

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3-4
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-47

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.364.551.515	5.861.904.909
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	244.115.412	1.958.587.271
Finansal Yatırımlar	5	864.965.699	2.340.107.542
Ticari Alacaklar		216.664.628	390.531.769
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,22	117.454.457	273.922.519
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	99.210.171	116.609.250
Diğer Alacaklar		31.437.867	17.609.512
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	31.437.867	17.609.512
Stoklar	9	3.451.953.965	955.027.123
Peşin Ödenmiş Giderler	6	64.522.155	37.290.256
Diğer Dönen Varlıklar	11	490.891.789	162.751.436
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		21.986.301.636	18.275.004.656
Diğer Alacaklar		911.035	654.990
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	12	911.035	654.990
Stoklar	9	2.154.261.089	158.882.604
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	19.555.876.230	17.835.791.627
Maddi Duran Varlıklar	10	274.874.241	277.900.407
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		291.041	3.323
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		291.042	3.323
Peşin Ödenmiş Giderler	6	88.000	1.771.705
TOPLAM VARLIKLAR		27.350.853.151	24.136.909.565

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

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		390.053.377	533.942.633
Ticari Borçlar		216.772.898	418.534.762
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,22	139.402.242	316.500.269
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		77.370.656	102.034.493
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.402.434	862.416
Diğer Borçlar		28.910	371.196
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	28.910	371.196
Ertelenmiş Gelirler	6	140.733.680	64.600.369
Kısa Vadeli Karşılıklar		22.074.712	23.490.023
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13	3.746.363	1.429.858
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	18.328.349	22.060.165
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	9.040.743	26.083.867
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.100.840	6.834.838
Diğer Borçlar		6.747.632	6.428.424
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	12	6.747.632	6.428.424
Ertelenmiş Gelirler		353.208	406.414
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		26.953.698.934	23.596.132.094
Ödenmiş Sermaye	15	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	3.408.546.327	3.408.546.327
Paylara İlişkin Primleri	15	4.044.716.488	4.044.716.488
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(3.388.757.604)	(3.384.781.888)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları		-	3.975.716
- Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	15	(3.388.757.604)	(3.388.757.604)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		1.531.058.552	1.531.058.552
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	391.502.077	391.502.077
Yasal yedekler	15	391.502.077	391.502.077
Geçmiş Yıllar Karları		17.205.090.538	13.452.654.645
Dönem Net Karı		3.361.542.556	3.752.435.893
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		26.953.698.934	23.596.132.094
TOPLAM KAYNAKLAR		27.350.853.151	24.136.909.565

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 31 Mart 2023
Hasılat	16	3.469.701.274	1.128.978.064
Satışların Maliyeti (-)	16	(438.720.397)	(337.417.510)
BRÜT KAR		3.030.980.877	791.560.554
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(27.634.577)	(50.237.111)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(10.866.885)	(4.413.642)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	444.178.053	29.929.956
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(108.422.192)	(19.608.556)
ESAS FAALİYET KARI		3.328.235.276	747.231.201
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	1.043.497
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		(114.251)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar		-	209.799.335
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		3.328.121.025	958.074.033
Finansman Gelirleri	20	178.477.619	11.736.488
Finansman Giderleri (-)	20	(127.808)	(5.212.381)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(144.928.280)	45.270.031
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		3.361.542.556	1.009.868.171
Dönem Vergi Gideri		-	(139.363.168)
Ertelenmiş Vergi Gideri		-	(600.018.910)
DÖNEM NET KARI		3.361.542.556	270.486.093
Dönem Net Karının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		3.361.542.556	270.486.093
Dönem Net Karı		3.361.542.556	270.486.093
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	21	8,40	0,81

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2024	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 31 Mart 2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları	(3.975.716)	17.409.249
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	-	805.683.185
DİĞER KAPSAMLI GİDER	(3.975.716)	823.092.434
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	3.357.566.839	1.093.578.527

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltilme farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023	335.000.000	3.394.039.864	-	(20.361.015)	-	-	266.431.286	2.861.500.725	11.625.064.952	18.461.675.812	528.003.998	18.989.679.810
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	11.625.064.952	(11.625.064.952)	-	-	-
Sermaye arttırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.551.853)	(26.551.853)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	17.409.249	-	805.683.185	-	-	-	823.092.434	-	823.092.434
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	270.486.093	270.486.093	-	270.486.093
31 Mart 2023	335.000.000	3.394.039.864	-	(2.951.766)	-	805.683.185	266.431.286	14.486.565.677	270.486.093	19.555.254.339	501.452.145	20.056.706.484
1 Ocak 2024	400.000.000	3.408.546.327	4.044.716.488	3.975.716	(3.388.757.604)	1.531.058.552	391.502.077	13.452.654.645	3.752.435.893	23.596.132.094	-	23.596.132.094
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	3.752.435.893	(3.752.435.893)	-	-	-
Sermaye arttırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ortaklara dağıtım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(3.975.716)	-	-	-	-	-	(3.975.716)	-	(3.975.716)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	3.361.542.556	3.361.542.556	-	3.361.542.556
31 Mart 2024	400.000.000	3.408.546.327	4.044.716.488	-	(3.388.757.604)	1.531.058.552	391.502.077	17.205.090.538	3.361.542.556	26.953.698.934	-	26.953.698.934

