

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2023 HEŞAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### 1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit denetim konuları   | Denetimde konunun nasıl ele alındığı   |
|--|--|
| <p><b>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması</b></p> <p>Şirket, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır.</p> <p>TMS 29’a göre 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir.</p> <p>TMS 29’un uygulanması, Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kaleme önemli değişikliklere neden olmaktadır.</p> <p>TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir.</p> <p>Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave denetim eforu da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket’in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1’de yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,</li> <li>- Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29’a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,</li> <li>- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,</li> <li>- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen atsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,</li> <li>- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</li> <li>- TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.</li> </ul> |

| <b>Kilit denetim konuları</b>   | <b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>  |
|---|--|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 9)</b></p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 15.500.808.254 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,</li><li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir</li><li>- Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,</li><li>- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</li><li>- Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li></ul> |



#### **4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### **5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

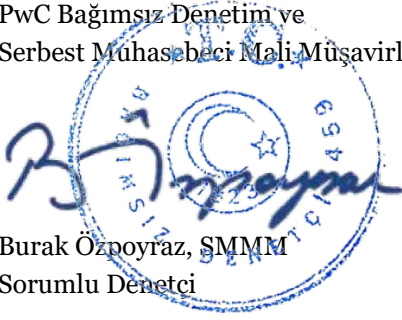
Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2024

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

---

| İÇİNDEKİLER   | SAYFA |
|---|-------|
| FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....                         | 1-2   |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..... | 3-4   |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....                    | 5     |
| NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....                             | 6     |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....     | 7-66  |



# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

|   | Dipnot | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>31 Aralık 2023 | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>31 Aralık 2022 |
|---|--------|--|--|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |        |  |  |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                   |        | <b>5.094.490.110</b>                                 | <b>4.049.209.725</b>                                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                       | 4      | 1.702.177.642  | 69.361.752   |
| Finansal Yatırımlar                             | 6      | 2.033.750.958  | -  |
| Ticari Alacaklar                                |        | 339.405.068  | 677.214.912  |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 8,26   | 238.061.788  | 589.260.252  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 8      | 101.343.280  | 87.954.660   |
| Diğer Alacaklar                                 |        | 15.304.152   | 30.272.906   |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  | 13     | 15.304.152   | 30.272.906   |
| Stoklar   | 10     | 829.999.174  | 3.019.967.214  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          | 7      | 32.408.380   | 87.407.380   |
| Diğer Dönen Varlıklar                           | 12     | 141.444.736  | 164.985.561  |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                   |        | <b>15.882.521.446</b>                                | <b>16.006.530.613</b>                                |
| Diğer Alacaklar                                 |        | 569.242  | 463.579  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  | 13     | 569.242  | 463.579  |
| Stoklar   | 10     | 138.082.392  | 36.509.014   |
| Finansal Yatırım                                | 6      | -  | 206.552.484  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar       | 14     | -  | 2.594.530.491  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | 9      | 15.500.808.254                                       | 12.396.187.974                                       |
| Maddi Duran Varlıklar                           | 11     | 241.518.908  | 764.176.244  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                   |        | 2.889  | 2.182.367  |
| - Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar           |        | 2.889  | 2.182.367  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          | 7      | 1.539.761  | 405.778  |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                        | 24     | -  | 5.522.682  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |        | <b>20.977.011.556</b>                                | <b>20.055.740.338</b>                                |

1 Ocak -- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 11 Mart 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

|  | Dipnot    | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>31 Aralık 2023 | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>31 Aralık 2022 |
|--|-----------|--|--|
| <b>KAYNAKLAR</b>   |           |  |  |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |           | <b>464.041.215</b>                                   | <b>1.291.366.865</b>                                 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar   | 5         | -  | 74.337.193   |
| Ticari Borçlar   |           | 363.742.032  | 829.150.619  |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar  | 8,26      | 275.065.446  | 413.506.336  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                    | 8         | 88.676.586   | 415.644.283  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                               |           | 749.512  | 3.752.171  |
| Diğer Borçlar  |           | 322.601  | 1.171.895  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                     | 13        | 322.601  | 1.171.895  |
| Ertelenmiş Gelirler  | 7         | 56.143.173   | 209.431.656  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar  |           | 20.414.812   | 26.295.716   |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin<br>Kısa Vadeli Karşılıklar            | 15        | 1.242.667  | 2.329.218  |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar  | 15        | 19.172.145   | 23.966.498   |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü   |           | -  | 75.612.613   |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler  | 12        | 22.669.085   | 71.615.002   |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |           | <b>5.940.051</b>                                     | <b>2.270.839.526</b>                                 |
| Diğer Borçlar  |           | 5.586.843  | 10.088.728   |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                     | 13        | 5.586.843  | 10.088.728   |
| Ertelenmiş Gelirler  | 7         | 353.208  | 12.949.607   |
| Uzun Vadeli Karşılıklar  |           | -  | 8.540.208  |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin<br>Uzun Vadeli Karşılıklar            |           | -  | 8.540.208  |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü   | 24        | -  | 2.239.260.983  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   |           |  |  |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>   |           | <b>20.507.030.290</b>                                | <b>16.034.653.910</b>                                |
| Ödenmiş Sermaye  | 17        | 400.000.000  | 335.000.000  |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları  | 17        | 2.909.948.197  | 2.905.850.371  |
| Paylara İlişkin Primleri   | 17        | 3.515.200.000  | -  |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir |           | (2.941.661.133)                                      | (17.695.440)   |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden<br>Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları           | 17        | 3.455.234  | (17.695.440)   |
| - Ortak kontrole tabi teşebbüs veya<br>işletmeleri içeren işlemlerin etkisi    | 17        | (2.945.116.367)                                      | -  |
| Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları                              |           | 1.330.619.102  | -  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler  | 17        | 340.248.347  | 221.450.752  |
| Yasal yedekler   | 17        | 340.248.347  | 221.450.752  |
| Geçmiş Yıllar Karları  |           | 11.691.492.283                                       | 2.486.885.638  |
| Dönem Net Karı   |           | 3.261.183.494  | 10.103.162.589                                       |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>   | <b>17</b> | <b>-</b>   | <b>458.880.037</b>                                   |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>  |           | <b>20.507.030.290</b>                                | <b>16.493.533.947</b>                                |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  |           | <b>20.977.011.556</b>                                | <b>20.055.740.338</b>                                |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

|  | Dipnot | (Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2023 | (Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2022 |
|--|--------|--|--|
| Hasılat  | 18     | 3.082.896.216  | 5.893.908.897  |
| Satışların Maliyeti (-)  | 18     | (1.220.496.607)  | (3.912.652.070)  |
| <b>BRÜT KAR</b>  |        | <b>1.862.399.609</b>                                   | <b>1.981.256.827</b>                                     |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                    | 19     | (127.997.525)  | (92.948.716)   |
| Pazarlama Giderleri (-)  | 19     | (48.474.789)   | (14.321.393)   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                             | 21     | 1.110.601.264  | 5.554.148.013  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                         | 21     | (202.990.605)  | (1.253.502.364)  |
| <b>ESAS FAALİYET KARI</b>                                      |        | <b>2.593.537.954</b>                                   | <b>6.174.632.367</b>                                     |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                              | 23     | 32.000.440   | 1.996.328.762  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                              | 23     | (664.920.192)  | -  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar | 14     | 203.547.058  | 2.760.383.610  |
| <b>FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>        |        | <b>2.164.165.260</b>                                   | <b>10.931.344.739</b>                                    |
| Finansman Gelirleri  | 22     | 95.449.263   | 17.625.542   |
| Finansman Giderleri (-)  | 22     | (5.376.762)  | (141.805.602)  |
| Parasal (kayıp)/kazanç   |        | (160.330.137)  | 314.480.407  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>                |        | <b>2.093.907.624</b>                                   | <b>11.121.645.086</b>                                    |
| Dönem Vergi Gideri   | 24     | (347.892.436)  | (302.144.862)  |
| Ertelenmiş Vergi Geliri /(Gideri)                              | 24     | 1.515.168.306  | (716.337.635)  |
| <b>DÖNEM NET KARI</b>  |        | <b>3.261.183.494</b>                                   | <b>10.103.162.589</b>                                    |
| <b>Dönem Net Karının Dağılımı</b>                              |        |  |  |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                    |        | -  | -  |
| Ana Ortaklık Payları   |        | 3.261.183.494  | 10.103.162.589   |
| <b>Dönem Net Karı</b>  |        | <b>3.261.183.494</b>                                   | <b>10.103.162.589</b>                                    |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç           | 25     | 9,43   | 30,16  |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

|   | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2023 | (Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş)<br>Geçmiş Dönem<br>31 Aralık 2022 |
|---|--|--|
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                             |  |  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b> | <b>1.309.468.428</b>   | <b>17.695.440</b>  |
| Tanımlanmış Fayda Planları                              |  |  |
| Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları                  | (21.150.674)   | 17.695.440   |
| Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları   | 1.330.619.102  | -  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>                             | <b>1.309.468.428</b>   | <b>17.695.440</b>  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                            | <b>4.570.651.922</b>   | <b>10.120.858.029</b>  |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                 |  |  |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                             | -  | -  |
| Ana Ortaklık Payları                                    | 4.570.651.922  | 10.120.858.029   |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

|                       | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>düzeltilme<br>farkları | Paylara<br>ilişkin<br>primleri | Tanımlanmış<br>Fayda<br>Planları<br>Yeniden Ölçüm<br>Kazançları | Ortak Kontrole<br>Tabi Teşebbüs<br>veya İşletmeleri<br>İçeren İşlemlerin<br>Etkisi | Maddi duran<br>Varlıklar<br>Yeniden<br>Değerleme<br>Artışları | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları | Dönem<br>Net Karı     | Ana<br>Ortaklığa Ait<br>Özkaynaklar | Kontrol<br>Gücü<br>Olmayan<br>Paylar | Toplam<br>Özkaynaklar |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---|--|---|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>1 Ocak 2022</b>    | <b>335.000.000</b> | <b>2.905.850.371</b>              | -                              | -   | -  | -   | <b>115.022.883</b>                           | <b>36.066.342</b>        | <b>2.557.247.165</b>  | <b>5.949.186.761</b>                | -                                    | <b>5.949.186.761</b>  |
| Transferler           | -                  | -                                 | -                              | -   | -  | -   | 106.427.869                                  | 2.450.819.296            | (2.557.247.165)       | -                                   | -                                    | -                     |
| Sermaye arttırımı     | -                  | -                                 | -                              | -   | -  | -   | -  | -                        | -                     | -                                   | -                                    | -                     |
| Diğer kapsamlı gelir  | -                  | -                                 | -                              | (17.695.440)  | -  | -   | -  | -                        | -                     | (17.695.440)                        | -                                    | (17.695.440)          |
| Dönem net karı        | -                  | -                                 | -                              | -   | -  | -   | -  | -                        | 10.103.162.589        | 10.103.162.589                      | 458.880.037                          | 10.562.042.626        |
| <b>31 Aralık 2022</b> | <b>335.000.000</b> | <b>2.905.850.371</b>              | -                              | <b>(17.695.440)</b>   | -  | -   | <b>221.450.752</b>                           | <b>2.486.885.638</b>     | <b>10.103.162.589</b> | <b>16.034.653.910</b>               | <b>458.880.037</b>                   | <b>16.493.533.947</b> |
| <b>1 Ocak 2023</b>    | <b>335.000.000</b> | <b>2.905.850.371</b>              | -                              | <b>(17.695.440)</b>   | -  | -   | <b>221.450.752</b>                           | <b>2.486.885.638</b>     | <b>10.103.162.589</b> | <b>16.034.653.910</b>               | <b>458.880.037</b>                   | <b>16.493.533.947</b> |
| Transferler           | -                  | -                                 | -                              | -   | -  | -   | 118.797.595                                  | 9.984.364.994            | (10.103.162.589)      | -                                   | -                                    | -                     |
| Sermaye arttırımı     | 65.000.000         | 4.097.826                         | -                              | -   | -  | -   | -  | -                        | -                     | 69.097.826                          | -                                    | 69.097.826            |
| Ortaklara dağıtım     | -                  | -                                 | -                              | -   | (2.945.116.367)  | -   | -  | -                        | -                     | (2.945.116.367)                     | -                                    | (2.945.116.367)       |
| Kar payları           | -                  | -                                 | -                              | -   | -  | -   | -  | (779.758.349)            | -                     | (779.758.349)                       | -                                    | (779.758.349)         |
| Bağlı ortaklık çıkışı | -                  | -                                 | -                              | -   | -  | -   | -  | -                        | -                     | -                                   | (458.880.037)                        | (458.880.037)         |
| Diğer kapsamlı gelir  | -                  | -                                 | 3.515.200.000                  | 21.150.674  | -  | 1.330.619.102   | -  | -                        | -                     | 4.866.969.776                       | -                                    | 4.866.969.776         |
| Dönem net karı        | -                  | -                                 | -                              | -   | -  | -   | -  | -                        | 3.261.183.494         | 3.261.183.494                       | -                                    | 3.261.183.494         |
| <b>31 Aralık 2023</b> | <b>400.000.000</b> | <b>2.909.948.197</b>              | <b>3.515.200.000</b>           | <b>3.455.234</b>  | <b>(2.945.116.367)</b>   | <b>1.330.619.102</b>  | <b>340.248.347</b>                           | <b>11.691.492.283</b>    | <b>3.261.183.494</b>  | <b>20.507.030.290</b>               | -                                    | <b>20.507.030.290</b> |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

