

AVRUPAKENT GYO A.Ş.

01 OCAK - 30 EYLÜL 2026 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL SONUÇ BÜLTENİ



Operasyonel ve Finansal Performans

2026 yılının ilk dokuz ayında, Avrupakent GYO'nun kira ve ortak alan gelirleri, bir önceki yılın aynı dönemine göre **enflasyonun üzerinde %7,36** oranında artarak yaklaşık **2,78 Milyar TL**'ye yükselmiştir. Toplam hasılat ise **4.4 Milyar TL** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Üçüncü çeyrek itibarıyla portföye yeni eklenen gayrimenkuller ile birlikte, Avrupakent GYO'nun kira getirili gayrimenkul portföy büyüklüğü **53,3 Milyar TL**, toplam gayrimenkul portföy büyüklüğü **59 Milyar TL**, toplam varlıkları ise **61,9 Milyar TL**'ye ulaşmıştır.

Gelirler (TL)	01 Ocak - 30 Eylül 2026	01 Ocak - 30 Eylül 2025	Değişim
Kira ve ortak alan gelirleri	2.778.268.452	2.587.910.527	%7,36
Konut ve ofis satış gelirleri	1.631.502.366	3.992.650.014	(%59,14)
Diğer	15.218.721	13.341.577	%14,07
Toplam	4.424.989.539	6.593.902.118	(%32,89)

Kira Gelirleri

Avrupakent GYO, 2026 yılı dokuz aylık döneminde operasyonel verimliliğini korumuş ve yaklaşık **2,78 Milyar TL** kira ve ortak alan geliri elde ederek, ilgili dönemde enflasyonun üzerinde **%7,36** oranında büyümeye sağlamıştır.

Söz konusu kira geliri artışında, portföye yeni eklenen gayrimenkuller, artan doluluk oranları etkili olmuştur. Şirket portföyünde yer alan ArenaPark, ArmoniPark ve Forum Trabzon AVM'lerinde yılın ilk dokuz ayında 21 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlanırken, söz konusu alışveriş merkezlerinde 19 milyar TL'nin üzerinde toplam kiracı cirosu oluşmuştur.

Satış Performansı ve Konut Stoku

Avrupa Konutları Şişli-1, Demir Life ve Avrupa Konutları Çamlıvadi'de toplam **99** adet konut satışı gerçekleşmiş olup, bu projelerde 187 adet satılabilir konut bulunmaktadır. Ayrıca satış faaliyetleri kapsamında, Şirketimiz portföyünde yer alan ve daha önce rezidans konseptiyle kiraya verilen Avrupa Residence TEM İstanbul'da toplam 133 adet bağımsız bölümün satışına başlanmıştır. 2026 yılında stoklar; **4,44** milyar TL, satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar ise **1,78** milyar TL seviyesindedir.

Avrupa Konutları Şişli-1 projesinin 2025 yılı haziran ayında iskanın alınmasının ardından ön satışların bu dönemde faturalandırılmasının etkisi, Avrupa Konutları Şişli-1 ve Avrupa Konutları Çamlıvadi projesinin yüksek satış hızına sahip konutların önceki dönemlerde satılmış olmasının etkisiyle konut ve ofis satış gelirleri 1.632 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Brüt Kar ve Maliyet Yapısı

Avrupa Konutları Şişli-1 ve Demir Life projelerinin 31.12.2023 tarihli değerlendirme raporundaki arsa değerinin 30.09.2026 satın alma gücüne göre düzeltilerek proje maliyetlerine dahil edilmesinden dolayı, enflasyon muhasebesi kapsamında yapılan bu düzeltme, söz konusu projelerin satış maliyetlerini önemli ölçüde etkilemiştir. Konut ve ofis satışlarındaki bu negatif etkiye rağmen, kira getirili gayrimenkullerde brüt kar marjının %80 seviyesinde gerçekleşmiş olması, toplam brüt kar marjını %44'ten %50,5 seviyesine yükseltmiştir.

Gelir Tablosu (TL)	01 Ocak - 30 Eylül 2026	01 Ocak - 30 Eylül 2025
Satış geliri	4.424.989.539	6.593.902.118
Satışların maliyeti	(2.192.413.580)	(3.695.668.320)
<i>Satılan konut ve ofis maliyetleri</i>	<i>(1.626.472.648)</i>	<i>(3.144.801.716)</i>
<i>Ortak alan giderleri</i>	<i>(565.940.932)</i>	<i>(550.531.077)</i>
<i>Diğer</i>	<i>-</i>	<i>(335.527)</i>
Brüt kar	2.232.575.959	2.898.233.798

Geliştirilmekte olan Projeler

Avrupakent GYO, portföy değerini ve sürdürülebilir kira gelirlerini artırma stratejisi doğrultusunda yeni proje geliştirme çalışmalarını sürdürmektedir. Bu kapsamda, Forum Trabzon AVM'nin kiralanabilir alanını artırmaya yönelik yeni bir proje geliştirilmektedir. Ayrıca, Swisshotel Resort Bodrum Beach'e komşu konumda bulunan 5.369 m² büyüklüğündeki Bodrum arsasında kira geliri yaratmaya yönelik yeni bir proje üzerinde çalışılmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü / Dönem Vergi Geliri / Gideri

7524 sayılı Kanun kapsamında, 1 Ocak 2025 itibarıyla GYO'ların taşınmaz kazançlarına ilişkin kurumlar vergisi istisnasından yararlanabilmesi, bu kazançların en az %50'sinin temettü olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Şirketin esas sözleşmesinde de dağıtılabilir karın en az %50'sinin dağıtılması zorunlu olmasına rağmen, IFRS finansallarında %30 vergi oranı uygulanmıştır.

IFRS ve VUK finansallarında sırasıyla %30 ve %10 olarak uygulanan vergi oranları arasındaki farktan kaynaklanan 836 milyon TL'lik vergi geliri, 2026 yılında dağıtım şartının gerçekleşmesiyle kaydedilmiştir. 612 milyon TL'lik dönem vergi gideri düştüğünde, 2026 yılı 9 aylık dönem vergi geliri 224 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Ayrıca, 31 Aralık 2024 ve sonrasında mevzuat değişikliğinden kaynaklanan ertelenmiş vergi yükümlülüğü değişimleri de net dönem karını muhasebesel olarak baskılamıştır.

Yatırımcı İlişkileri İletişim

E-posta: yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

Telefon: 0 850 833 6426

Çekince

İşbu bülten, paydaşlarımızın Şirket faaliyetlerimizi daha şeffaf ve anlaşılır bir şekilde takip edebilmeleri amacıyla, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ilan edilen 01 Ocak - 30 Eylül 2026 dönemine ait bağımsız denetimden geçmemiş finansal rapor temel alınarak hazırlanmıştır. Sunulan özet veriler ile resmi finansal tablolar arasında herhangi bir tutarsızlık olması durumunda, kamuoyuna açıklanan finansal raporlarımızdaki veriler geçerli kabul edilmelidir. Bu belgede yer alan bilgilerin içeriğinin kullanımdan 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.