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(456.060.938)	7.571.802
Dönem Net Karı		3.361.542.556	270.486.093
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.164.578.729)	560.513.737
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		2.989.536	6.908.607
Dava karşılığındaki değişim ile ilgili düzeltmeler		(68.870)	(4.346.461)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri	20	(129.237.173)	(6.524.107)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	122.416.833
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(332.687.596)	-
Şüpheli alacak karşılığı	7	21.507	353.799
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler	9,16	(2.699.979.429)	-
İzin karşılığındaki değişim ile ilgili düzeltmeler		2.316.506	(263.389)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		(4.270.264)	426.140.417
Parasal (Kayıp) / Kazanç		(3.662.946)	15.828.038
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(653.024.765)	(823.428.028)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	7	165.252.846	(255.426.214)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(14.084.400)	29.270.884
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(1.792.470.411)	322.806.023
Finansal yatırımlardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeleri	5	1.475.141.843	46.911.847
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(25.548.194)	(79.220.278)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(201.761.864)	(540.745.314)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(23.078)	(1.177.978)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		76.080.105	(247.292.159)
Diğer varlıklardaki değişim		(327.995.842)	(189.001.944)
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(16.748.576)	83.999.493
Şüpheli alacak tahsilatı	7	8.592.788	7.628.803
Çalışanlara sağlanan faydalar		540.018	(1.181.191)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.387.648.094)	(44.758.592)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(976.399)	(10.034.031)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		725.312	424.830
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(3.382.775.492)	(35.149.391)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	8,9	1.995.378.485	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		129.237.173	6.524.107
Alınan faiz	20	129.364.981	11.736.488
Ödenen faiz	20	(127.808)	(5.212.381)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		197.022.431	11.528.281
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	(1.911.494.290)	(42.190.964)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.958.587.271	79.810.145
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	244.115.412	49.147.462

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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 İvest Adi Ortaklığı ("Artaş") ile birlikte bundan sonra "Şirket" olarak anılacaktır. Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. unvanıyla 2010 yılında İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. 30 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. Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirketin halka açıklık oranı %25'tir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 21'dir (31 Aralık 2023:15) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır (Not 15).

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 Mart 2024 İştirak oranı %	31 Aralık 2023 İştirak oranı %
Artaş İvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İvest 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 İvest Adi Ortaklığı

Artaş İvest 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 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki ara dönem özet finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Ara dönem özet finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal araçların gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Ara dönem özet 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, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket’in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Haziran 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

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 bin TL’dir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 Mart 2024 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 2023 tarihli finansal tablolarını da 31 Mart 2024 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2139,47	1,000	%211
31 Aralık 2023	1.128,45	1,151	%268
31 Mart 2023	1269,75	1,685	%152

İş ortaklıkları

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Mart 2024 İştirak oranı %	31 Aralık 2023 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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.

Takas işlemleri

Bir veya birden fazla parasal olmayan varlık veya varlıklar, parasal ve parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında elde edilebilir. Bu kapsamdaki bir parasal olmayan varlık kaleminin maliyeti takas işleminin ticari içerikten yoksun olması ve elde edilen varlığın veya elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi durumları söz konusu olmadığı sürece takas ile finansallara giren varlığın gerçeğe uygun değeri ile kaydedilir. Şirket, elden çıkarılan varlığı hemen finansal durum tablosu dışında bırakmıyorsa dahi, elde edilen kalem bu şekilde ölçülür.

Takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri tespit edilen parasal olmayan varlıkların muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan değer kazancı ile takasa konu edilen arsanın elden çıkarılmasından meydana gelen maliyetler gelir/(gider) tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Not 16).

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 Artas Invest Adi Ortaklığı tüzel kişilikleri olmaması sebebiyle kurumlar vergisi mükellefiyetleri yoktur.

2.3 Muhasebe Politikalarında Tahminler

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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.
- **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 yanıtıdır.
- **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 etkisi bulunmamaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’:** 1 Ocak 2025 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.
- **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.

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

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Bireysel özet finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 31 Mart 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket’in, detayları Not 2.1’de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.6 TFRS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Mart 2024 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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:

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.

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 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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 m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Mart 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55	%8	-
Şişli Residence	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	128.461
ArenaPark Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%59	%8	-
Armonipark Outlet Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55		-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	128.265
Avrupa Konutları Atakent 3	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	63.762
Avrupa Konutları TEM	5 Ocak 2024	Maliyet yaklaşımı	%25	%55	%8	46.218
Avrupa Konutları Ispartakule 1	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	74.545
Eclipse Maslak	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	100.797
Avrupa Konutları Tem 2						
Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	69.607
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%65	%10	92.717
Mövenpick Living Çamlıvadi	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%65	%10	-
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	69.369
Demir Life	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	161.646
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	186.366
Avrupa Residence Yamanevler	Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%5	75.063
Swissotel Resort Bodrum Beach	16 Ocak 2024	Gelir karşılaştırma	%25	%50	%10	-
Avrupa Konutları Esentepe	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%4,2	104.882
Tema İstanbul Ticari Üniteler	28 Şubat 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%4,9	97.700
Tema Çarşı Ticari Üniteler	15 Ocak 2024	Maliyet yaklaşımı	%25	%55	%8	37.708
Kemberburgaz Arium	22 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	79.076