|  | Dipnot | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|--|--------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>  |        |                            |                            |
|  |        | <b>(1.901.096.308)</b>     | <b>(983.684.882)</b>       |
| <b>Dönem Net Karı</b>  |        | <b>3.261.183.494</b>       | <b>10.103.162.589</b>      |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                      |        | <b>(3.218.766.605)</b>     | <b>(8.648.330.416)</b>     |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler   |        | 12.777.583                 | 15.240.728                 |
| Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler   | 8      | 41.977.894                 | 24.315.101                 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler   |        | (4.603.306)                | (8.336.058)                |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri  |        | (90.072.501)               | 124.180.060                |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler | 14     | (203.547.058)              | (2.760.383.610)            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler        | 9      | (1.090.067.393)            | (5.500.935.780)            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar/(kayıplar)       | 21     | 20.184.142                 | 5.106.285                  |
| İştiraklerin elden çıkarılmasından kaynaklanan (kazançlar)/kayıplar                          | 23     | -                          | (432.363.751)              |
| Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler       |        | 46.966.952                 | -                          |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler   | 23     | 664.920.192                | -                          |
| İşletme birleşmelerinde pazarlıklı satın sonucunda oluşan kazançlar ile ilgili düzeltmeler   | 23     | -                          | (1.156.254.384)            |
| Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler   | 24     | (2.777.633.247)            | 1.355.581.400              |
| Parasal (Kayıp) / Kazanç   |        | 160.330.137                | (314.480.407)              |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>   |        | <b>(1.943.513.197)</b>     | <b>(2.438.517.055)</b>     |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)   |        | (2.286.078.511)            | 252.327.553                |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                   | 8      | (502.597.889)              | (148.812.752)              |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler               |        | 14.863.091                 | (23.345.785)               |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                      | 10     | 1.252.689.683              | 378.968                    |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)  | 7      | 53.865.017                 | 378.129.558                |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                     | 8      | (465.408.587)              | (249.424.740)              |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                 |        | (5.351.179)                | 3.723.560                  |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                |        | (165.884.882)              | (2.559.110.544)            |
| Ödenen vergi   |        | (347.892.436)              | (302.144.862)              |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                 |        | 508.911.708                | 210.102.999                |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>   |        |                            |                            |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler               | 15     | (629.212)                  | (341.010)                  |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                            |        |                            |                            |
|  |        | <b>(188.683.234)</b>       | <b>870.758.447</b>         |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları               |        | (335.945.056)              | (346.814.408)              |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri              |        | 6.735.294                  | 8.506.711                  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                             | 9      | (37.781.469)               | 1.523.956.303              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri                            | 9      | 7.523.210                  | 9.041.090                  |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri   |        | -                          | (1.845.663.592)            |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları     |        | 170.784.787                | -                          |
| İştiraklerdeki payların satışı sebebiyle oluşan nakit girişleri                              | 23     | -                          | 1.521.732.343              |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN<br/>NAKİT AKIŞLARI</b>                                      |        |                            |                            |
|  |        | <b>3.530.935.308</b>       | <b>(246.260.284)</b>       |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri   | 5      | -                          | 123.844.200                |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları   | 5      | (74.337.193)               | (245.924.424)              |
| Alınan faiz  | 22     | 95.449.263                 | 17.625.542                 |
| Ödenen faiz  |        | (5.376.762)                | (141.805.602)              |
| Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri               |        | 3.515.200.000              | -                          |
| <b>Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi</b>                                 |        | <b>191.660.124</b>         | <b>404.936.161</b>         |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış</b>                                    |        | <b>4</b>                   | <b>1.632.815.890</b>       |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  |        | <b>69.361.752</b>          | <b>23.612.310</b>          |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  |        | <b>1.702.177.642</b>       | <b>69.361.752</b>          |

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(“Avrupakent Gayrimenkul” veya “Şirket”) ve iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı (“Aksoylar”) ve Artaş Invest Adi Ortaklığı (“Artaş”) ile birlikte bundan sonra “Şirket” olarak anılacaktır. Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla 2011 yılında İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. 12 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., “Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Artaş İnşaat A.Ş. çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu’nun kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren bir şirkettir.

Şirket’in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 15’tir (31 Aralık 2022:338) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya’dır (Not 17).

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yanyol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7, Bakırköy İstanbul/Türkiye.

Şirketlerin esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

| Şirket                            | Faaliyet bulunduğu ülke | Faaliyet alanı | 31 Aralık 2023 İştirak oranı % | 31 Aralık 2022 İştirak oranı % |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Artaş Invest Adi Ortaklığı        | Türkiye                 | İnşaat         | 72                             | 72                             |
| Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı | Türkiye                 | İnşaat         | 60                             | 60                             |
| Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.   | Türkiye                 | Gayrimenkul    | -                              | 64,32                          |
| Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.   | Türkiye                 | Gayrimenkul    | -                              | 28,34                          |
| Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.     | Türkiye                 | Gayrimenkul    | -                              | 13,91                          |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş Invest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

#### İş ortaklıkları

##### **Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı**

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, 18 Ocak 2012 tarihinde kurulmuştur. İkamet amaçlı bina inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç) yapmakta olup tek projesi Çamlıvadi Konutlarıdır.

##### **Artaş Invest Adi Ortaklığı**

Artaş Invest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapmakta olup, en büyük projesi Maslak Ayazağa’da bulunan Vadistanbul’dur.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir. Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS taksonomisi” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket’in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### TMS’ye uygunluk beyanı

Şirket’in finansal tabloları, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“UFRS”) meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS taksonomisi” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolar karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK’nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı | Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı |
|----------------|----------|----------------------|-----------------------------------|
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,00000              | %268                              |
| 31 Aralık 2022 | 1.128,45 | 1,64773              | %156                              |
| 31 Aralık 2021 | 686,95   | 2,70672              | %74                               |

##### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket’in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket’in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (“fonksiyonel para birimi”). Şirket’in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, raporlama para birimi TL’dir.

##### İş ortaklıkları

Şirket’in, müşterek kontrole sahip olduğu iş ortaklıkları, oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

| Şirket                            | Faaliyet bulunduğu ülke | Faaliyet alanı | 31 Aralık 2023 İştirak oranı % | 31 Aralık 2022 İştirak oranı % |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Artaş Invest Adi Ortaklığı        | Türkiye                 | İnşaat         | 72                             | 72                             |
| Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı | Türkiye                 | İnşaat         | 60                             | 60                             |

##### Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

##### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler, aksi bir hüküm bulunmadıkça ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Sunulan dönemler itibarıyla muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

##### 2.3 Muhasebe Politikalarında Tahminler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

**31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları**

**a. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

**31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)**

- **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**2.5 TFRS’ye Uygunluk Beyanı**

Şirket, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS’leri esas alarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

**2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**İlişkili taraflar**

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır.

Söz konusu kişinin,

- raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
  - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
  - İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
  - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
  - (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Çetinsaya Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmiştir.

##### Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirilmelerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### İşletme Birleşmeleri

Şirket, bir işletme satın aldığı anda, edindiği finansal varlık ve borçların sınıflandırmalarını ve belirlemeleri birleşme tarihinde var olan sözleşme hükümleri, ekonomik koşullar ve konuya ilişkin diğer tüm koşulları esas alarak yapar.

Satın alma metodu, satın alma maliyetini satın alınan varlıklar, yükümlülükler ve şarta bağlı yükümlülüklerin satın alınan gündeki rayiç değerlerine dağıtılmasını gerektirmektedir. Söz konusu satın alınan şirketlerin TFRS 3'e göre belirlenmiş varlıkları, yükümlülükleri ve şarta bağlı yükümlülükleri satın alma günündeki rayiç değerlerinden kayıtlara yansıtılmaktadır. Satın alınan şirket, satın alma tarihinden itibaren konsolidasyona dahil edilmektedir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Şirket, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla MRT Investment Holding B.V.'den, MultiTrabzon Emlak Geliştirme ve A.Ş. (Forum Trabzon) şirketinin satın alımını gerçekleştirmiştir. Söz konusu birleşme işlemi Forum Trabzon'nun finansal tablolarında satın alma tarihinde yer alan tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin makul değerlerini esas alarak muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in satın alım maliyeti ile Forum Trabzon'un tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 1.112.274.085 negatif şerefiye olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir (Not 23).

##### Forum Trabzon

|  |                      |
|--|----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri              | 230.373.520          |
| Ticari alacaklar                       | 30.037.856           |
| Dönen varlıklar                        | 60.722.034           |
| Peşin ödenmiş giderler                 | 2.794.507            |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar | 455.757.710          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller          | 2.975.638.794        |
| Ticari borçlar                         | (75.401.843)         |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler        | (126.857.142)        |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 24)  | (595.127.759)        |
| <b>Net varlıkların değeri</b>          | <b>2.957.937.677</b> |
| <b>Satın alma bedeli (-)</b>           | <b>1.845.663.592</b> |
| <b>Negatif Şerefiye</b>                | <b>1.112.274.085</b> |

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ise Mermer Yüksel ve Özkök şirketlerinden, Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş. şirketinin %10 ve %29,52 hisse satın alımını gerçekleştirmiştir. Buna göre, aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde edinen işletme, daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payını, işlem tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçmüş ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa bunu da kar veya zararda muhasebeleştirilmiştir. İlave pay alımı için oluşan satın alma bedeli, alınan paylara karşılık olarak konsolide finansal tablolardan çıkarılan diğer iştiraklerin paylarının işlem tarihindeki gerçeğe uygun değeri esas alınarak muhasebeleştirilmiştir. Bu iki işlemin neticesinde oluşan değer artışı 403.344.246 TL'dir (Not 23). Şirket'in konsolide edilmesi ile Mersay'ın tanımlanabilir varlık, yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki fark 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide kar veya zarar tablosunda 43.980.299 TL olarak yatırım faaliyetlerden gelirlerde muhasebeleştirilmiştir (Not 23).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.

|   |                    |
|---|--------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                                       | 86.787             |
| Dönen varlıklar   | 114.494            |
| Maddi duran varlıklar   | 1.618.231.270      |
| Ticari borçlar  | (1.788.547)        |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü (Not 24)                           | (323.646.254)      |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                     | (458.880.037)      |
| <b>Net varlıkların değeri</b>                                   | <b>834.117.713</b> |
| <b>Satın alım bedeli olarak belirlenmiş hisse değerleri (-)</b> | <b>790.137.414</b> |
| <b>Negatif Şerefiye</b>   | <b>43.980.299</b>  |

###### Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemler

Ortak kontrole tabi işletmelerin arasında yapılan işlemler, kontrolün işlemin öncesinde ve sonrasında değişmemiş olması sebebiyle özsermaye hesap grubu içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Bununla beraber söz konusu işlemleri sermaye azaltım yöntemi ile bölünmeye konu olması durumunda verilen varlıklar özsermayede ortaklara dağıtım olarak sunulur.

###### Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirilmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

###### Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

###### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve “finansman gelirleri - faiz gelirleri” kaleminde gösterilir (Not 22).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

###### Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

###### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

##### **Avanslar**

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vadesi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların muhtemel teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerle alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Tedarikçi ve tedarikçilere geliştirilmekte olan projeler kapsamında verilen yabancı para avanslar kur değerlemesine tabi tutulmaz. Konut ve ofis projelerine ilişkin tüzel ve gerçek kişilerden alınan yabancı para avanslar ise; avansın geri ödeme yükümlülüğünün konut veya ofisin teslimine kadar sona ermediği gerçek kişilerden alındığı durumlarda kur değerlemesine tabi tutulurken, tüzel kişilerden alındığı ve söz konusu avansın geri ödenmesine ilişkin herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığı durumlarda kur değerlemesi yapılmaz.

