

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 8) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 30.403.975.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "pazar yaklaşımı", "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve özel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerlerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin özel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir; - Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.



- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2025

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3-4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-56

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
	Dipnot		
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.930.333.637	7.355.362.232
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.056.824.239	2.457.583.167
Finansal Yatırımlar	5	-	2.936.304.647
Ticari Alacaklar		677.503.932	490.028.868
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,24	247.203.427	343.710.685
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	430.300.505	146.318.183
Diğer Alacaklar		34.271.694	22.095.947
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		34.271.694	22.095.947
Stoklar	9	6.644.872.795	1.198.342.610
Peşin Ödenmiş Giderler	7	20.036.760	46.790.821
Diğer Dönen Varlıklar	11	496.824.217	204.216.172
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		30.493.455.308	22.930.989.334
Diğer Alacaklar		990.264	821.865
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		990.264	821.865
Stoklar	9	-	199.361.661
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	30.403.975.000	22.379.876.517
Maddi Duran Varlıklar	10	87.739.409	348.702.032
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		750.635	4.171
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-	2.223.088
TOPLAM VARLIKLAR		39.423.788.945	30.286.351.566

1 Ocak — 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 27 Şubat 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		901.248.934	669.977.009
Ticari Borçlar		287.203.570	525.166.277
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,24	270.790.137	397.136.112
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	16.413.433	128.030.165
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.552.396	1.082.136
Diğer Borçlar		214.251	465.767
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	465.767
Ertelenmiş Gelirler	7	538.332.284	81.058.823
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.484.348	29.474.654
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	536.660	1.794.147
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	24.947.688	27.680.507
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	48.462.085	32.729.352
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.385.839.216	8.576.172
Diğer Borçlar		11.106.388	8.066.215
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		11.106.388	8.066.215
Ertelenmiş Gelirler		-	509.957
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	7.374.732.828	-
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		31.136.700.795	29.607.798.385
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	4.378.862.541	4.378.862.541
Geri Alınmış Paylar (-)	14	(375.266.757)	-
Paylara İlişkin Primleri	14	5.075.202.573	5.075.202.573
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	14	(4.252.122.828)	(4.252.122.828)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		1.344.792.058	1.926.120.136
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	14	1.344.792.058	1.921.131.512
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları		-	4.988.624
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.126.083.953	491.246.383
Yasal yedekler	14	1.126.083.953	491.246.383
Geçmiş Yıllar Karları		16.058.549.098	16.880.032.919
Dönem Net Karı		7.380.600.157	4.708.456.661
TOPLAM KAYNAKLAR		39.423.788.945	30.286.351.566

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
	Dipnot		
Hasılat	15	7.452.978.176	4.451.047.681
Satışların Maliyeti (-)	15	(1.263.937.386)	(1.762.138.006)
BRÜT KAR		6.189.040.790	2.688.909.675
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(121.929.879)	(184.801.254)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(38.895.598)	(69.987.305)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	4.958.599.320	1.603.472.460
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(18.962.784)	(293.075.342)
ESAS FAALİYET KARI		10.967.851.849	3.744.518.234
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	-	46.201.842
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	(603.705)	(960.003.604)
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar		-	293.878.742
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		10.967.248.144	3.124.595.214
Finansman Gelirleri	19	492.045.902	137.808.473
Finansman Giderleri (-)		(1.102.691)	(7.762.904)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	21	(1.197.307.931)	(231.482.682)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		10.260.883.424	3.023.158.101
Dönem Vergi Gideri		-	(502.282.825)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	22	(2.880.283.267)	2.187.581.385
DÖNEM NET KARI		7.380.600.157	4.708.456.661
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	18,48	13,61

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları, vergi sonrası	(4.988.624)	30.537.083
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları, vergi sonrası	(576.339.454)	1.921.131.512
DİĞER KAPSAMLI GİDER	(581.328.078)	1.951.668.595
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	6.799.272.079	6.660.125.256

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrol 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	4.195.431.065	-	-	(25.548.459)	-	-	319.727.875	3.590.534.931	14.586.822.020	23.001.967.432	662.525.360	23.664.492.792
Sermaye arttırımı	65.000.000	183.431.476	-	-	-	-	-	-	-	-	248.431.476	-	248.431.476
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	171.518.508	14.415.303.512	(14.586.822.020)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.125.805.524)	-	(1.125.805.524)	-	(1.125.805.524)
Ortaklara dağıtım	-	-	-	-	-	(4.252.122.828)	-	-	-	-	(4.252.122.828)	-	(4.252.122.828)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(662.525.360)	(662.525.360)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	5.075.202.573	30.537.083	-	1.921.131.512	-	-	-	7.026.871.168	-	7.026.871.168
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.708.456.661	4.708.456.661	-	4.708.456.661
31 Aralık 2023	400.000.000	4.378.862.541	-	5.075.202.573	4.988.624	(4.252.122.828)	1.921.131.512	491.246.383	16.880.032.919	4.708.456.661	29.607.798.385	-	29.607.798.385
1 Ocak 2024	400.000.000	4.378.862.541	-	5.075.202.573	4.988.624	(4.252.122.828)	1.921.131.512	491.246.383	16.880.032.919	4.708.456.661	29.607.798.385	-	29.607.798.385
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	259.570.813	4.448.885.848	(4.708.456.661)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(976.992.805)	-	(976.992.805)	-	(976.992.805)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış	-	-	(375.266.757)	-	-	-	-	375.266.757	(375.266.757)	-	(375.266.757)	-	(375.266.757)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(4.988.624)	-	-	-	-	-	(4.988.624)	-	(4.988.624)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.6)	-	-	-	-	-	-	(576.339.454)	-	(3.918.110.107)	-	(4.494.449.561)	-	(4.494.449.561)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.380.600.157	7.380.600.157	-	7.380.600.157
31 Aralık 2024	400.000.000	4.378.862.541	(375.266.757)	5.075.202.573	-	(4.252.122.828)	1.344.792.058	1.126.083.953	16.058.549.098	7.380.600.157	31.136.700.795	-	31.136.700.795