31 Aralık 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55	%8	-
Şişli Residence	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	380.802
ArenaPark Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%59	%8	-
Armonipark Outlet Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	128.265
Avrupa Konutları Atakent 3	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	63.762
Avrupa Konutları TEM	5 Ocak 2024	Maliyet yaklaşımı	%25	%55	%8	46.218
Avrupa Konutları Ispartakule 1	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	74.545
Eclipse Maslak	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	123.459
Avrupa Konutları Tem 2						
Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	69.607
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%65	%10	89.270
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	69.369
Demir Life	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	30.285
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	186.366

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

31 Mart 2024 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 4.766.924.880 TL olan gayrimenkullerin (31 Aralık 2023: 4.584.725.323 TL değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 47.669.249 TL az ya da fazla olacaktı (31 Aralık 2023: 45.847.254 TL az ya da fazla olacaktı.)

- i. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi'nde kain 109.414 m² 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.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3745 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.409.043.821 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5329 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.247.953.351 TL olarak belirlenmiştir.).

- ii. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain 2.533 m² yüzölçümlü alan üzerinde inşa edilmiş olan Şişli Residence, Ekim 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. İş merkezinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3749 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 325.391.195 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5330 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.919.742.834 TL olarak belirlenmiştir.).

- iii. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 65.781 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan ArenaPark AVM 2011 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3744 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.775.656.046 TL olarak belirlenmiştir (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5327 tarihli 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.881.824.095 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- iv. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi'nde kain 71.927 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Armonipark Outlet AVM 2008 yılında hizmete açılmıştır. Alışveriş merkezinin yönetim işleri Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/2743 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.375.625.504 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 2.170.847.756 TL olarak belirlenmiştir.).

- v. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde kain 4.476 m² kiralanabilir alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Residence & Office Ataköy 2015 yılında hizmete açılmıştır. Ticari Ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3742 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 574.115.702 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 524.890.132 TL olarak belirlenmiştir.).

- vi. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain 1.847 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Atakent 3 2012 yılında hizmete açılmıştır. Ticari Ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3747 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 117.767.619 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 146.555.923 TL olarak belirlenmiştir.).

- vii. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 1.760 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları TEM 2009 yılında tamamlanmış olup Avrupa Konutları TEM olarak hizmete açılmıştır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3750 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 81.344.229 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 106.172.466 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- viii. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi'nde kain 630 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Ispartakule 1 Ticari üniteler 2011 yılında hizmete açılmıştır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3754 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 46.963.218 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 57.816.596 TL olarak belirlenmiştir.).

- ix. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi'nde kain 8.093 m² kiralanabilir alan üzerinde tesis edilmiş olan Eclipse Maslak 2014 yılında tamamlanmış olup kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3741 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.531.811 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 47.749.171 TL olarak belirlenmiştir.).

- x. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde kain 445 m² kiralanabilir alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler 2015 yılında hizmete açılmış olup ticari ünitelerin kiralamaları Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3751 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 30.975.127 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 40.099.065 TL olarak belirlenmiştir.).

- xi. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi'nde kain 12.846 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan TEM Radisson Residence Daire, Otel ve Ticari Üniteler 2010 yılında tamamlanmış olup yönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3746 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.115.426.765 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 41.615.815 TL olarak belirlenmiştir.).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

- xii. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 'nde kain 2.830 m² 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.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3748 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.610.890.727 TL olarak belirlenmiştir.

- xiii. Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 'nde kain 400 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Başakşehirlerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3755 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 27.747.593 TL olarak belirlenmiştir. (Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2023 tarihli 2022/5321 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 31.595.789 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiv. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Çakmaklı Mahallesi 'nde kain 3.355 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Demir Life Projesi Ticari ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3753 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 101.610.677 TL olarak belirlenmiştir.

- xv. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap Projesi 'nde kain 1.103 m² kiralanabilir alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap Projesi Ticari ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli 2023/3752 tarihli 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 205.561.163 TL olarak belirlenmiştir.

- xvi. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Bodrum Swiss Otel 'de kain 13.677 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Swissotel Resort Bodrum Beachyönetim işleri Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 16 Ocak 2024 tarihli 2024/006 tarihli 31 Mart 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 728.707.853 TL olarak belirlenmiştir.

- xvii. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Avrupa Residence Yamanevler Projesi'nde kain 5.598 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan olan Avrupa Residence Yamanevler Projesi Ticari ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli 2024/0038 tarihli 31 Mart 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 420.201.044 TL olarak belirlenmiştir.

- xviii. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Avrupa Konutları Esentepe'de kain 2.620 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Avrupa Konutları Esentepe'nin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli 2024/0032 tarihli 31 Mart 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 274.790.800 TL olarak belirlenmiştir.

- xix. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Tema İstanbul Site içi Ticari üniteler'de kain 1.462 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Tema İstanbul Site içi Ticari ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 15 Ocak 2024 tarihli 2024/0074 tarihli 31 Mart 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 142.870.727 TL olarak belirlenmiştir.