##### **Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti**

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar (“özellikli varlıklar”) söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Şirket’in iş ortaklıkları olan Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artış Invest Adi Ortaklığı tüzel kişilikleri olmaması sebebiyle kurumlar vergisi mükellefiyetleri yoktur.

###### Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

###### Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

###### Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut ve ofis inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

###### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arsa ve araziler için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Binalar, Şirket'in turizm otelcilik ve ofis hizmetlerini yürüttükleri binalardan oluşmaktadır. Binalar dahil bütün maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Bütün maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda, ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerlendirme artışları ise TMS 40 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları olarak yer alır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

|                           | Yıllar |
|---------------------------|--------|
| Motorlu taşıtlar          | 5      |
| Demirbaşlar               | 4-5    |
| Binalar                   | 50     |
| Tesis, makine ve cihazlar | 5-15   |

###### Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfaya tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

###### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM’ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir (Not 21).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştiğinde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları oluştuğunda dönem gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirmektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m<sup>2</sup> satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkülü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar, sahip olunan gayrimenkul için TMS 16'yı uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16'ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte oluşan herhangi bir farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi değerlendirir (Not 17). Sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda, özkaynaklara dâhil edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önceki defter değeri arasındaki fark, kâr veya zarar olarak finansal tablolara yansıtılır.

##### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir (Not 3).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### *Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)*

Şirket'in sahibi olduğu alışveriş merkezleriyle ilgili Avrupakent Gayrimenkul 'ya kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

###### *Otelcilik gelirleri*

Oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir. Odalar tutulduğunda ve odalara verilen hizmetler sağlandığında gelir muhasebeleştirilmektedir.

###### *Konut ve ofis satışı*

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul (konut veya ofis) müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

###### *Temettü ve faiz geliri:*

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman (Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece) kayda alınır.

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

##### **Pay başına kazanç**

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz sermaye artışları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

##### **Nakit akım raporlaması**

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir (Not 4).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

---

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

###### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 29).

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

###### *Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü*

Şüpheli alacakların önemli bir kısmı, beklenmeyen bir şekilde ekonomik sıkıntıya düşen kiracılara aittir. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. TFRS 9 kapsamında basitleştirilmiş yaklaşımla hesaplanan beklenen kredi zararları tutarı finansal tablolar içerisinde önemlilik arz etmemektedir.



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

###### *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri*

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, indirgenmiş nakit akım veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değeri, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2023 ve 2022 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m<sup>2</sup> değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

| 31 Aralık 2023                                  | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi   | İskonto oranı | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon Oranı | Emsal m <sup>2</sup> TL değeri |
|---|-------------------------|---------------------|---------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Forum Trabzon Avm                               | 5 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %25           | %55                     | %8                   | -                              |
| Şişli Plaza                                     | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 330.967                        |
| Arenapark Avm                                   | 5 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %25           | %59                     | %8                   | -                              |
| Armonipark Avm                                  | 5 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %25           | %55                     | %8                   | -                              |
| Avrupa Residence & Office Ataköy                | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 111.473                        |
| Halkalı Atakent Ticari Üniteler                 | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 55.414                         |
| Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu             | 5 Ocak 2024             | Maliyet yaklaşımı   | %25           | %55                     | %8                   | 40.168                         |
| Ispartakule Ticari Üniteler                     | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 64.786                         |
| Eclipse Maslak                                  | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 107.296                        |
| Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler   | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 60.494                         |
| TEM Radisson Residence Daire ve Ticari Üniteler | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %65                     | %10                  | 77.583                         |
| Mövenpick Living Çamlıvadi                      | 5 Ocak 2024             | Gelir indirgeme     | %25           | %65                     | %10                  | -                              |
| Başakşehir Ticari Ünite                         | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 60.288                         |
| Demirlife Projesi Ticari Üniteler               | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 26.320                         |
| Yamanevler Projesi                              | 5 Ocak 2024             | Emsal karşılaştırma | %25           | %55                     | %8                   | 81.799                         |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

| 31 Aralık 2022                                | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi   | İskonto oranı | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon Oranı | Emsal m <sup>2</sup> TL değeri |
|---|-------------------------|---------------------|---------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Forum Trabzon Avm                             | 5 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22           | %65                     | %8                   | -                              |
| Şişli Plaza                                   | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 254.195                        |
| Arenapark Avm                                 | 5 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22           | %65                     | %8                   | -                              |
| Armonipark Avm                                | 5 Ocak 2023             | Gelir indirgeme     | %22           | %65                     | %8                   | -                              |
| Avrupa Residence & Office Ataköy              | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 61.852                         |
| Halkalı Atakent Ticari Üniteler               | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 41.852                         |
| Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu           | 5 Ocak 2023             | Maliyet yaklaşımı   | %22           | %65                     | %8                   | 31.818                         |
| Ispartakule Ticari Üniteler                   | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 48.405                         |
| Eclipse Maslak                                | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 61.577                         |
| Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 49.326                         |
| Başakşehir Ticari Ünite                       | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 41.663                         |
| Küçükçekmece Ticari Üniteler                  | 5 Ocak 2023             | Emsal karşılaştırma | %22           | %65                     | %8                   | 723                            |

31 Aralık 2023 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 3.984.513.254 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2022: 2.034.195.000 TL değerlemelerindeki emsal m<sup>2</sup> birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 39.845.133 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 20.341.950 TL az ya da fazla olacaktı.)

- i. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi'nde kain 109.414 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Forum Trabzon AVM 2008 tarihinde hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Ocak 2024 tarihli 2023/3745 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.570.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5329 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.560.914.386 TL olarak belirlenmiştir.).

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 6.058 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Şişli Plaza, Ekim 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. İş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3749 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.005.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5330 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.537.502.947 TL olarak belirlenmiştir.).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 65.781 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Arenapark AVM 2010 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3744 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.411.600.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5327 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.504.548.363 TL olarak belirlenmiştir.).

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi'nde kain 71.927 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Armonipark AVM 2008 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/2743 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.064.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5328 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.886.649.918 TL olarak belirlenmiştir.).

- v. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde kain 4.476 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Residence & Office Ataköy 2015 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3742 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 498.955.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5320 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 456.173.825 TL olarak belirlenmiştir.).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 1.847 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Halkalı Atakent Ticari Üniteler 2015 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3747 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 102.350.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5319 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 127.369.466 TL olarak belirlenmiştir.).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 1.760 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Gaziosmanpaşa Ticari Üniteler 2005 yılında tamamlanmış olup Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3750 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 70.695.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5326 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 92.272.834 TL olarak belirlenmiştir.).

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde kain 630 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Ispartakule2 Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup Artış İnşaat Grubu olarak hizmete açılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3754 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 40.815.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5318 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.247.502 TL olarak belirlenmiştir.).

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde kain 466 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Eclipse Maslak 2014 yılında tamamlanmış olup kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3741 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5322 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.498.060 TL olarak belirlenmiştir.).

- x. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde kain 445 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler 2007 yılında tamamlanmış olup konut satış işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3751 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 26.920.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5334 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 36.167.656 TL olarak belirlenmiştir.).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 12.495 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler 2019 yılında tamamlanmış olup yönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3746 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 969.400.000 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5325 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 34.849.472 TL olarak belirlenmiştir.).

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi,'nde kain 2.830 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Mövenpick Living Çamlıvadi Otel 2022 yılında tamamlanmış olup yönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3748 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.400.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde kain 400 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Başakşehir Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3755 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.115.000 TL olarak belirlenmiştir. (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5321 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 27.459.407 TL olarak belirlenmiştir.).

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi'nde kain 3.355 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Demirlife Projesi Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3753 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 88.308.254 TL olarak belirlenmiştir.

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yamanevler Projesi'nde kain 1.058 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Yamanevler Projesi Ticari Ünitelerin kiralama ve yönetim işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3752 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 178.650.000 TL olarak belirlenmiştir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

---

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Avrupakent’in her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Şirket’in finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Yönetim, Şirket’in faaliyetlerini aşağıdaki tabloda belirtilen faaliyet kolunda takip etmektedir. Yönetim, kar veya zarar tablosunda finansman geliri/gideri öncesindeki faaliyet karına kadar bölümlerinin performansını takip edip değerlendirmektedir. Şirket’in finansman faaliyetlerini oluşturan kredi ve mevduatların tamamı projeler ile eşlendirilemediği ve genellikle karma projeler ile ilgili oldukları için Yönetim finansman faaliyetlerini bölümlere göre dağıtarak bir değerlendirme yapmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

##### 31 Aralık 2023

|                                      | Toplam bölüm geliri  | Brüt kar             | Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*) | Faaliyet karı / (zararı) | Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider) | İştiraklerden elde edilen gelir / (gider) | Finansman gelirleri (giderleri), net | Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar) |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--|--------------------------|--|---|--------------------------------------|---|
| Konut ve ofis projeleri              | 1.836.178.782        | 1.081.554.160        | -  | 1.033.773.273            | 1.033.773.273                            | -   | -                                    | 1.033.773.273                                     |
| Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri | 1.182.651.680        | 772.871.729          | 1.090.067.393                                  | 1.842.754.980            | 1.874.755.420                            | -   | -                                    | 1.874.755.420                                     |
| Turizm gelirleri                     | 64.065.754           | 7.973.720            | -  | 6.992.545                | 6.992.545                                | -   | -                                    | 6.992.545   |
| İştirakler                           | -                    | -                    | -  | -                        | -  | 203.547.058                               | -                                    | 203.547.058                                       |
| Dağıtılamayan                        | -                    | -                    | -  | (289.982.844)            | (954.903.036)                            | -   | (70.257.636)                         | (1.025.160.672)                                   |
| <b>Toplam</b>                        | <b>3.082.896.216</b> | <b>1.862.399.609</b> | <b>1.090.067.393</b>                           | <b>2.593.537.954</b>     | <b>1.960.618.202</b>                     | <b>203.547.058</b>                        | <b>(70.257.636)</b>                  | <b>2.093.907.624</b>                              |

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

##### 31 Aralık 2022

|                                      | Toplam bölüm geliri  | Brüt kar             | Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*) | Faaliyet karı / (zararı) | Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider) | İştiraklerden elde edilen gelir / (gider) | Finansman giderleri, net | Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar) |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--|--------------------------|--|---|--------------------------|---|
| Konut ve ofis projeleri              | 4.797.479.885        | 1.274.119.749        | -  | 1.262.485.427            | 1.262.485.427                            | -   | -                        | 1.262.485.427                                     |
| Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri | 900.233.336          | 566.838.091          | 5.500.935.780                                  | 5.586.699.643            | 7.115.188.574                            | -   | -                        | 7.115.188.574                                     |
| Turizm gelirleri                     | 196.195.676          | 140.298.987          | -  | 79.271.139               | 79.271.139                               | -   | -                        | 79.271.139  |
| İştirakler                           | -                    | -                    | -  | -                        | -  | 2.760.383.610                             | -                        | 2.760.383.610                                     |
| Dağıtılamayan                        | -                    | -                    | -  | (753.823.842)            | (285.984.011)                            | -   | 190.300.350              | (95.683.661)                                      |
| <b>Toplam</b>                        | <b>5.893.908.897</b> | <b>1.981.256.827</b> | <b>5.500.935.780</b>                           | <b>6.174.632.367</b>     | <b>8.170.961.129</b>                     | <b>2.760.383.610</b>                      | <b>190.300.350</b>       | <b>11.121.645.089</b>                             |

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış / azalışlarını ifade etmektedir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|   | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022    |
|---|----------------------|-------------------|
| Kasa                                    | 19.780               | 986.879           |
| Banka                                   | 1.702.157.862        | 61.968.341        |
| -Vadesiz mevduatlar                     | 24.740.777           | 7.334.942         |
| -Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar | 1.677.417.085        | 54.633.399        |
| Diğer hazır değerler (*)                | -                    | 6.406.532         |
|   | <b>1.702.177.642</b> | <b>69.361.752</b> |

