



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine ait Özet Finansal Tablolar



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baran Yılmaz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	524.656.593	912.949.975
Ticari Alacaklar		253.032.512	764.665.518
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5, 22	43.231.382	174.672.974
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	209.801.130	589.992.544
Diğer Alacaklar		31.174.884	39.714.096
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		31.174.884	39.714.096
Stoklar	9	4.398.147.153	5.597.194.755
Peşin Ödenmiş Giderler	6	68.691.221	25.529.902
Diğer Dönen Varlıklar	11	479.940.731	886.966.339
ARA TOPLAM		5.755.643.094	8.227.020.585
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.755.643.094	8.227.020.585
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		1.071.876	1.518.952
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.071.876	1.518.952
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	52.133.600.279	51.672.381.822
Maddi Duran Varlıklar	10	139.450.055	134.023.483
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.413.019	2.913.260
Peşin Ödenmiş Giderler	6	200.000.000	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		52.477.535.229	51.810.837.517
TOPLAM VARLIKLAR		58.233.178.323	60.037.858.102
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		234.785.905	1.426.228.054
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 22	119.257.200	1.403.836.726
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	115.528.705	22.391.328
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.460.260	2.222.353
Diğer Borçlar		220.731	252.299
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		220.731	252.299
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	72.533.677	159.758.441
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	406.822.263	919.607.229
Kısa Vadeli Karşılıklar		60.118.419	30.512.440
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	1.462.684	931.294
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	58.655.735	29.581.146
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.942.718	34.906.233
ARA TOPLAM		787.883.973	2.573.487.049
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		787.883.973	2.573.487.049
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		22.186.151	25.996.521
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.186.151	25.996.521
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	10.927.907.752	10.071.713.322
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.950.093.903	10.097.709.843
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.737.977.876	12.671.196.892
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		46.495.200.447	47.366.661.210
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	6.965.986.022	6.965.986.022
Geri Alınmış Paylar (-)		-578.424.189	-578.424.189
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	14	7.822.755.079	7.822.755.079
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	14	-6.554.086.260	-6.554.086.260
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		2.072.819.508	2.072.819.508
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		2.072.819.508	2.072.819.508
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	14	2.072.819.508	2.072.819.508
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.925.584.819	2.401.707.459

Yasal Yedekler	14	2.925.584.819	2.401.707.459
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		32.302.159.854	32.941.183.168
Net Dönem Karı veya Zararı		1.138.405.614	1.894.720.423
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		46.495.200.447	47.366.661.210
TOPLAM KAYNAKLAR		58.233.178.323	60.037.858.102

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	3.079.215.067	3.445.912.099	1.696.968.502	2.313.294.937
Satışların Maliyeti	15	-1.679.109.631	-1.178.161.684	-1.098.489.672	-750.584.132
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.400.105.436	2.267.750.415	598.478.830	1.562.710.805
BRÜT KAR (ZARAR)		1.400.105.436	2.267.750.415	598.478.830	1.562.710.805
Genel Yönetim Giderleri	16	-112.384.460	-114.345.112	-61.171.576	-34.283.733
Pazarlama Giderleri	16	-2.767.204	-11.793.588	-1.553.037	-8.411.200
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	267.685.853	1.044.002.181	126.501.330	878.421.973
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-54.007.436	-144.547.671	-20.425.257	-29.004.020
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.498.632.189	3.041.066.225	641.830.290	2.369.433.825
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.498.632.189	3.041.066.225	641.830.290	2.369.433.825
Finansman Gelirleri	18	283.322.187	205.537.062	152.541.434	75.439.329
Finansman Giderleri		-582.002	-554.234	-472.184	-372.071
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	19	-118.273.531	-152.526.583	46.779.521	95.896.994
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.663.098.843	3.093.522.470	840.679.061	2.540.398.077
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-524.693.229	-1.369.079.739	129.091.386	-1.127.127.196
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	331.501.201	-565.272.687	421.203.235	-437.411.953
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	-856.194.430	-803.807.052	-292.111.849	-689.715.243
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.138.405.614	1.724.442.731	969.770.447	1.413.270.881
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.138.405.614	1.724.442.731	969.770.447	1.413.270.881
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.138.405.614	1.724.442.731	969.770.447	1.413.270.881
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.138.405.614	1.724.442.731	969.770.447	1.413.270.881
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.138.405.614	1.724.442.731	969.770.447	1.413.270.881

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			1.988.610.960	1.907.863.559
Dönem Karı (Zararı)			1.138.405.614	1.724.442.731
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			271.918.663	56.608.823
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16		2.430.037	1.738.778
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-94.961.695	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17		-94.961.695	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			44.298.914	45.142.716
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-174.203.433	-204.900.053
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-52.470.009	-1.034.352.315
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	8		-52.470.009	-1.034.352.315
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			524.693.229	1.369.079.739
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler			-63.253.963	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-14.346.955	-2.130.559
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-14.346.955	-2.130.559
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			99.732.538	-117.969.483
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			578.286.683	126.812.005
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			417.540.693	513.296.615
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			2.916.404	32.876.139
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			1.294.009.297	-203.346.633
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-243.161.319	-234.386.775
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.028.644.153	516.821.988
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			360.639	3.070.658
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			-66.513.206	-232.913.201
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			201.778.328	-268.606.786
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			1.988.610.960	1.907.863.559
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-339.503.897	-2.438.352.130
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			78.284	9.058
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-8.434.651	-1.525.710
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			19.205.063	5.717.319
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8		-350.352.593	-2.442.552.797
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.940.859.811	-632.043.196
Ödenen Temettüler			-2.009.866.377	-815.819.950
Ödenen Faiz			-582.003	-554.235
Alınan Faiz	18		174.785.436	205.454.288
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-105.196.867	-21.123.299
ENFLASYON ETKİSİ			-96.540.634	129.646.514
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-388.293.382	-1.032.885.253
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-388.293.382	-1.032.885.253
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			912.949.975	1.628.955.109
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		524.656.593	596.069.856

Dipnot Referansı	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 Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardarı Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı	

Önceki Dönem
01.01.2025 - 30.06.2025

Carı Dönem 01.01.2028 - 30.06.2028	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												-2.009.866.377		-2.009.866.377		-2.009.866.377
	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 Sözleşmesinin 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	6.965.986.022	-578.424.189	7.822.755.079	-6.554.086.260	2.072.819.508			2.925.584.819	32.302.159.854	1.138.405.614	46.495.200.447		46.495.200.447	