- xx. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Tema Çarşısı'de kain 9.895 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Tema Çarşısı Ticari ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 15 Ocak 2024 tarihli 2024/0073 tarihli 31 Mart 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 373.109.455 TL olarak belirlenmiştir.

- xxi. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kemerburgaz Arium Ticari Üniteler'de kain 650 m² yüzölçümlü alan üzerinde tesis edilmiş olan Kemerburgaz Ticari Ünitelerinin kiralama işleri Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Ocak 2024 tarihli 2024/0164 tarihli 31 Mart 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.399.602 TL olarak belirlenmiştir.

2.8 Portföy sınırlamalarına uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen 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 Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2024

	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	211.942.364	114.744.493	-	105.653.177	105.653.177	-	-	105.653.177
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	322.170.221	214.378.955	332.687.596	547.066.551	547.066.551	-	-	547.066.551
Arsa satış geliri	2.935.588.689	2.707.891.318	-	2.707.891.318	2.707.891.318	-	-	2.707.891.318
Dağıtılamayan	-	-	-	(32.375.770)	(32.490.021)	-	33.421.531	931.510
Toplam	3.469.701.274	3.037.014.766	332.687.596	3.328.235.276	3.328.121.025	-	33.421.531	3.361.542.556

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

31 Mart 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	805.528.639	587.323.358	-	579.537.825	579.537.825	-	-	579.537.825
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	306.516.365	187.304.136	-	187.304.136	188.347.633	-	-	188.347.633
Turizm gelirleri	16.933.060	16.933.060	-	16.429.455	16.429.455	-	-	16.429.455
İştirakler	-	-	-	-	-	209.799.335	-	209.799.335
Dağıtılamayan	-	-	-	(36.040.215)	(36.040.215)	-	51.794.138	15.753.923
Toplam	1.128.978.064	791.560.554	-	747.231.201	748.274.698	209.799.335	51.794.138	1.009.868.171

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	91.366	22.760
Banka	244.024.046	1.958.564.511
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	210.000.000	1.930.096.877
-Vadesiz mevduatlar	34.024.046	28.467.634
	244.115.412	1.958.587.271

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	244.115.412	1.958.587.271
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	244.115.412	1.958.587.271

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	210.000.000	1.930.096.877
	210.000.000	1.930.096.877

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

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	117.594	3.796.570	761.042	25.778.524
AVRO	2.935	102.150	19.500	730.874
		3.898.720		26.509.398

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Türk Lirası	% 18,5	% 36

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Menkul kıymet fon alımı	864.965.699	2.340.107.542
	864.965.699	2.340.107.542

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	52.723.150	37.203.682
Gelecek aylara ait giderler	11.797.970	86.574
Diğer	1.035	-
	64.522.155	37.290.256

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar (*)	140.733.680	60.701.606
Ertelenmiş gelirler	-	3.898.763
	140.733.680	64.600.369

(*) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konut ve ofisler ile ilgili olarak verilmiş uzun vadeli satış taahhütlerinin ağırlıklı Çamlıvadi Konut projesinden oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	156.274.980	166.041.898
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	117.454.457	273.922.519
Alacak senetleri	-	16.203.442
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(57.064.809)	(65.636.090)
	216.664.628	390.531.769

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı	65.636.090	38.818.898
Konusu kalmayan karşılıklar	21.507	(7.628.803)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	353.799
Parasal kayıp/kazanç	(8.592.788)	(5.081.999)
Dönem sonu	57.064.809	26.461.895

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	139.402.242	316.500.269
Ticari borçlar	67.103.627	102.034.493
Borç senetleri	10.267.029	-
	216.772.898	418.534.762

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31.Mart 2024
Forum Trabzon Avm (**)	6.409.043.821	412.762.869	-	-	-	-	6.821.806.690
ArenaPark Avm	2.774.874.341	781.705	-	-	-	-	2.775.656.046
Armonipark Outlet Avm	2.374.913.186	712.318	-	-	-	-	2.375.625.504
Mövenpick Living Çamlıvadi Otel	1.610.890.727	21.810.846	-	-	-	-	1.632.701.573
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Ticari Üniteler	1.115.426.765	75.614.559	-	-	-	-	1.191.041.324
Eclipse Maslak	57.531.811	769.942.634	-	-	-	(11.727.067)	815.747.378
Swissotel Resort Bodrum Beach Avrupa Residence & Office	-	728.707.853	-	-	-	-	728.707.853
Ataköy Demir Life (***)	574.115.702	-	-	-	-	-	574.115.702
101.610.677	-	-	-	-	-	440.741.712	542.352.389
Avrupa Residence Yamanevler	-	456.465.989	-	-	-	(36.264.945)	420.201.044
Tema Çarşı	-	380.571.644	-	-	-	(7.462.189)	373.109.455
Şişli Residence (*)	2.307.025.648	13.744.032	-	(1.995.378.485)	-	-	325.391.195
Avrupa Konutları Esentepe	-	323.505.307	-	-	-	(48.714.508)	274.790.977
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	205.561.163	-	-	-	-	-	205.561.163
Tema İstanbul Site içi Ticari Üniteler	-	145.728.142	-	-	-	(2.857.415)	142.870.727
Avrupa Konutları Atakent 3	117.767.619	-	-	-	-	-	117.767.619
Avrupa Konutları TEM	81.344.229	-	-	-	-	-	81.344.229
Kemberburgaz Arium Ticari Üniteler	-	52.427.594	-	-	-	(1.027.992)	51.399.602
Avrupa Konutları İspartakule 1	46.963.218	-	-	-	-	-	46.963.218
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	30.975.127	-	-	-	-	-	30.975.127
Avrupa Konutları Başakşehir	27.747.593	-	-	-	-	-	27.747.593
	17.835.791.627	3.382.775.492	-	(1.995.378.485)	-	332.687.596	19.555.876.230