(\*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

Şirket, mevduatlarının bulunduğu bankaların kredi riskleri, bağımsız veriler dikkate alınarak değerlendirilmekte olup herhangi bir kredi riski beklenmemektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022    |
|---|----------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 1.702.177.642        | 69.361.752        |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku           | -                    | -                 |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>1.702.177.642</b> | <b>69.361.752</b> |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022    |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 30 güne kadar | 1.677.417.085        | 54.633.399        |
|               | <b>1.677.417.085</b> | <b>54.633.399</b> |

Nakit ve nakit benzeri değerlerin yabancı para dağılımının TL cinsinden karşılıkları aşağıdaki gibidir:

|            | 31 Aralık 2023  |                   | 31 Aralık 2022  |                   |
|------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
|            | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı      | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı      |
| ABD Doları | 761.042         | 22.403.713        | 657.060         | 12.284.783        |
| AVRO       | 19.500          | 635.191           | -               | -                 |
|            |                 | <b>23.038.904</b> |                 | <b>12.284.783</b> |



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|             | 31 Aralık 2023<br>(%) | 31 Aralık 2022<br>(%) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Türk Lirası | %36                   | %15                   |
| ABD Doları  | -                     | %1                    |

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

|  | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022    |
|--|----------------|-------------------|
| <b>Finansal borçlanmalar</b>             |                |                   |
| Banka kredileri                          | -              | 74.337.193        |
| <b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b> | -              | <b>74.337.193</b> |
| <b>Toplam borçlanmalar</b>               | -              | <b>74.337.193</b> |

Şirket'in 31 Aralık 2022 yılında kısa vadeli borçlanmalarda bulunan 74.337.193 TL'lik kredinin tamamı 2023 yılı içerisinde kapatılmıştır.

| 31 Aralık 2023                | Ağırlıklı<br>Ortalama etkin<br>faiz oranı (%) (*) | Para<br>birimi | Tutar |
|-------------------------------|---|----------------|-------|
| Kısa vadeli banka kredileri   | -   | -              | -     |
| <b>Toplam banka kredileri</b> | -   | -              | -     |

(\*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

| 31 Aralık 2022                | Ağırlıklı<br>Ortalama etkin<br>faiz oranı (%) (*) | Para<br>birimi | Tutar             |
|-------------------------------|---|----------------|-------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri   | 23  | TL             | 74.337.193        |
| <b>Toplam banka kredileri</b> |   |                | <b>74.337.193</b> |

(\*) Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranları, kredilerin sabit ve değişken faizlerinin ağırlıklı ortalamalarıdır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket’in finansal yükümlülüklerinin dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|   | 2023              | 2022               |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>    | <b>74.337.193</b> | <b>196.106.323</b> |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                  | -                 | 123.844.200        |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                  | (74.337.193)      | (245.924.424)      |
| Faiz tahakkuklarındaki değişim                            | -                 | 311.094            |
| <b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b> | <b>-</b>          | <b>74.337.193</b>  |

#### NOT 6 - FİNANSAL YATIRIMLAR

| Kısa vadeli finansal yatırımlar | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------|----------------------|----------------|
| Menkul kıymet fon alımı         | 2.033.750.958        | -              |
|                                 | <b>2.033.750.958</b> | <b>-</b>       |

Halka arzdan elde edilen gelire, geçici olarak elde tutmak amacıyla, alınan hisse senetleridir.

| Uzun vadeli finansal yatırımlar | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022     |
|---------------------------------|----------------|--------------------|
| Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.   | -              | 206.552.484        |
|                                 | <b>-</b>       | <b>206.552.484</b> |

Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda %13,91 oranında bulunmakta olup 13 Ocak 2023 tarihinde hisselerin 52.242.638 TL değere tekabül eden %3,55’i Mersay Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.’nin ilave hisse alımı için devredilmiştir. Bu işlem sonrasında kalan %10,36 hissenin gerçeğe uygun değeri olan 154.309.847 TL, 24 Nisan 2023 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20’nci maddelerine göre kısmi bölünme yapmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil numarasında kayıtlı, Şirket’in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding Anonim Şirketi’ne devredilmiştir. Bu konulan değer Avrupakent’in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar vermiştir (Not 17).

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

|   | 31 Aralık 2023        | 31 Aralık 2022        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                       |                       |
| Verilen sipariş avansları                 | 32.333.140            | 85.976.133            |
| Gelecek aylara ait giderler               | 75.240                | 1.358.963             |
| Diğer                                     | -                     | 72.284                |
|   | <b>32.408.380</b>     | <b>87.407.380</b>     |
| <b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                       |                       |
| Gelecek yıllara ait giderler              | 1.539.761             | 405.778               |
|   | <b>1.539.761</b>      | <b>405.778</b>        |
|   |                       |                       |
|   | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
| <b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>    |                       |                       |
| Alınan avanslar (*)                       | 52.754.819            | 209.089.997           |
| Ertelenmiş gelirler                       | 3.388.354             | 341.659               |
|   | <b>56.143.173</b>     | <b>209.431.656</b>    |
|   |                       |                       |
|   | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
| <b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>    |                       |                       |
| Ertelenmiş gelirler                       | 353.208               | 581.991               |
| Alınan avanslar (*)                       | -                     | 12.367.616            |
|   | <b>353.208</b>        | <b>12.949.607</b>     |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin tamamı Çamlıvadi Konut projesinden oluşmaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

| Kısa vadeli ticari alacaklar                   | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|--|--------------------|--------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26) | 238.061.788        | 589.260.252        |
| Ticari alacaklar                               | 144.304.424        | 114.457.945        |
| Alacak senetleri                               | 14.082.158         | 7.233.614          |
| Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı           | (57.043.302)       | (33.736.899)       |
|  | <b>339.405.068</b> | <b>677.214.912</b> |

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                  | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönem başı</b>                | <b>33.736.899</b> | <b>9.660.943</b>  |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 41.977.894        | 24.315.101        |
| Konusu kalmayan karşılıklar      | (18.671.491)      | (239.145)         |
| <b>Dönem sonu</b>                | <b>57.043.302</b> | <b>33.736.899</b> |

| Kısa vadeli ticari borçlar                 | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|--|--------------------|--------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26) | 275.065.446        | 413.506.336        |
| Ticari borçlar                             | 88.676.586         | 415.149.964        |
| Borç senetleri                             | -                  | 494.319            |
|  | <b>363.742.032</b> | <b>829.150.619</b> |

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak<br>2023        | İlaveler          | Çıkışlar             | Transfer           | Yeniden<br>Değerleme<br>fonu | Gerçeğe<br>Uygun değer<br>değişimi | 31.Aralık<br>2023     |
|--|-----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>   |                       |                   |                      |                    |                              |                                    |                       |
| Forum Trabzon Avm                        | 4.560.914.386         | 30.312.824        | -                    | -                  | -                            | 978.772.790                        | 5.570.000.000         |
| Arenapark Avm                            | 2.504.548.363         | -                 | -                    | -                  | -                            | (92.948.363)                       | 2.411.600.000         |
| Armonipark Avm                           | 1.886.649.918         | -                 | -                    | -                  | -                            | 177.350.082                        | 2.064.000.000         |
| Şişli Plaza                              | 2.537.502.947         | 6.299.382         | (151.340.409)        | -                  | -                            | (387.461.920)                      | 2.005.000.000         |
| Mövenpick Living Çamlıvadi               |                       |                   |                      |                    |                              |                                    |                       |
| Otel (*)                                 | -                     | -                 | (3.242.130)          | 423.332.921        | 894.909.209                  | 85.000.000                         | 1.400.000.000         |
| TEM Radisson Residence Daire,<br>Otel ve |                       |                   |                      |                    |                              |                                    |                       |
| Ticari Üniteler (*)                      | 34.849.472            | -                 | -                    | 343.140.107        | 435.709.893                  | 155.700.528                        | 969.400.000           |
| Avrupa Residence & Office                |                       |                   |                      |                    |                              |                                    |                       |
| Ataköy                                   | 36.167.656            | -                 | -                    | -                  | -                            | (9.247.656)                        | 26.920.000            |
| Halkalı Atakent Ticari Üniteler          | 127.369.466           | -                 | -                    | -                  | -                            | (25.019.466)                       | 102.350.000           |
| Bahçeşehir Avrupakonutları               |                       |                   |                      |                    |                              |                                    |                       |
| Anaokulu                                 | 92.272.834            | -                 | -                    | -                  | -                            | (21.577.834)                       | 70.695.000            |
| Demir Life                               | -                     | 1.169.263         | -                    | 3.488.839          | -                            | 83.650.152                         | 88.308.254            |
| Eclipse Maslak                           | 41.498.060            | -                 | -                    | -                  | -                            | 8.501.940                          | 50.000.000            |
| Ispartakule Ticari Üniteler              | 50.247.502            | -                 | -                    | -                  | -                            | (9.432.502)                        | 40.815.000            |
| Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi            |                       |                   |                      |                    |                              |                                    |                       |
| Ticari Üniteler                          | 456.173.825           | -                 | -                    | -                  | -                            | 42.781.175                         | 498.955.000           |
| Başakşehir Ticari Ünite                  | 27.459.407            | -                 | -                    | -                  | -                            | (3.344.407)                        | 24.115.000            |
| Yamanevler Projesi                       | -                     | -                 | -                    | 71.307.126         | -                            | 107.342.874                        | 178.650.000           |
| Küçükçekmece Ticari Üniteler             | 40.534.138            | -                 | (40.534.138)         | -                  | -                            | -                                  | -                     |
|  | <b>12.396.187.974</b> | <b>37.781.469</b> | <b>(195.116.677)</b> | <b>841.268.993</b> | <b>1.330.619.102</b>         | <b>1.090.067.393</b>               | <b>15.500.808.254</b> |

(\*) Şirket, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçmiş dönemde kendi işlettiği TEM Radisson Residence'ı ve Mövenpick Living Çamlıvadi'yi, ilişkili tarafı olan Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Söz konusu otel ilgili dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırıldığı için maddi duran varlıklardan transferi gerçekleştirilmiştir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

|  | 1 Ocak<br>2022       | İlaveler             | Çıkışlar               | Gerçeğe<br>Uygun değer<br>değişimi | 31 Aralık<br>2022     |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Alışveriş-Merkezleri ve ofisler</b>             |                      |                      |                        |                                    |                       |
| Forum Trabzon Avm                                  | -                    | 2.975.638.794        | -                      | 1.585.275.592                      | 4.560.914.386         |
| Arenapark Avm                                      | 1.572.603.217        | -                    | -                      | 931.945.146                        | 2.504.548.363         |
| Şişli Plaza  | -                    | 321.707.289          | -                      | 2.215.795.658                      | 2.537.502.947         |
| Armonipark Avm                                     | 1.444.304.779        | -                    | -                      | 442.345.139                        | 1.886.649.918         |
| Eclipse Maslak                                     | 1.177.097.568        | -                    | (1.172.249.472)        | 36.649.964                         | 41.498.060            |
| Avrupa Residence & Office Ataköy                   | 383.081.813          | -                    | -                      | 73.092.012                         | 456.173.825           |
| Halkalı Atakent Ticari Üniteler                    | 60.819.956           | -                    | -                      | 66.549.510                         | 127.369.466           |
| Bahçeşehir Avrupakonutları Anaokulu                | 39.761.689           | -                    | -                      | 52.511.145                         | 92.272.834            |
| Ispartakule Ticari Üniteler                        | 18.906.426           | -                    | -                      | 31.341.076                         | 50.247.502            |
| Küçükçekmece Ticari Üniteler                       | 23.183.041           | -                    | (5.848.508)            | 23.199.605                         | 40.534.138            |
| TEM Radisson Residence Daire ve<br>Ticari Üniteler | 17.729.004           | -                    | -                      | 17.120.468                         | 34.849.472            |
| Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi<br>Ticari Üniteler   | 17.079.391           | -                    | -                      | 19.088.265                         | 36.167.656            |
| Başakşehir Ticari Ünite                            | 21.437.207           | -                    | -                      | 6.022.200                          | 27.459.407            |
|  | <b>4.776.004.091</b> | <b>3.297.346.083</b> | <b>(1.178.097.980)</b> | <b>5.500.935.780</b>               | <b>12.396.187.974</b> |

