.558</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		157.582.227	290.776.558

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>622.432.570</b>	<b>660.463.973</b>
Dönem Karı (Zararı)		157.582.227	290.776.558
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>350.040.732</b>	<b>-152.590.356</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	1.167.593	2.970.915
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-88.737.573	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-88.737.573	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		49.834.390	8.860.329
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-65.698.672	-121.400.449
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-147.701.037
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	8	0	-147.701.037
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		610.933.280	226.094.126
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-10.224	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-12.959.603	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-12.959.603	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-144.488.459	-121.414.240
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>114.809.611</b>	<b>522.277.771</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		358.791.096	460.896.713
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.000.359	48.087.086
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		524.804.739	192.312.987
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-51.551.642	620.624
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-896.371.959	-164.787.749
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		679.930	3.149.956
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		26.054.046	220.572.914
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		156.403.760	-238.574.760
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>622.432.570</b>	<b>660.463.973</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>9.120.191</b>	<b>-1.621.865.469</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		77.283	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.211.249	-2.613.443
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		17.499.293	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-5.245.136	-1.619.252.026
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>575.032</b>	<b>121.400.449</b>
Ödenen Faiz		-102.621	-170.223
Alınan Faiz	18	65.801.293	121.570.672
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-65.123.640	0
ENFLASYON ETKİSİ		110.666.635	128.426.111
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		742.794.428	-711.574.936
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		742.794.428	-711.574.936
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>853.112.035</b>	<b>1.522.187.692</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>1.595.906.463</b>	<b>810.612.756</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar	
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları													

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımları	400.000.000	6.483.193.492	-540.512.241	7.310.024.305	-6.124.508.485	1.936.959.656			1.621.946.325	23.129.792.929	10.630.583.888	44.847.478.869	0	44.847.478.869
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler										10.630.583.888	-10.630.583.888			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
Dönem Karı (Zararı)												290.776.558	290.776.558	290.776.558
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avantı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
Payların Geri Alınması Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
Bağlı 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 Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Opisyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Süleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)														
<b>Dönem Sonu Bakımları</b>	<b>400.000.000</b>	<b>6.483.193.492</b>	<b>-540.512.241</b>	<b>7.310.024.305</b>	<b>-6.124.508.485</b>	<b>1.936.959.656</b>			<b>1.621.946.325</b>	<b>33.760.376.817</b>	<b>290.776.558</b>	<b>45.138.255.427</b>	<b>0</b>	<b>45.138.255.427</b>

Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Bakımları	400.000.000	6.483.193.492	-540.512.241	7.310.024.305	-6.124.508.485	1.936.959.656			2.244.291.138	30.782.102.620	1.770.533.808	44.262.084.293	0	44.262.084.293
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler										1.770.533.808	-1.770.533.808			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
Dönem Karı (Zararı)												157.582.227	157.582.227	157.582.227
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avantı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026																		
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																	
	Kar Payları																	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																	
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																	
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Forward Süleymesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																	
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																	
	<b>Dönem Sonu Bakiyeler</b>	<b>400.000.000</b>	<b>6.483.193.492</b>	<b>-540.512.241</b>	<b>7.310.024.305</b>	<b>-6.124.508.485</b>	<b>1.936.959.656</b>	<b>2.244.291.138</b>	<b>32.552.636.428</b>	<b>157.582.227</b>	<b>44.419.666.520</b>	<b>0</b>	<b>44.419.666.520</b>					