(*) Şişli Residence projesinde yer alan konutlar, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satılmaya karar verilmiş olup yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transferi gerçekleştirilmiştir. Kiralama amacı olan ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkullerdedir.

(**) 23 Şubat 2024 tarihinde genişleme alanının iskanı alınmış olup AVM renovasyon çalışmaları devam etmektedir.

(***) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 19 adet iş yeri yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmaktadır. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskan alınmıştır.

	1 Ocak 2023	İlaveler	Transferler	Gerçeğe Uygun değer değişimi	31 Mart 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler					
Forum Trabzon Avm	5.247.953.351	28.386.967	-	-	5.276.340.318
Şişli Residence	2.919.742.834	6.762.424	-	-	2.926.505.258
ArenaPark Avm	2.881.824.095	-	-	-	2.881.824.095
Armonipark Outlet Avm	2.170.847.756	-	-	-	2.170.847.756
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Ticari Üniteler	40.099.065	-	438.282.717	1.038.367.742	1.516.749.524
Avrupa Residence & Office Ataköy	524.890.132	-	-	-	524.890.132
Avrupa Konutları Atakent 3	146.555.923	-	-	-	146.555.923
Avrupa Konutları TEM	106.172.466	-	-	-	106.172.466
Avrupa Konutları İspartakule 1	57.816.596	-	-	-	57.816.596
Eclipse Maslak	47.749.171	-	-	-	47.749.171
Küçükçekmece Ticari Üniteler	46.640.048	-	-	-	46.640.048
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi Ticari Üniteler	41.615.815	-	-	-	41.615.815
Avrupa Konutları Başakşehir	31.595.789	-	-	-	31.595.789
	14.263.503.041	35.149.391	438.282.717	1.038.367.742	15.775.302.891

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Konutlar (1)	2.699.979.429	-
- Çamlıvadi Konut Projesi (2)	751.099.420	783.226.124
- Demir Life Arsa	-	170.781.371
	3.451.078.849	954.007.495
Diğer stoklar		
- Diğer stoklar	875.116	1.019.628
	3.451.953.965	955.027.123
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- Şişli Residence (3)	1.995.378.485	-
- Damga Yapı Projesi (4)	116.874.009	116.874.009
- Demir Life Yan Arsa	42.008.595	42.008.595
	2.154.261.089	158.882.604

- (1) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 287 adet daire ve 19 adet iş yeri olmak üzere toplam 306 bağımsız bölümü Avrupakent’e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskan alınmıştır. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış olup 287 adet dairenin değeri takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Projede yer alan 1 adet %50 hisseli olmak üzere toplam 19 iş yeri, kiralama amacı sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmaktadır. 1 Ocak – 31 Mart 2024 tarihleri arasında konut satışlarından 55.605.056 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.
- (2) 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla 751 adet konut satılarak 167 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 31 Mart 2024 tarihleri arasında 260.562.181 olmak üzere, toplam 6.304.035.759 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60’ı Avrupakent’e aittir.
- (3) Şişli Residence projesindeki konutların 2024 yılın içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satılmasına karar verilmiştir. Projede 16.218 m2 satılacak konut mevcuttur. 2.533 m2 ise ticari ünitelerden oluşmaktadır ve yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Konutların stoklara gerçeğe uygun değerinden transfer edilmiştir.
- (4) Damga Yapı Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40’ı Avrupakent’e aittir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	31 Mart 2024
Binalar	73.558.886	-	-	-	73.558.886
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	-	203.654.308	203.654.308
Motorlu taşıtlar	634.169	-	-	-	634.169
Demirbaşlar	15.327.144	-	(725.312)	-	14.601.832
Yapılmakta olan yatırımlar	203.654.308	-	-	(203.654.308)	-
Maliyet Değeri	293.174.507	-	(725.312)	-	292.449.195
Binalar	(8.890.957)	(1.869.739)	-	-	(10.760.696)
Taşıtlar	(517.258)	(116.910)	-	-	(634.168)
Demirbaşlar	(5.865.885)	(314.205)	-	-	(6.180.090)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(15.274.100)	(2.300.854)	-	-	(17.574.954)
Net Defter Değeri	277.900.407				274.874.241

(*) Kayseri İli, Pınarbaşı İlçesinde yer alan ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerji Santrali Projesi'nin yapılmakta olan yatırımları 2024 yılı içerisinde aktifleştirilmiştir.