#### NOT 10 - STOKLAR

|   | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022       |
|---|--------------------|----------------------|
| <b>Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)</b> |                    |                      |
| - Çamlıvadi Konut Projesi (1)                   | 680.689.606        | 1.063.281.764        |
| - Demirlife Projesi (2)                         | 148.423.425        | 250.210.444          |
| - Esenyurt Yakuplu Arazi (5)                    | -                  | 1.618.231.270        |
| - Yamanevler Projesi 2. Etap (3)                | -                  | 83.843.776           |
|   | <b>829.113.031</b> | <b>3.015.567.254</b> |
| <b>Diğer stoklar</b>                            |                    |                      |
| - Turizm faaliyetleri ile ilgili stoklar        | -                  | 2.912.968            |
| - Diğer stoklar                                 | 886.143            | 1.486.992            |
|   | <b>829.999.174</b> | <b>3.019.967.214</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 10 – STOKLAR (Devamı)

|   | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022    |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)</b> |                    |                   |
| - Damga Yapı Projesi (4)                        | 36.509.014         | 36.509.014        |
| - Demirlife Projesi (2)                         | 101.573.378        | -                 |
|   | <b>138.082.392</b> | <b>36.509.014</b> |

- (1) Çamlıvadi projesi, 919 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 119.000 metrekareden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimleri 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 743 adet konut satılarak 176 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 31 Aralık 2023 tarihleri arasında 2.150.806.335 olmak üzere, toplam 5.252.288.605 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.
- (2) Demirlife projesi 2023 yılı içerisinde tamamlanacaktır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 287 adet daire ve 19 adet iş yeri olmak üzere toplam 306 bağımsız bölümü Avrupakent'e aittir. Ön satışlar henüz başlamadığı için herhangi bir gelir elde edilmemiştir.
- (3) Yamanevler Projesi 2. Etap, 13 adet bloktan oluşmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2023 tarihleri arasında 1 adet dükkan satılarak 10.620.000 TL kesin satış geliri elde etmiştir. Geriye 3 adet dükkan ve 1 adet dubleks olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm kalmıştır. İlgili bölümler 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kiraya vermeye karar verildiği için yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.
- (4) Damga Yapı Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.
- (5) Mersay Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan bu arazi 47.322 metrekarelik bir alana sahiptir. 31 Aralık 2022 Avrupakent finansal tablolarına iştirak oranı artışından kaynaklı bağlı ortaklık durumunda yer alan bu şirketin hisseleri 24 Nisan 2023 tarihi itibarıyla sermaye bölünme suretiyle devredilmiştir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak 2023          | Girişler            | Çıkışlar           | Transferler (*)      | 31 Aralık 2023      |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| Binalar                           | 763.467.342          | 6.797.587           | -                  | (706.336.049)        | 63.928.880          |
| Tesis, makine ve cihazlar         | 1.563.947            | -                   | -                  | (1.563.947)          | -                   |
| Motorlu taşıtlar                  | 2.371.164            | 336.296             | (2.156.314)        | -                    | 551.146             |
| Demirbaşlar                       | 118.821.886          | 39.465.084          | (4.474.605)        | (140.491.783)        | 13.320.582          |
| Yapılmakta olan yatırımlar        | 14.609.198           | 287.946.799         | -                  | (125.563.215)        | 176.992.782         |
| <b>Maliyet Değeri</b>             | <b>900.833.537</b>   | <b>334.545.766</b>  | <b>(6.630.919)</b> | <b>(973.954.994)</b> | <b>254.793.390</b>  |
| Binalar                           | (88.840.271)         | (7.809.434)         | -                  | 88.922.713           | (7.726.992)         |
| Tesis, makine ve cihazlar         | (1.433.640)          | -                   | -                  | 1.433.640            | -                   |
| Taşıtlar                          | (1.389.567)          | (64.065)            | 486.406            | 517.685              | (449.541)           |
| Demirbaşlar                       | (44.993.815)         | (4.856.220)         | 396.500            | 44.355.586           | (5.097.949)         |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>(136.657.293)</b> | <b>(12.729.719)</b> | <b>882.906</b>     | <b>135.229.624</b>   | <b>(13.274.482)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>764.176.244</b>   |                     |                    |                      | <b>241.518.908</b>  |

(\*) Şirket, 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçmiş dönemde kendi işlettiği TEM Radisson Residence'ı ve Mövenpick Living Çamlıvadi'yi, 1 Ağustos 2023 itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi Otel'i ilişkili tarafı olan Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Söz konusu oteller ilgili dönemde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırıldığı için maddi duran varlıklardan transferi gerçekleştirilmiştir.

|                                   | 1 Ocak 2022          | Girişler            | Çıkışlar            | 31 Aralık 2022       |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Binalar                           | 495.617.370          | 267.849.972         | -                   | 763.467.342          |
| Tesis, makine ve cihazlar         | 1.563.947            | -                   | -                   | 1.563.947            |
| Motorlu taşıtlar                  | 2.371.164            | -                   | -                   | 2.371.164            |
| Demirbaşlar                       | 64.814.087           | 64.355.238          | (10.347.439)        | 118.821.886          |
| Yapılmakta olan yatırımlar        | -                    | 14.609.198          | -                   | 14.609.198           |
| <b>Maliyet Değeri</b>             | <b>564.366.568</b>   | <b>346.814.408</b>  | <b>(10.347.439)</b> | <b>900.833.537</b>   |
| Binalar                           | (82.098.502)         | (6.741.769)         | -                   | (88.840.271)         |
| Tesis, makine ve cihazlar         | (1.401.291)          | (32.349)            | -                   | (1.433.640)          |
| Taşıtlar                          | (1.142.577)          | (246.990)           | -                   | (1.389.567)          |
| Demirbaşlar                       | (38.648.687)         | (8.185.856)         | 1.840.728           | (44.993.815)         |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>(123.291.057)</b> | <b>(15.206.964)</b> | <b>1.840.728</b>    | <b>(136.657.293)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>          | <b>441.075.511</b>   |                     |                     | <b>764.176.244</b>   |

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 12 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Diğer dönen varlıklar

|                              | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Devreden katma değer vergisi | 141.407.612        | 148.328.771        |
| Gelir tahakkukları           | -                  | 15.908.072         |
| Diğer                        | 37.124             | 748.718            |
|                              | <b>141.444.736</b> | <b>164.985.561</b> |

##### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

|                          | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 19.891.081        | 49.123.871        |
| Gider tahakkukları       | 2.475.287         | 20.983.945        |
| Ödenecek SSK primleri    | 282.614           | 1.453.304         |
| Diğer                    | 20.103            | 53.882            |
|                          | <b>22.669.085</b> | <b>71.615.002</b> |

#### NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

|                                | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer çeşitli alacaklar        | 12.772.106        | 20.190.324        |
| Verilen depozito ve teminatlar | 2.532.046         | 10.082.582        |
|                                | <b>15.304.152</b> | <b>30.272.906</b> |

##### Uzun vadeli diğer alacaklar

|                                | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 569.242        | 463.579        |
|                                | <b>569.242</b> | <b>463.579</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 13 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

##### Kısa vadeli diğer borçlar

|                               | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022   |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 321.662        | 1.171.206        |
| Diğer çeşitli borçlar         | 939            | 689              |
|                               | <b>322.601</b> | <b>1.171.895</b> |

##### Uzun vadeli diğer borçlar

|                               | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022    |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 5.586.843        | 10.088.728        |
|                               | <b>5.586.843</b> | <b>10.088.728</b> |

#### NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

##### Özkaynak yöntemi bilanço

|                                 | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022       |
|---------------------------------|----------------|----------------------|
| Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. | -              | 2.594.530.491        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>-</b>       | <b>2.594.530.491</b> |

Özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilen yatırımlardan gelir ve giderler:

|  | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022       |
|--|--------------------|----------------------|
| Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.                  | 203.547.058        | 2.249.298.124        |
| Enlem İnşaat Denizcilik Turizm San. ve Tic. A.Ş. | -                  | 207.451.500          |
| Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.                    | -                  | 169.494.149          |
| Mersey Turizm ve Yatırım A.Ş.                    | -                  | 134.139.837          |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>203.547.058</b> | <b>2.760.383.610</b> |

|                                       | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Dönem başı</b>                     | <b>2.594.530.491</b> | <b>1.521.703.399</b> |
| İştiraklerden gelir ve giderler (net) | 203.547.058          | 2.760.383.610        |
| İştirak çıkışları (*)                 | (2.798.077.549)      | (1.687.556.518)      |
| <b>Dönem sonu</b>                     | <b>-</b>             | <b>2.594.530.491</b> |

(\*) 24 Nisan 2023 tarihi itibarıyla kalan son iştirak olan Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.’nin çıkış tutarından oluşmaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda bulunan %28,34 hissesinin gerçeğe uygun değeri olan 2.798.077.549 TL, 24 Nisan 2023 tarihinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20’nci maddelerine göre kısmi bölünme yapmak suretiyle İstanbul Ticaret Sicil numarasında kayıtlı, Şirket’in ortak kontrole tabi olduğu, Artaş Holding Anonim Şirketi’ne devredilmiştir. Bu konulan değer Avrupakent’in ortaklarına verilmesine oybirliği ile karar vermiştir (Not 17).

#### NOT 15 - KARŞILIKLAR

##### Kısa vadeli karşılıklar

|                       | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Dava karşılıkları (*) | 19.172.145        | 23.966.498        |
| İzin karşılıkları     | 1.242.667         | 2.329.218         |
|                       | <b>20.414.812</b> | <b>26.295.716</b> |

(\*) 31 Aralık 2023 itibarıyla 19.172.145 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2022: 23.966.498 TL.) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 17 adet maddi ve manevi tazminat davası, 261 adet iş davası, 7 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır (31 Aralık 2022: açılmış 316 adet maddi ve manevi tazminat davası, 285 adet iş davası, 31 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). İlgili davaların 10.365.328 TL tutarı Artaş Invest Adi Ortaklığı aleyhine açılmış davalardır. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

##### Dava karşılığının hareket tablosu:

|                               | 2023              | 2022              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Ocak</b>                 | <b>23.966.498</b> | <b>32.476.681</b> |
| Dönem içinde ayrılan karşılık | 6.261.852         | 4.706.081         |
| Dönem içinde ödenen           | (11.056.205)      | (13.216.264)      |
| <b>31 Aralık</b>              | <b>19.172.145</b> | <b>23.966.498</b> |

#### NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Koşullu varlık ve yükümlülükler

|                   | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Alınan teminatlar | 203.500.426    | 131.699.189    |

Alınan teminatlar genellikle Şirket’in sahip olduğu AVM’lerdeki kiracılardan alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 16 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| <b>Sirket tarafından verilen<br/>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>  | <b>31 Aralık 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı   | 110.074.398           | 5.868.296.161         |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                  | -                     | -                     |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -                     | -                     |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı  |                       |                       |
| i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı   | -                     | -                     |
| ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı                                     | -                     | -                     |
| iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı   | -                     | -                     |
|   | <b>110.074.398</b>    | <b>5.868.296.161</b>  |

#### NOT 17 - ÖZKAYNAKLAR

##### Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>Hissedarlar<br/>(%)</b> | <b>31 Aralık<br/>2023</b> | <b>Hissedarlar<br/>(%)</b> | <b>31 Aralık<br/>2022</b> |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.   | 46,57                      | 186.276.472               | 62,65                      | 209.897.837               |
| Süleyman Çetinsaya               | 27,94                      | 111.760.357               | 36,73                      | 123.070.369               |
| Gökhan Çetinsaya                 | 0,23                       | 924.014                   | 0,29                       | 956.300                   |
| Serhan Çetinsaya                 | 0,03                       | 115.143                   | 0,04                       | 119.194                   |
| Nurcan Çetinsaya                 | 0,23                       | 924.014                   | 0,29                       | 956.300                   |
| Halka Açık                       | 25,00                      | 100.000.000               | -                          | -                         |
| <b>Nominal sermaye</b>           | <b>%100</b>                | <b>400.000.000</b>        | <b>%100</b>                | <b>335.000.000</b>        |
| Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı |                            | 2.909.948.197             |                            | 2.905.850.371             |
| <b>Toplam Sermaye</b>            |                            | <b>3.309.948.197</b>      |                            | <b>3.240.850.371</b>      |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket’in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni’ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

| Özsermaye                           | ÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar | TÜFE Endeksli<br>Yasal Kayıtlar | Geçmiş Yıllar                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|
|                                     |                                |                                 | Karları/Zararlarında<br>Takip Edilecek Farklar |
| Sermaye Düzeltme Farkları           | 4.249.130.597                  | 2.909.948.197                   | (1.339.182.400)                                |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar  | 3.789.120.421                  | 3.515.200.000                   | (273.920.421)                                  |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 148.859.657                    | 340.248.347                     | 191.388.690                                    |

#### Geçmiş Yıl Karları

Şirket’in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni’ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

| Geçmiş Yıl Karları | Enflasyon Muhasebesi | Enflasyon Muhasebesi |
|--------------------|----------------------|----------------------|
|                    | Öncesi Tutar         | Sonrası Tutar        |
| 31 Aralık 2022 (*) | 1.562.595.373        | 2.486.885.638        |
| 1 Ocak 2022        | 1.596.552.323        | 2.593.313.508        |

(\*) Net dönem karı hariç

#### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket’in ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşılmaya kadar, kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5’ini aşan dağıtılan karın %10’udur. Türk Ticaret Kanunu’na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in yasal yedekler toplamı 340.248.347 TL’dir (31 Aralık 2022: 221.450.752 TL).

