

# AVRUPAKENT GYO A.Ş.

## 2025 YILINA AİT FİNANSAL SONUÇ BÜLTENİ



**AVPGY 2025 yılı gelirleri, 2024 yılının aynı döneminde kaydedilen tek seferlik arsa satış gelirinin etkisi dışında bırakıldığında bir önceki yıla göre %55 oranında büyüme göstermiştir.**

### Operasyonel ve Finansal Performans

Avrupakent GYO, 2025 yılı mali dönemini operasyonel ve portföy büyümesiyle tamamlamıştır. Özellikle konut satış adetlerindeki artış ve Avrupa Konutları Şişli-1 projesinin devreye girmesi, konut satış rakamlarında güçlü bir yükselişe işaret etmiştir.

2025 yıl sonu toplam portföy büyüklüğü **48,4 Milyar TL**'ye ulaşan Avrupakent GYO, yıl içerisinde ekspertiz değeri 3,7 Milyar TL olan **54** ticari üniteyi **%36** iskonto ile **2,4** Milyar TL'ye (KDV Dahil) satın almıştır.

Gelirler (TL)	2025	2024	DEĞİŞİM
Konut satışları	4.069.844.190	1.952.156.311	<b>%108,5</b>
Kira gelirleri	2.537.992.683	2.238.399.414	<b>%13,4</b>
Ortak alan gelirleri	214.500.472	192.421.169	<b>%11,5</b>
Arsa satış gelirleri	-	5.349.200.028	<b>N/A</b>
Diğer	15.233.359	23.199.742	<b>%(34,3)</b>
<b>Toplam</b>	<b>6.837.570.704</b>	<b>9.755.376.664</b>	

### Kira Gelirleri

Avrupakent GYO, 2025 yılı 12 aylık döneminde operasyonel verimliliğini koruyarak toplam **2.5 Milyar TL** kira geliri elde ederek, yıllık bazda enflasyonun üzerinde **%13** oranında büyüme sağlamıştır.

Söz konusu kira geliri artışını, portföyünde bulunan 230 adet ticari ünite, turizm tesisleri olan Swisotel Resort Bodrum Beach, Mövenpick Living Çamlıvadi, Radisson Residences Avrupa Tem'den sağlanan sabit kiralar ile Forum Trabzon, ArenaPark ve ArmoniPark AVM'lerinden elde edilen sabit kira ve ciro bazlı kira gelirlerindeki artış desteklemiştir.

### Satış Performansı ile Stok Optimizasyonu

2025 yıl sonu itibarıyla, stoklar **4,8 Milyar TL** seviyesinde gerçekleşmiş olup, 2024 yıl sonuna göre **%45** oranında azalış göstermiştir. Bu azalışın temel nedeni konutların artan satış hızı ile beraber stoklardan çıkışlarıdır.

- Avrupa Konutları Şişli: 2025 yılında 87 adet satışla portföye büyük katkıyı sağlayan yeni itici güç olmuştur.
- Avrupa Konutları Çamlıvadi: 2025 yılı içerisinde 89 adet konut satışı ile bir önceki yıla göre enflasyonun üzerinde %23,4 gelir artışı sağlamıştır.
- Demir Life & Feza Park: Stabil performanslarını sürdürerek nakit akışına katkı vermeye devam etmiştir.

## Brüt Kar ve Maliyet Yapısı

Avrupa Konutları Şişli ve Demir Life projelerinin 31.12.2023 tarihli değerlendirme raporundaki arsa değerinin 31.12.2025 satın alma gücünden maliyete eklenmesi ve enflasyon etkisi konut satış maliyetlerini arttırmıştır.

Gelir Tablosu (TL)	2025	2024
<b>Satış geliri</b>	<b>6.837.570.704</b>	<b>9.755.376.664</b>
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(3.434.254.706)	(700.571.414)
Ortak alan giderleri	(632.642.102)	(502.249.977)
Arsa satış maliyetleri (*)	-	(451.575.682)
Diğer	(269.896)	-
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(4.067.166.704)</b>	<b>(1.654.397.073)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>2.770.404.000</b>	<b>8.100.979.591</b>

(\*) Demir Life ve Feza Park Villaları kat karşılığı projelerinin bitmesi sonucunda 2024 yılında takasa konu edilen arsaların çıkışı ile finansallara eklenen dairelerin gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmesinden oluşan kazançlar ve maliyetlerdir.

2024 yılı gerçekleşen brüt karının yaklaşık **%60'ı** tek seferlik gerçekleşen net arsa satış gelirinden oluşmaktadır. Tekrarlanan gelirler baz alındığında, 2025 yılındaki brüt kârının 2024 yılına göre **%13,5** geri çekilmesi konut maliyetlerindeki artıştan kaynaklanmıştır.

## Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü / Dönem Vergi Geliri / Gideri

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Bununla birlikte, esas sözleşmemiz uyarınca dağıtılabılır kârın en az %50'sinin temettü olarak dağıtılması zorunluluğu bulunmasına rağmen TFRS/IFRS finansal tablolarda %30 üzerinden vergi gideri hesaplanmıştır.

Ayrıca, 31 Aralık 2024 ve sonrasında mevzuat değişikliği kaynaklı ertelenmiş vergi yükümlülüğündeki değişimlerin de net dönem kârına yansımalarıyla birlikte net kâr kalemi muhasebesel olarak baskılanmıştır.