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2023
Binalar	878.473.187	7.249.377	-	(501.551.056)	384.171.508
Tesis, makine ve cihazlar	1.799.534	-	-	(1.799.534)	-
Motorlu taşıtlar	2.728.347	-	(424.830)	-	2.303.517
Demirbaşlar	136.720.767	2.784.654	-	(81.983.258)	57.522.163
Yapılmakta olan yatırımlar	16.809.873	-	-	-	16.809.873
Maliyet Değeri	1.036.531.708	10.034.031	(424.830)	(585.333.848)	460.807.061
Binalar	(102.222.835)	(843.407)	-	90.856.378	(12.209.864)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.649.598)	-	-	1.649.598	-
Taşıtlar	(1.598.886)	(577.706)	-	-	(2.176.592)
Demirbaşlar	(51.771.514)	(4.669.457)	-	54.545.156	(1.895.815)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(157.242.833)	(6.090.570)	-	147.051.132	(16.282.271)
Net Defter Değeri	879.288.875				444.524.790

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	489.051.764	162.708.722
Diğer	1.840.025	42.714
	490.891.789	162.751.436

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	4.564.336	22.887.399
Gider tahakkukları	3.914.199	2.848.155
Ödenecek SSK primleri	542.100	325.186
Diğer	20.108	23.127
	9.040.743	26.083.867

NOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	21.258.832	2.913.464
Diğer çeşitli alacaklar	10.179.035	14.696.048
	31.437.867	17.609.512

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	911.035	654.990
	911.035	654.990

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	28.910	370.116
Diğer çeşitli borçlar	-	1.080
	28.910	371.196

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	6.747.632	6.428.424
	6.747.632	6.428.424

NOT 13 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları (*)	18.328.349	22.060.165
İzin karşılıkları	3.746.363	1.429.858
	22.074.712	23.490.023

(*) 31 Mart 2024 itibarıyla 18.328.349 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 22.060.165 TL.) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış 17 adet maddi ve manevi tazminat davası, 261 adet iş davası, 7 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır (31 Aralık 2023: açılmış 17 adet maddi ve manevi tazminat davası, 261 adet iş davası, 7 adet diğer muhtelif dava bulunmaktadır.). İlgili davaların 10.365.328 TL tutarı Artaş İnvest Adı Ortaklığı aleyhine açılmış davalardır. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

Dava karşılığının hareket tablosu:

	2024	2023
1 Ocak	22.060.165	37.368.846
Dönem içinde ayrılan karşılık	152.774	120.000
Dönem içinde ödenen	(221.644)	(4.466.461)
Parasal Kayıp/Kazanç	(3.662.946)	(4.892.165)
31 Mart	18.328.349	28.130.220

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	364.556.248	234.154.964

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

Teminat, Rehin ve İpotekler (“TRİ”)

Şirket’in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	113.342.297	126.655.591
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	-	-
	113.342.297	126.655.591

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	31 Mart 2024	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2023
Artış İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	%50,70	202.811.472	%46,57	186.276.472
Süleyman Çetinsaya	%27,94	111.760.357	%27,94	111.760.357
Diğer	%21,36	85.428.171	%25,49	101.963.171
Nominal sermaye	%100	400.000.000	%100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		3.408.546.327		3.408.546.327
Toplam Sermaye		3.808.546.327		3.808.546.327

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 Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	4.249.130.597	3.408.546.327	(840.584.270)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	3.789.120.421	4.044.716.488	255.596.067
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	148.859.657	391.502.077	242.642.420

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 ulaşıncaya 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 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 391.502.077TL'dir (31 Aralık 2023: 391.502.077 TL).

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	(3.219.569.412)	(3.219.569.412)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(169.188.192)	(169.188.192)
Toplam	(3.388.757.604)	(3.388.757.604)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	4.044.716.488	4.044.716.488
Toplam	4.044.716.488	4.044.716.488

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.

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık değerlendirme fonu hareket tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.531.058.552	1.531.058.552
31 Mart 2024	1.531.058.552	1.531.058.552

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 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Takasa konu edilen varlıkların değer kazancı (*)	2.935.588.689	-
Kira gelirleri	286.392.409	231.011.915
Konut ve ofis satış gelirleri	211.942.364	805.528.639
Ortak alan gelirleri	29.093.863	74.198.628
Otel gelirleri	-	16.933.060
Diğer	6.683.949	1.305.822
Satış gelirleri	3.469.701.274	1.128.978.064
Takasa konu edilen arsanın elden çıkarma maliyetleri (*)	(227.697.371)	-
Ortak alan giderleri	(107.791.266)	(117.958.576)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(103.231.760)	(218.205.281)
Diğer	-	(1.253.653)
Satışların maliyeti	(438.720.397)	(337.417.510)
Brüt kar	3.030.980.877	791.560.554

(*) Demir Life kat karşılığı projesinin bitmesi sonucunda takasa konu edilen arsanın çıkışı ile finansallara eklenen dairelerin gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmesinden oluşan kazançlar ve maliyetlerdir.