#### Kar dağıtımı

18 Eylül 2023 tarihinde yapılan 2022 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısında, Şirket geçmiş yıllar karlarından ayrılması gereken yasal yedekleri ayrıldıktan sonra toplam 779.758.349 TL’nin 31 Aralık 2023 tarihine kadar dağıtılması hususunda yönetim kuruluna yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir. İlgili tutar ilişkili taraflardan alacaklarla mahsup edilmiş olup nakit bir kar dağıtımı gerçekleştirilmemiştir.

#### Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

|                                 | 31 Aralık 2023         | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------|------------------------|----------------|
| Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş. | (2.798.077.549)        | -              |
| Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.   | (147.038.818)          | -              |
| <b>Toplam</b>                   | <b>(2.945.116.367)</b> | -              |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 17 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### Paylara İlişkin Primler

|                             | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------|----------------------|----------------|
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 3.515.200.000        | -              |
| <b>Toplam</b>               | <b>3.515.200.000</b> | <b>-</b>       |

##### Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

TMS 19 standardının benimsenmesi sonucunda diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazanç ve kayıplardan oluşmaktadır.

*Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları:*

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 3.455.234 TL (31 Aralık 2022: (17.695.440) TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığına ilişkin diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilen aktüeryal kazançlarda oluşmaktadır.

##### Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık değerlendirme fonu hareket tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

|   | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022 |
|---|----------------------|----------------|
| Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları | 1.330.619.102        | -              |
| <b>31 Aralık</b>                                      | <b>1.330.619.102</b> | <b>-</b>       |

1 Ocak 2023 tarihine kadar işletmeleri Şirket tarafından yapılan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi Otel gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü için ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerlendirme artışları ise TMS 40 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları olarak yer almaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                                   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Konut ve ofis satış gelirleri (*) | 1.836.178.782              | 4.797.479.885             |
| Kira gelirleri                    | 943.746.170                | 652.687.855               |
| Ortak alan gelirleri              | 230.031.284                | 236.506.124               |
| Otel gelirleri                    | 64.065.754                 | 196.195.676               |
| Diğer                             | 8.874.226                  | 11.039.357                |
| <b>Satış gelirleri</b>            | <b>3.082.896.216</b>       | <b>5.893.908.897</b>      |
| Satılan konut ve ofis maliyetleri | (754.624.622)              | (3.523.360.136)           |
| Ortak alan giderleri              | (403.523.905)              | (323.440.843)             |
| Otel hizmet maliyetleri           | (56.092.034)               | (55.896.689)              |
| Diğer                             | (6.256.046)                | (9.954.402)               |
| <b>Satışların maliyeti</b>        | <b>(1.220.496.607)</b>     | <b>(3.912.652.070)</b>    |
| <b>Brüt kar</b>                   | <b>1.862.399.609</b>       | <b>1.981.256.827</b>      |

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla “ertelenmiş gelirler” hesabında takip edilen Çamlıvadi Projesi’ne ait 2.781.491.807 TL tutarındaki ertelenmiş konut satışı gelirleri iskan alınması ve teslimatları ile birlikte ertelenmiş gelirler hesabından çıkarılarak hasılat olarak kaydedilmiştir.

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket’in faal alışveriş merkezleri, Forum Trabzon, Armonipark ve Arenapark’tır. Forum Trabzon AVM Eylül 2006 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Aralık 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark AVM, Nisan 2008 tarihinde “outlet center” olarak hizmete açılmıştır. Arenapark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmıştır. İlgili AVM’lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallssystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir. Şirket, 2 Ocak 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan ve kendi işlettiği TEM Radisson Residance’ı, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi’yi, Artaş İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır. Devir tarihlerine kadar olan otel gelirleri hasılat olarak kaydedilmiştir.

Ortak alan giderleri, Şirket’in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 19 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

| Genel yönetim giderleri           | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Vergi resim ve harç giderleri     | 27.078.027                 | 10.819.412                 |
| Çalışan ücret ve giderleri        | 26.564.526                 | 34.682.313                 |
| Danışmanlık giderleri             | 26.203.857                 | 6.156.821                  |
| Taşınmaz giderleri                | 19.441.909                 | 6.446.311                  |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 12.642.353                 | 15.206.964                 |
| Sigorta giderleri                 | 5.318.675                  | 2.747.933                  |
| Dava giderleri                    | 2.862.911                  | 1.944.067                  |
| Bakım onarım giderleri            | 1.456.391                  | 1.246.443                  |
| Otel hizmet maliyetleri           | 981.175                    | 5.131.159                  |
| Diğer                             | 5.447.701                  | 8.567.293                  |
|                                   | <b>127.997.525</b>         | <b>92.948.716</b>          |

| Pazarlama giderleri      | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Reklam giderleri         | 46.819.171                 | 986.606                    |
| Komisyon giderleri       | 1.260.951                  | 4.857.473                  |
| Memur ücret ve giderleri | 144.188                    | 2.831.250                  |
| Seyahat giderleri        | 93.110                     | 1.760.414                  |
| Diğer                    | 157.369                    | 3.885.650                  |
|                          | <b>48.474.789</b>          | <b>14.321.393</b>          |

#### NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                                   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Satılan konut ve ofis maliyetleri | 754.624.622                | 3.523.360.136              |
| Ortak alan giderleri              | 403.523.905                | 323.440.843                |
| Otel hizmet maliyetleri           | 56.092.034                 | 55.896.689                 |
| Reklam giderleri                  | 46.819.171                 | 986.606                    |
| Vergi resim ve harç giderleri     | 27.078.027                 | 10.819.412                 |
| Çalışan ücret ve giderleri        | 26.708.714                 | 37.513.563                 |
| Danışmanlık giderleri             | 26.203.857                 | 6.156.821                  |
| Taşınmaz giderleri                | 19.441.909                 | 6.446.311                  |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 12.777.583                 | 15.240.728                 |
| Sigorta giderleri                 | 5.318.675                  | 2.747.933                  |
| Dava giderleri                    | 2.862.911                  | 1.944.067                  |
| Bakım onarım giderleri            | 1.456.391                  | 1.246.443                  |
| Komisyon giderleri                | 1.260.951                  | 4.857.473                  |
| Otel giderleri                    | 981.175                    | 5.131.159                  |
| Seyahat giderleri                 | 93.110                     | 1.760.414                  |
| Diğer                             | 11.725.886                 | 22.373.581                 |
|                                   | <b>1.396.968.921</b>       | <b>4.019.922.179</b>       |



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

##### Diğer faaliyet gelirleri

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 9) | 1.090.067.393              | 5.500.935.780              |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri                    | -                          | 5.106.285                  |
| Diğer   | 20.533.871                 | 48.105.948                 |
|   | <b>1.110.601.264</b>       | <b>5.554.148.013</b>       |

##### Diğer faaliyet giderleri

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Kanunen kabul edilmeyen giderler                              | (81.169.339)               | -                          |
| Önceki dönemlere ait vergi gideri                             | (60.920.941)               | -                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan giderler | (20.184.142)               | (481.074.228)              |
| Karşılık giderleri  | (6.771.549)                | (18.123.068)               |
| Arsaların satışlarından kaynaklanan giderler                  | -                          | (738.653.199)              |
| Diğer   | (33.944.634)               | (15.651.869)               |
|   | <b>(202.990.605)</b>       | <b>(1.253.502.364)</b>     |

#### NOT 22 - FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

##### Finansman gelirleri

|                               | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 95.449.263                 | 17.625.542                 |
|                               | <b>95.449.263</b>          | <b>17.625.542</b>          |

##### Finansman giderleri

|             | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|-------------|----------------------------|----------------------------|
| Faiz gideri | (5.376.762)                | (141.805.602)              |
|             | <b>(5.376.762)</b>         | <b>(141.805.602)</b>       |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / (GİDERLER)

##### Yatırım faaliyetlerinden gelirler

|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| İştirak (Baymer) satış karı                  | 32.000.440                 | -                          |
| İştirak değer artışı                         | -                          | 403.344.246                |
| Negatif şerefiye                             | -                          | 1.156.254.384              |
| İştirak (Enlem) satış karı                   | -                          | 367.868.167                |
| İştirak (Vadistanbul Gayrimenkul) satış karı | -                          | 64.495.584                 |
| Diğer  | -                          | 4.366.381                  |
|  | <b>32.000.440</b>          | <b>1.996.328.762</b>       |

##### Yatırım faaliyetlerinden giderler

|                                      | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Bağlı ortaklık (Mersay) satış zararı | (664.920.192)              | -                          |
|                                      | <b>(664.920.192)</b>       | <b>-</b>                   |

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren şirketler için uygulanan kurumlar vergisi oranı %25’tir (31 Aralık 2022: %23). Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticaret ile uğraşmaması gerekmektedir.

5 Temmuz 2023 tarihinde TBMM gündemine giren, “6 Şubat 2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi’yle birlikte, Kurumlar vergisi oranının 5 puan artırılması sonucunda kurumlar vergisi oranı % 20’den % 25’e çıkartılmış olup taşınmaz satışından elde edilen kazancı kurumlar vergisinden müstesna tutan düzenlemeye son verilmesi önerilmiştir. Söz konusu kanun teklifi 15 Temmuz 2023 tarihinde yasalaşmıştır.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap döneminin takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

##### *Gelir vergisi stopajı*

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri yüzde 15 oranında stopaja tabidir. Dar mükellef kurumlar ve gerçek kişilere yapılan kar dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ılığ Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar karlarının sermayeye tahsis edilmesi kar dağıtımını sayılmamaktadır dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

##### *Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri*

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeler Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13. maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtım hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenler. Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımını kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

31 Aralık 2023 ve 2022 yıllarına ait cari vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022    |
|--|----------------|-------------------|
| Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi | 347.892.436    | 75.612.613        |
| Eksi: peşin ödenen vergiler (-)            | (347.892.436)  | (615.705)         |
| <b>Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net</b> | <b>-</b>       | <b>74.996.908</b> |

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelir/giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022         |
|--|----------------------|------------------------|
| Kurumlar vergisi gideri                    | (347.892.436)        | (302.144.862)          |
| Ertelenen vergi (gideri) / geliri          | 1.515.168.306        | (716.337.635)          |
| <b>Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net</b> | <b>1.167.275.870</b> | <b>(1.018.482.497)</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

|   | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022         |
|---|----------------------|------------------------|
| <b>Vergi öncesi kar</b>                                     | <b>2.093.907.624</b> | <b>11.121.645.089</b>  |
| Yasal vergi oranı   | %25                  | %23                    |
| Vergi oranı üzerinden hesaplanan vergi gideri               | (523.476.906)        | (2.557.978.370)        |
| Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi             | (18.734.157)         | (8.738.312)            |
| Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan iştirak kazançları | 50.886.765           | 634.888.230            |
| Vergi oranı değişikliği etkisi                              | -                    | 295.304.884            |
| Şirket satın alma ve çıkışı vergi etkisi                    | 166.230.048          | 459.375.070            |
| İndirimler ve istisnalar                                    | 1.515.168.306        | 158.666.001            |
| Diğer   | (22.798.186)         | -                      |
| <b>Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net</b>                  | <b>1.167.275.870</b> | <b>(1.018.482.497)</b> |

30 Ekim 2023 tarihli, 10946 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlandığı üzere Şirket, ticari unvanının 25 Ekim 2023 tarihi itibarıyla Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmesinden dolayı, bu tarihten itibaren faaliyet sonuçları için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 inci maddesinin (1)/d-4 bendine göre kurumlar vergisinden istisnadır ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15 inci maddesinin (3) numaralı bendi ile aynı kanunun Geçici 1 inci maddesinin (4) numaralı bendine göre ise gelir vergisi stopaj oranı sıfırdır.

#### Ertelenmiş vergiler

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır (2022: %20).