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket’in faal alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, Armonipark Outlet AVM ve ArenaPark AVM’dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Aralık 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde “outlet center” olarak hizmete açılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmıştır. İlgili AVM’lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallsystem 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 Residence’ı, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi’yi, Arttaş İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır.

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 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Çalışan ücret ve giderleri	8.610.888	13.794.645
SPK ve MKK giderleri	4.152.387	-
Danışmanlık giderleri	3.831.097	6.101.172
Taşınmaz giderleri	3.057.427	7.441.416
Vergi resim ve harç giderleri	3.024.414	8.657.096
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.300.854	6.157.992
Sigorta giderleri	1.493.242	1.393.549
Dava giderleri	473.209	1.096.222
Bakım onarım giderleri	369.698	528.210
Otel hizmet maliyetleri	-	503.605
Diğer	321.361	4.563.204
	27.634.577	50.237.111

Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Reklam giderleri	8.514.202	673.814
Komisyon giderleri	-	344.117
Memur ücret ve giderleri	632.302	104.637
Danışmanlık giderleri	57.045	-
Seyahat giderleri	-	424.156
Diğer	1.663.336	2.866.918
	10.866.885	4.413.642

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Arsa satış maliyeti (Demir Life)	227.697.371	-
Ortak alan giderleri	107.791.266	117.958.576
Satılan konut ve ofis maliyetleri	97.197.871	218.205.281
Çalışan ücret ve giderleri	9.243.190	13.899.282
Reklam giderleri	8.514.202	673.814
Komisyon giderleri	6.033.889	344.117
SPK ve MKK giderleri	4.152.387	-
Danışmanlık giderleri	3.888.142	6.101.172
Taşınmaz giderleri	3.057.427	7.441.416
Vergi resim ve harç giderleri	3.024.414	8.657.096
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.300.854	6.157.992
Sigorta giderleri	1.493.242	1.393.549
Dava giderleri	473.209	1.096.222
Bakım onarım giderleri	369.698	528.210
Otel giderleri	-	503.605
Seyahat giderleri	-	424.156
Diğer	1.984.697	8.683.775
	477.221.859	392.068.263

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8)	440.741.712	-
Kur farkı geliri	270.396	443.812
Diğer	3.165.945	29.486.144
	444.178.053	29.929.956

Diğer faaliyet giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer azalışı (Not 8)	(108.054.116)	-
Kur farkı gideri	(8.994)	(62.238)
Diğer	(359.082)	(19.546.318)
	(108.422.192)	(19.608.556)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	129.364.981	11.736.488
Fon karı	49.112.638	-
	178.477.619	11.736.488

Finansman giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Faiz giderleri	(127.808)	(5.212.381)
	(127.808)	(5.212.381)

NOT 21 - 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 Mart 2024	31 Mart 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	400.000.000	335.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	3.361.542.556	270.486.093
Hisse başına kazanç	8,40	0,81

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	96.815.952	-
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4)	20.481.808	2.829.183
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	147.182	1.578.155
Pantur Turizm ve Tic. A.Ş. (4)	9.515	-
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	-	122.796.460
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	-	51.794.010
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	-	51.794.010
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	-	40.936.177
Diğer	-	2.194.524
	117.454.457	273.922.519

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	43.926.711	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	21.396.367	43.145.485
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	20.786.999	4.545.446
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	18.508.516	-
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	18.508.516	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	14.619.261	-
Artaş Invest	504.376	-
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	779.009	2.138.919
Invest EBA İnşaat Yapı A.Ş.	330.487	-
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	-	265.870.170
Diğer	42.000	800.249
	139.402.242	316.500.269

- (1) Haziran 2020 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, Mövenpick Living Çamlıvadi ve Bodrum Swiss Oteller'in işletmesini yapan şirkettir.
- (5) Avm'lerin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	1.779.877.168	8.299.536
Esentepe Adi Ortaklığı	323.505.307	24.924
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.	78.049.765	9.882.254
Doruk Ticari Yatırımlar İnşaat A.Ş.	51.399.602	13.226.069
Artaş Enerji Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	112.372	-
Pantur Turizm ve Tic.A.Ş.	-	156.886
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (2)	-	249.500
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-
	961.540	-
	2.232.944.214	32.800.709

İlişkili taraflardan yapılan alımları

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (2)	16.412.773	28.653.789
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (3)	10.638.181	-
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (1)	4.371.564	538.905.089
Aksoylar Adi Ortaklığı	399.599	203.039
Artaş Enerji Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	181.523	13.857
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş.	108.292	170.868
Pantur Turizm ve Tic.A.Ş.	24.912	68.921
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	-	28.641
Diğer	-	144.475
	32.136.844	568.188.679

(1) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.

(2) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.