Türkiye'de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

|   | Birikmiş geçici farklar |                       | Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü |                        |
|---|-------------------------|-----------------------|---|------------------------|
|   | 31 Aralık 2023          | 31 Aralık 2022        | 31 Aralık 2023                              | 31 Aralık 2022         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | -                       | 8.344.579.865         | -   | (1.668.915.973)        |
| Stoklar   | -                       | 857.317.774           | -   | (171.463.555)          |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar              | -                       | 608.337.609           | -   | (121.667.522)          |
| Ertelenmiş Gelirler                                 | -                       | (216.755.227)         | -   | 43.351.045             |
| Şüpheli ticari alacak karşılığı                     | -                       | (7.994.480)           | -   | 1.598.896              |
| Kıdem tazminatı karşılığı                           | -                       | (8.540.208)           | -   | 1.708.042              |
| Kullanılmamış izin karşılığı                        | -                       | (2.329.218)           | -   | 465.844                |
| Dava karşılığı                                      | -                       | (23.966.498)          | -   | 4.793.300              |
| Bağlı ortaklık çıkışından gelen arazi değer artışı  | -                       | 1.618.231.270         | -   | (323.646.254)          |
| Diğer   | -                       | (189.380)             | -   | 37.876                 |
| <b>Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) – net</b> | -                       | <b>11.168.691.507</b> | -   | <b>(2.233.738.301)</b> |

|   | 31 Aralık 2023         | 31 Aralık 2022         |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>1 Ocak</b>                                     | <b>(2.233.738.301)</b> | <b>(468.131.708)</b>   |
| Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen        | 2.233.738.301          | (716.337.635)          |
| Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen | -                      | 4.738.838              |
| Bağlı ortaklık çıkışı ertelenmiş vergi iptali     | -                      | (1.054.007.796)        |
| Şirket satın alımı (Not 2.6)                      | -                      | (1.054.007.796)        |
| <b>31 Aralık</b>                                  | <b>-</b>               | <b>(2.233.738.301)</b> |

#### NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

|  | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı | 345.833.333    | 335.000.000    |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı         | 3.261.183.494  | 10.103.162.589 |
| <b>Hisse başına kazanç</b>                           | <b>9,43</b>    | <b>30,16</b>   |

15 Eylül 2022 tarihli Türkiye Sicil Gazetesi’nde belirtildiği üzere, Şirket herhangi ilave yeni bir sermaye artışı söz konusu olmadan her bir hisselerin 1 Kuruluşluk değerini her bir hisse 1 TL olacak şekilde düzenlemiştir. Bu düzenleme sebebiyle sunulan geçmiş dönemlerde, hisse başına kazanç, 1 Kuruluşluk hisse adedi yerine 1 TL karşılığı hisse adedi dikkate alınarak hesaplanmıştır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflara ticari alacaklar

|  | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|--|--------------------|--------------------|
| Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)       | 106.720.488        | 267.668.579        |
| Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1) | 45.013.366         | 113.005.749        |
| Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)      | 45.013.366         | 113.005.749        |
| Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)          | 35.576.993         | 89.259.484         |
| Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4)         | 2.458.799          | -                  |
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)                | 1.371.550          | -                  |
| Artaş Invest Adi Ortaklığı (2)                   | -                  | 6.320.691          |
| Diğer  | 1.907.226          | -                  |
|  | <b>238.061.788</b> | <b>589.260.252</b> |

##### İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

|                                     | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aksoylar Adi Ortaklığı (2)          | 231.063.617        | 298.053.086        |
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)   | 37.497.068         | 107.965.445        |
| Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5) | 3.950.376          | -                  |
| İstanbul İplik İnşaat A.Ş.          | 1.858.901          | 5.831.838          |
| Süleyman Çetinsaya                  | -                  | 1.655.967          |
| Diğer                               | 695.484            | -                  |
|                                     | <b>275.065.446</b> | <b>413.506.336</b> |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflara yapılan mal/bağlı ortaklık satışları

|                                     | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022   |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| Artaş Holding A.Ş. (6)              | 114.127.206        | -                |
| Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (4) | 80.556.707         | -                |
| Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (3)  | 15.989.027         | 1.130.685        |
| Vadi İstanbul AVM Hizmetleri        | -                  | 7.379.963        |
| Diğer                               | 654.988            | 571.550          |
|                                     | <b>211.327.928</b> | <b>9.082.198</b> |

| İlişkili taraflardan yapılan alımları | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022    |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)   | 82.421.576         | -                 |
| Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (3)      | 34.490.217         | 96.287.301        |
| Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş.  | 8.667.706          | -                 |
| Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.     | 1.395.838          | 50.081            |
| Diğer                                 | 293.454            | 2.826             |
|                                       | <b>127.268.791</b> | <b>96.340.208</b> |

- (1) Haziran 2022 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.
- (2) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.
- (3) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.
- (4) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.
- (5) Avm'lerin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.
- (6) Artaş Holding A.Ş., Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'nin bağlı olduğu ana şirkettir.

##### Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2022 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar | 1.461.812                  | 1.235.797                  |
| İşten ayrılma sonrası faydalar            | -                          | -                          |
| Diğer uzun vadeli faydalar                | 287.997                    | -                          |
| İşten ayrılma nedeniyle sağlanan faydalar | -                          | -                          |
| Hisse bazlı ödemeler                      | -                          | -                          |
|   | <b>1.749.809</b>           | <b>1.235.797</b>           |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 9).

##### Finansal varlıklar

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, alacakların kısa vadeli olması nedeniyle gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar (289.000.000) TL az, 298.300.000 TL fazla olacaktır (31 Aralık 2022: (142.600.000) TL az, 148.100.000 TL fazla.)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023             | İskonto oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|----------------------------|---------------|--------------------|---|---|
| Forum Trabzon Avm          | %25           | %0,50              | 62.700.000                                | (60.500.000)                                |
| Arenapark Avm              | %25           | %0,50              | 53.600.000                                | (51.900.000)                                |
| Armonipark Avm             | %25           | %0,50              | 145.000.000                               | (139.600.000)                               |
| Mövenpick Living Çamlıvadi | %25           | %0,50              | 37.000.000                                | (37.000.000)                                |

| 31 Aralık 2022    | İskonto oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|-------------------|---------------|--------------------|---|---|
| Forum Trabzon Avm | %22           | %0,50              | 123.744.462                               | (119.130.820)                               |
| Arenapark Avm     | %22           | %0,50              | 69.039.853                                | (66.568.259)                                |
| Armonipark Avm    | %22           | %0,50              | 51.244.378                                | (49.267.103)                                |

| 31 Aralık 2023             | Yıllık kira artış oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|----------------------------|-------------------------|--------------------|---|---|
| Forum Trabzon Avm          | %60                     | %0,50              | 27.000.000                                | (27.000.000)                                |
| Arenapark Avm              | %55                     | %0,50              | 7.500.000                                 | (7.500.000)                                 |
| Armonipark Avm             | %55                     | %0,50              | 7.000.000                                 | (7.000.000)                                 |
| Mövenpick Living Çamlıvadi | %75                     | %0,50              | 4.020.353                                 | (4.020.353)                                 |



## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

| 31 Aralık 2022    | Yıllık kira artış oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|-------------------|-------------------------|--------------------|---|---|
| Forum Trabzon Avm | %65                     | %0,50              | 14.335.244                                | (14.170.471)                                |
| Arenapark Avm     | %65                     | %0,50              | 5.767.052                                 | (5.767.052)                                 |
| Armonipark Avm    | %65                     | %0,50              | 4.448.869                                 | (4.448.869)                                 |

| 31 Aralık 2023             | Kapitalizasyon oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|----------------------------|----------------------|--------------------|---|---|
| Forum Trabzon Avm          | %8                   | %0,50              | 154.000.000                               | (135.000.000)                               |
| Arenapark Avm              | %8                   | %0,50              | 66.400.000                                | (58.600.000)                                |
| Armonipark Avm             | %8                   | %0,50              | 57.000.000                                | (50.000.000)                                |
| Mövenpick Living Çamlıvadi | %10                  | %0,50              | 25.200.000                                | (22.800.000)                                |

| 31 Aralık 2022    | Kapitalizasyon oranı | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|-------------------|----------------------|--------------------|---|---|
| Forum Trabzon Avm | %0,50                | %0,50              | 131.324.016                               | (115.835.362)                               |
| Arenapark Avm     | %0,50                | %0,50              | 73.323.949                                | (64.755.757)                                |
| Armonipark Avm    | %0,50                | %0,50              | 54.375.063                                | (47.948.919)                                |

#### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

##### Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca inşaat maliyetleri ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket’in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023                   | Kayıtlı değeri     | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3 - 12 ay arası    | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------|--------------------|---------------------|----------------|
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b> |                    |                               |              |                    |                     |                |
| Ticari ve diğer borçlar          | 364.064.633        | 364.064.633                   | -            | 364.064.633        | -                   | -              |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler  | 22.669.085         | 22.669.085                    | -            | 22.669.085         | -                   | -              |
|                                  | <b>386.733.718</b> | <b>386.733.718</b>            | -            | <b>386.733.718</b> | -                   | -              |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b> |                    |                               |              |                    |                     |                |
| Ticari ve diğer borçlar (uv)     | 5.586.843          | 5.586.843                     | -            | -                  | 5.586.843           | -              |
|                                  | <b>5.586.843</b>   | <b>5.586.843</b>              | -            | -                  | <b>5.586.843</b>    | -              |
| <b>Yükümlülükler, toplamı</b>    | <b>392.320.561</b> | <b>392.320.561</b>            | -            | <b>386.733.718</b> | <b>5.586.843</b>    | -              |
| 31 Aralık 2022                   | Kayıtlı değeri     | Sözleşme uyarınca nakit akışı | 3 aydan kısa | 3 - 12 ay arası    | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b> |                    |                               |              |                    |                     |                |
| Kısa vadeli borçlanmalar         | 74.337.193         | 76.460.509                    | -            | 76.460.509         | -                   | -              |
| Ticari ve diğer borçlar          | 830.322.514        | 830.322.514                   | -            | 830.322.514        | -                   | -              |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler  | 71.615.002         | 71.615.002                    | -            | 71.615.002         | -                   | -              |
|                                  | <b>976.274.709</b> | <b>978.398.025</b>            | -            | <b>978.398.025</b> | -                   | -              |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b> |                    |                               |              |                    |                     |                |
| Ticari ve diğer borçlar (uv)     | 10.088.728         | 10.088.728                    | -            | 10.088.728         | -                   | -              |
|                                  | <b>10.088.728</b>  | <b>10.088.728</b>             | -            | <b>10.088.728</b>  | -                   | -              |
| <b>Yükümlülükler, toplamı</b>    | <b>986.363.437</b> | <b>988.486.753</b>            | -            | <b>988.486.753</b> | -                   | -              |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski açıklamaları

Ticari alacakların önemli bir kısmı ilişkili şirketlerdendir. İlişkili olmayan şirketlerden olan riskin yönetiminde alacakların mümkün olan en yüksek oranda teminat altına alınması prensibi ile hareket edilmektedir. Bu kapsamda kullanılan yöntemler şunlardır:

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

Teminatlar ile güvence altına alınmayan müşteriler için risk kontrolü müşterinin finansal pozisyonu geçmiş tecrübeleri ve diğer faktörleri dikkate alarak müşterinin kredi kalitesinin değerlendirilmesi sonucu bireysel limitler belirlenmekte ve söz konusu kredi limitlerinin kullanımı sürekli olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023   | Ticari alacaklar   |                    | Diğer Alacaklar   | Bankalardaki Mevduat |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
|  | İlişkili taraf     | Diğer taraf        |                   |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b> | <b>238.061.788</b> | <b>101.343.280</b> | <b>15.304.152</b> | <b>1.702.157.862</b> |

|   |             |              |            |               |
|---|-------------|--------------|------------|---------------|
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -           | 101.343.280  | -          | -             |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 238.061.788 | 101.343.280  | 15.304.152 | 1.702.157.862 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -           | -            | -          | -             |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | -           | -            | -          | -             |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)  | -           | 57.043.302   | -          | -             |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -           | (57.043.302) | -          | -             |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)  | -           | -            | -          | -             |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -           | -            | -          | -             |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -           | -            | -          | -             |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -           | -            | -          | -             |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2022  | Ticari alacaklar   |                   | Diğer Alacaklar   | Bankalardaki Mevduat |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
|   | İlişkili taraf     | Diğer taraf       |                   |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>                          | <b>589.260.252</b> | <b>87.954.660</b> | <b>30.272.906</b> | <b>61.968.341</b>    |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                  | 87.954.660        | -                 | -                    |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 589.260.252        | 87.954.660        | 30.272.906        | 61.968.341           |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                  | -                 | -                 | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  | -                  | -                 | -                 | -                    |
| - Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)  | -                  | 33.736.899        | -                 | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                  | (33.736.899)      | -                 | -                    |
| - Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)  | -                  | -                 | -                 | -                    |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                  | -                 | -                 | -                    |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                   | -                  | -                 | -                 | -                    |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                  | -                 | -                 | -                    |