(3) Avm'lerin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	642.686	1.682.014
Diğer uzun vadeli faydalar	-	331.380
	642.686	2.013.394

NOT 23 - 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.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	216.801.808	216.801.808	-	216.801.808	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9.040.743	9.040.743	-	9.040.743	-	-
	225.842.551	225.842.551	-	225.842.551	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	6.747.632	6.747.632	-	-	6.747.632	-
	6.747.632	6.747.632	-	-	6.747.632	-
Yükümlülükler, toplamı	232.590.083	232.590.083	-	225.842.551	6.747.632	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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
Kısa vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	418.905.958	418.905.958	-	418.905.958	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	26.083.867	26.083.867	-	26.083.867	-	-
	444.989.825	444.989.825	-	444.989.825	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	6.428.424	6.428.424	-	-	6.428.424	-
	6.428.424	6.428.424	-	-	6.428.424	-
Yükümlülükler, toplamı	451.418.249	451.418.249	-	444.989.825	6.428.424	-

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	117.454.457	99.210.171	31.437.867	244.115.412
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	117.454.457	99.210.171	31.437.867	244.115.412
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-
31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	273.922.519	116.609.250	17.609.512	1.958.587.271
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	273.922.519	116.609.250	17.609.512	1.958.587.271
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sığa 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	3.898.720	26.509.398
Net bilanço pozisyonu	3.898.720	26.509.398

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	3.898.720	2.935	117.594
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	3.898.720	2.935	117.594
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	3.898.720	2.935	117.594
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
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	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	3.898.720	2.935	117.594
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.898.720	2.935	117.594
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	26.509.398	19.500	761.042
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	26.509.398	19.500	761.042
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	26.509.398	19.500	761.042
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
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	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	26.509.398	19.500	761.042
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	26.509.398	19.500	761.042
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 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	379.657	(379.657)	379.657	(379.657)
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	379.657	(379.657)	379.657	(379.657)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	10.215	(10.215)	10.215	(10.215)
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	10.215	(10.215)	10.215	(10.215)
31 Aralık 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.577.852	(2.577.852)	2.577.852	(2.577.852)
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	2.577.852	(2.577.852)	2.577.852	(2.577.852)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	73.087	(73.087)	73.087	(73.087)
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	73.087	(73.087)	73.087	(73.087)

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 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Toplam finansal borçlar	-	-
Hazır değerler	(244.115.412)	(1.958.587.271)
Net borç	-	-
Özkaynaklar	26.953.698.934	23.596.132.094
Yatırılan sermaye	27.197.814.346	25.554.719.365
Net borç/yatırılan sermaye oranı	%0	%0

NOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren ara dönem içinde, yasal kayıtlara göre oluşan 2023 yılı net dağıtılabilir dönem karının genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan bakiyesi üzerinden 840.000.000 TL kar payı dağıtılması, kar payının üç taksitte nakit olarak ödenmesi, 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 17.04.2024 tarihinde nakden dağıtılması, kalan kar payı taksitlerinin eşit tutarlarda belirlenmesi önerisi 13 Mart 2024 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") açıklamasıyla duyurulmuştur. Kâr payı dağıtım önerisi, 4 Nisan 2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır. İlgili dağıtımın 280.000.000 TL tutarındaki birinci taksiti 17.04.2024 tarihinde, 280.000.000 TL tutarındaki ikinci taksidi ise 29.05.2024 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirket, 24.04.2024 tarihinde; Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 78.070.000 TL değerindeki 4 adet bağımsız bölümü kira getirisi elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 24.04.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir.

Şirket, 30.04.2024 tarihinde; Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 244.098.750 TL değerindeki 17 adet bağımsız bölümü kira getirisi elde etmek amacıyla satın almıştır. İlgili tutar 30.04.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilave olarak görülecektir. GES Projesi Şirket, 22.05.2024 tarihinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirkete muhatap 08.12.2023 tarih ve 46367 sayılı yazısına istinaden, Şirket aktifinde yer alan 220.000.000 TL değerindeki Güneş Enerjisi Santralini Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye devretmiştir.

Şirket; 02.05.2024 tarihinde 42,20 - 42,50 TL fiyat aralığından (42,461 TL ortalama fiyat) 100.000 adet, 03.05.2024 tarihinde 42,40 - 42,50 TL fiyat aralığından (42,471 TL ortalama fiyat) 50.000 adet, 27.05.2024 tarihinde 42,66 - 43,00 TL fiyat aralığından (42,875 TL ortalama fiyat) 100.000 adet, 30.05.2024 tarihinde 42,22 - 42,74 TL fiyat aralığından (42,475 TL ortalama fiyat) 150.000 adet pay geri alım işlemleri gerçekleştirmiştir. Bu işlemler ile birlikte, Şirket tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 400.000 paya ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı 0,1% seviyesine ulaşmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - 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 Mart 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.109.081.111	4.298.694.813
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	25.162.091.284	18.949.701.353
C İştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		1.079.680.756	888.513.399
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	27.350.853.151	24.136.909.565
E Finansal borçlar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	-	-
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	26.953.698.934	23.596.132.094
Diğer kaynaklar		397.154.217	540.777.471
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	27.350.853.151	24.136.909.565

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
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)	244.115.412	1.958.587.271
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 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	113.342.297	126.655.591
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)	212.151.217	1.746.768.602

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023 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)	%0,0	%0,0	<%10
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md. 24/(a),(b)	%92,0	%78,5	>%51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%4,0	%17,8	<%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)	%0,0	%0,0	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,0	%0,0	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,0	%0,0	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,4	%0,5	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,9	%8,1	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,8	%7,2	<%10

.....