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar değer düşüklüğü hesabında dikkate alınmamıştır. Şirket’in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket’in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

#### Döviz kuru riski

Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası’na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

#### Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket’in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

|                              | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varlıklar                    | 23.038.898        | 16.139.639        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>23.038.898</b> | <b>16.139.639</b> |

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023  | Toplam TL karşılığı | Avro          | ABD Doları     |
|---|---------------------|---------------|----------------|
| 1. Ticari alacaklar   | -                   | -             | -              |
| 2.a Parasal finansal varlıklar  | 23.038.898          | 19.500        | 761.042        |
| 2.b Parasal olmayan finansal varlıklar  | -                   | -             | -              |
| 3. Diğer  | -                   | -             | -              |
| 4. <b>Dönen varlıklar</b>   | <b>23.038.898</b>   | <b>19.500</b> | <b>761.042</b> |
| 5. Ticari alacaklar   | -                   | -             | -              |
| 6.a Parasal finansal varlıklar  | -                   | -             | -              |
| 6.b Parasal olmayan finansal varlıklar  | -                   | -             | -              |
| 7. Diğer  | -                   | -             | -              |
| 8. <b>Duran varlıklar</b>   | -                   | -             | -              |
| <b>9. Tüm varlıklar</b>   | <b>23.038.898</b>   | <b>19.500</b> | <b>761.042</b> |
| 10. Ticari borçlar  | -                   | -             | -              |
| 11. Finansal yükümlülükler  | -                   | -             | -              |
| 12.a Parasal olan diğer yükümlülükler   | -                   | -             | -              |
| 12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -                   | -             | -              |
| 13. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>  | -                   | -             | -              |
| 14. Ticari borçlar  | -                   | -             | -              |
| 15. Finansal yükümlülükler  | -                   | -             | -              |
| 16.a Parasal olan diğer yükümlülükler   | -                   | -             | -              |
| 16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -                   | -             | -              |
| 17. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>  | -                   | -             | -              |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>   | -                   | -             | -              |
| 19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                 | -                   | -             | -              |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                   | -                   | -             | -              |
| 19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                   | -                   | -             | -              |
| <b>20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>   | <b>23.038.898</b>   | <b>19.500</b> | <b>761.042</b> |
| <b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>23.038.898</b>   | <b>19.500</b> | <b>761.042</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri                            | -                   | -             | -              |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı  | -                   | -             | -              |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı  | -                   | -             | -              |
| 25. İhracat   | -                   | -             | -              |
| 26. İthalat   | -                   | -             | -              |

# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2022  | Toplam<br>TL karşılığı | Avro           | ABD Doları     |
|---|------------------------|----------------|----------------|
| 1. Ticari alacaklar   | -                      | -              | -              |
| 2.a Parasal finansal varlıklar  | 16.139.639             | 148.512        | 704.827        |
| 2.b Parasal olmayan finansal varlıklar  | -                      | -              | -              |
| 3. Diğer  | -                      | -              | -              |
| 4. <b>Dönen varlıklar</b>   | <b>16.139.639</b>      | <b>148.512</b> | <b>704.827</b> |
| 5. Ticari alacaklar   | -                      | -              | -              |
| 6.a Parasal finansal varlıklar  | -                      | -              | -              |
| 6.b Parasal olmayan finansal varlıklar  | -                      | -              | -              |
| 7. Diğer  | -                      | -              | -              |
| 8. <b>Duran varlıklar</b>   | -                      | -              | -              |
| <b>9. Tüm varlıklar</b>   | <b>16.139.639</b>      | <b>148.512</b> | <b>704.827</b> |
| 10. Ticari borçlar  | -                      | -              | -              |
| 11. Finansal yükümlülükler  | -                      | -              | -              |
| 12.a Parasal olan diğer yükümlülükler   | -                      | -              | -              |
| 12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -                      | -              | -              |
| 13. <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>  | -                      | -              | -              |
| 14. Ticari borçlar  | -                      | -              | -              |
| 15. Finansal yükümlülükler  | -                      | -              | -              |
| 16.a Parasal olan diğer yükümlülükler   | -                      | -              | -              |
| 16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler  | -                      | -              | -              |
| 17. <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>  | -                      | -              | -              |
| <b>18. Toplam yükümlülükler</b>   | -                      | -              | -              |
| 19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                 | -                      | -              | -              |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                   | -                      | -              | -              |
| 19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                                   | -                      | -              | -              |
| <b>20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>   | <b>16.139.639</b>      | <b>148.512</b> | <b>704.827</b> |
| <b>21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b> | <b>16.139.639</b>      | <b>148.512</b> | <b>704.827</b> |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri                            | -                      | -              | -              |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı  | -                      | -              | -              |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı  | -                      | -              | -              |
| 25. İhracat   | -                      | -              | -              |
| 26. İthalat   | -                      | -              | -              |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo Şirket’in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10’luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları’nın ve Avro’nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| 31 Aralık 2023                                  | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|   | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü             | 2.240.371                       | (2.240.371)                      | 2.240.371                       | (2.240.371)                      |
| ABD Doları riskinden korunan kısım              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>                      | <b>2.240.371</b>                | <b>(2.240.371)</b>               | <b>2.240.371</b>                | <b>(2.240.371)</b>               |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık / yükümlülüğü                   | 63.519                          | (63.519)                         | 63.519                          | (63.519)                         |
| Avro riskinden korunan kısım                    | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                            | <b>63.519</b>                   | <b>(63.519)</b>                  | <b>63.519</b>                   | <b>(63.519)</b>                  |
| 31 Aralık 2022                                  | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|   | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| <b>ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde</b> |                                 |                                  |                                 |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü             | 1.317.907                       | (1.317.907)                      | 1.317.907                       | (1.317.907)                      |
| ABD Doları riskinden korunan kısım              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>                      | <b>1.317.907</b>                | <b>(1.317.907)</b>               | <b>1.317.907</b>                | <b>(1.317.907)</b>               |
| <b>Avro kurunun %10 değişmesi halinde</b>       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık / yükümlülüğü                   | 296.057                         | (296.057)                        | 296.057                         | (296.057)                        |
| Avro riskinden korunan kısım                    | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                            | <b>296.057</b>                  | <b>(296.057)</b>                 | <b>296.057</b>                  | <b>(296.057)</b>                 |

#### Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket’in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Aralık 2023  | 31 Aralık 2022 |
|---|-----------------|----------------|
| Toplam finansal borçlar                 | -               | 74.337.193     |
| Hazır değerler                          | (1.702.177.642) | (69.361.752)   |
| Net borç                                | -               | 4.975.441      |
| Özkaynaklar                             | 20.507.030.290  | 16.034.653.910 |
| Yatırılan sermaye                       | 18.804.852.648  | 16.039.629.351 |
| <b>Net borç/yatırılan sermaye oranı</b> | <b>%0</b>       | <b>%0,03</b>   |

#### NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 5 Ocak 2024 tarihinde; Esentepe Adi Ortaklığı'nın inşaa ve satışını yapmakta olduğu 330.000.000 TL değerindeki 16 adet bağımsız bölümleri satın almıştır. İlgili tutar 5 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 8 Ocak 2024 tarihinde; Oryataş İnşaat Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin arsa sahibi olduğu ve Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin hasılat paylaşımı olarak inşaa ve satışını yapmakta olduğu 389.670.000 TL değerindeki 23 adet bağımsız bölümleri satın almıştır. İlgili tutar 8 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 15 Ocak 2024 tarihinde; Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 478.490.000 TL değerindeki 6 adet bağımsız bölümleri ve 1 adet betonarme işyeri ve arsasını, düzenli kira getirisi elde etmek satın almıştır. İlgili tutar 15 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 16 Ocak 2024 tarihinde; Çağdaş Bodrum İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde yer alan 665.000.000 TL değerindeki Swissôtel Resort Bodrum Beach'i satın almıştır. İlgili tutar 16 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 22 Ocak 2024 tarihinde; Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş. mülkiyetinde bulunan 47.665.000 TL değerindeki bağımsız bölümü düzenli kira getirisi elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 22 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 26 Ocak 2024 tarihinde; Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 703.125.000 TL değerindeki 12 adet bağımsız bölümleri düzenli kira geliri elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 26 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 1 Mart 2024 tarihinde; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul rezidans binası içerisinde yer alan 35.200.000 TL değerindeki 4 adet bağımsız bölümlerin satın alınmasına, Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. tarafından mevcut işletme ve kira sözleşmesi şartları kapsamında işletilmesine karar vermiştir. 1 Mart 2024 itibarıyla otel gelirlerinde etkisi görülecektir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer alan, Şişli Plaza projesinde inşası devam eden 102 konut ve 17 ticari ünitelerden oluşan proje 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer almaktadır. 2024 yılı mart ayı içerisinde alınan yönetim kurulu kararı ile proje kapsamında bulunan 102 adet konutun satılmasına karar verilmiştir. Bu sebeple 1 Mart 2024 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.754.724.300 TL olan Şişli Plaza'daki konutlar yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilecektir.



# AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

### NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup; 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri   | İlgili Düzenleme                    | 31 Aralık<br>2023     | 31 Aralık<br>2022     |
|--|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | 3.735.928.600         | 69.361.752            |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a) | 16.468.889.820        | 15.452.664.202        |
| C İştirakler   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b) | -                     | 2.594.530.491         |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                            | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                     | -                     |
| <b>Diğer varlıklar</b>   |                                     | <b>772.193.136</b>    | <b>1.939.183.893</b>  |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>20.977.011.556</b> | <b>20.055.740.338</b> |
| E Finansal borçlar   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                     | 74.337.193            |
| F Diğer finansal yükümlülükler   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                     | -                     |
| G Finansal kiralama borçları   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | -                     | -                     |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                              | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f) | -                     | -                     |
| I Özkaynaklar  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31     | 20.507.030.290        | 16.493.533.947        |
| <b>Diğer kaynaklar</b>   |                                     | <b>469.981.266</b>    | <b>3.487.869.199</b>  |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)  | <b>20.977.011.556</b> | <b>20.055.740.338</b> |

| Finansal Bilgiler   | İlgili Düzenleme                     | 31 Aralık<br>2023 | 31 Aralık<br>2022 |
|---|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | -                 | -                 |
| A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)  | 1.702.177.642     | 69.361.752        |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                 | -                 |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                 | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                 | -                 |
| B2 Atıl tutulan arsa ve araziler  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)  | -                 | -                 |
| C1 Yabancı iştirakler   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)  | -                 | -                 |
| C2 İşletmecisi şirkete iştirak  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a) | -                 | -                 |
| J Gayrinakdi krediler   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31      | 110.074.398       | 5.868.296.161     |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28(e)   | -                 | -                 |
| L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                       | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(l)  | 1.518.089.342     | 6.516.149         |

## AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

#### NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları   | İlgili Düzenleme                         | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 Azami Oran | Asgari / |
|---|--|----------------|---------------------------|----------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)                           | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)      | %0,00          | %0,00                     | <%10     |
| 2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b) | %78,51         | %77,05                    | >%50     |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)      | %17,81         | %13,28                    | <%50     |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D) | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)      | %0,00          | %0,00                     | <%49     |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)      | %0,00          | %0,00                     | <%20     |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)     | %0,00          | %0,00                     | <%10     |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I  | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31          | %0,54          | %36,03                    | <%500    |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)      | %8,11          | %0,35                     | <%10     |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)   | III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)     | %7,24          | %0,03                     | <%10     |

#### NOT 31 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2022 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2022 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak- 31 Aralık 2023 | 1 Ocak- 31 Aralık 2022 |
|--|------------------------|------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 4.250.000              | 4.120.000              |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>4.250.000</b>       | <b>4.120.000</b>       |

Yukarıdaki ücretler tüm Bağlı Ortaklıklar ve İş Ortaklıkları'nın bağımsız denetim ve ilgili diğer hizmet ücretleri dahil edilerek belirlenmiştir.

.....