4 Nisan 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kar dağıtımında 1 Ocak 2023- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait Yasal Kayıtların esas alınarak 840.000.000 TL kar payı dağıtılmasına, kar payının üç taksitte nakit olarak ödenmesine, 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksitin 17 Nisan 2024 tarihinde nakden dağıtılmasına, kalan kar payı taksitlerinin eşit tutarlarda belirlenmesine ve kar payı dağıtım tarihlerinin kesinleştirilmesi konusunda Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

2023 yılı temettü ödemesinin ilk taksiti 17 Nisan 2024, ikinci taksiti 13 Mayıs 2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile 29 Mayıs 2024, üçüncü taksit ise 1 Temmuz 2024 tarihli yönetim kurulu kararıyla 22 Temmuz 2024 tarihinde ödenmiştir.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.782.133.697	(2.470.531.431)
Dönem Karı		7.380.600.157	4.708.456.661
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(6.153.200.690)	(2.601.028.783)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	5.733.405	18.448.117
Alacaklarda değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	6	2.935.689	1.106.102
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.257.487)	275.831
Dava karşılıkları/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	12	6.192.202	10.996.454
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeleri	19	(400.391.420)	(137.808.473)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeleri		1.102.691	7.762.904
Takas işlemlerinden kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	15	(3.741.719.938)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(4.818.250.396)	(1.573.825.910)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları /(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	67.810.308
İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	(293.878.742)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	22	2.880.283.267	(1.685.298.560)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler			960.003.604
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	18	(78.903.681)	(2.468.472)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler		-	29.141.616
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(8.925.022)	(3.293.562)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		3.554.734.230	(4.577.959.309)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		2.936.304.647	(3.300.612.068)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(214.735.336)	(693.217.699)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(12.344.146)	21.459.148
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		851.648.822	1.808.617.974
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	7	28.977.149	77.769.650
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(237.962.707)	(671.951.200)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.788.657	(7.725.966)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		456.763.504	(239.502.555)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(256.706.360)	(1.069.605.319)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	-	(908.449)
Vergi ödemeleri		-	(502.282.825)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(5.229.921.792)	(269.950.064)
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri		-	246.576.977
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.697.555)	(485.033.344)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		336.721.258	12.192.806
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(5.562.945.495)	(54.548.421)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	9	-	10.861.918
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(952.970.833)	5.097.921.017
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	5.075.202.573
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		(375.266.757)	-
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(107.327.126)
Ödenen temettüleri		(976.992.805)	-
Ödenen faiz		(1.102.691)	(7.762.903)
Alınan faiz	19	400.391.420	137.808.473
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	(1.783.985.498)	2.080.722.990
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.457.583.167	100.143.645
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		383.226.570	276.716.532
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.056.824.239	2.457.583.167

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Avrupakent Gayrimenkul" veya "Şirket") ve iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ("Aksoylar") ve Artaş İnvest 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 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 24'tür (31 Aralık 2023:15) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır.

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.

İş ortaklıklarının esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2023 İştirak oranı (%)
Artaş İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İnvest 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 Avrupa Konutları Çamlıyadı'dır.

Artaş İnvest Adi Ortaklığı

Artaş İnvest Adi Ortaklığı, 18 Temmuz 2011 tarihinde kurulmuştur. Konut ofis ve residence projeleri yapan Adi Ortaklığın tek projesi Maslak Ayazağa'da bulunan Vadistanbul Projesi'dir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki 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.

Finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleriyle taşınması haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket, bu nedenle 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,444	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,379	%156

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İş ortaklıkları

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

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

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2023 İştirak oranı (%)
Artaş İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

Netleştirme/Mahsup

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirmesi, Tahmin ve Varsayımları

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

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

- 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 yükümlülüğünün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- 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.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.
- **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 önemli 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.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

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

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **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.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

2.5 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 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.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili taraflar

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

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

Söz konusu kişinin,

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

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Dövizli işlemler

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

İşletme Birleşmeleri

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

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

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemler

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

Finansal Araçlar

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

Finansal varlıklar

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri - faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Avanslar

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

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Ödenmiş sermaye

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

Netleştirme/mahsup

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

Stoklar

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, otel ve kongre merkezleri, yurt ve AVM'ler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

Şirket, proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınır.

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

Şirket tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda işletme, kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar, sahip olunan gayrimenkul için TMS 16'yı uygular. İşletme, gayrimenkulün TMS 16'ya göre hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte oluşan herhangi bir farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi değerlendirir. Sonraki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda, özkaynaklara dâhil edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir.

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Genel giderler yansıtma gelirleri (Ortak alan giderleri)

Şirket'in sahibi olduğu alışveriş merkezleri, Tema Çarşı ve Arenapark 2 ticari üniteleri ile ilgili Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na kesilen ortak alan gideri faturaları yapılan anlaşmalara istinaden, alışveriş merkezi işletmecilerine ve/veya kiracılara tahakkuk esasına göre yansıtılır.

Konut ve ofis satışı

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

Temettü ve faiz geliri:

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

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

Pay başına kazanç

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Grup'un veya iştiraklerin Borsa İstanbul'dan almış olduğu kendi hisse senetleri "geri alınmış paylar" olarak adlandırılır ve özkaynakların içerisinde alış bedeli üzerinden kaydedilir. Hazine hisselerinin alım/satımı kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmez, doğrudan özkaynaklar üzerinde muhasebeleştirilir.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

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

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

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

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, 2024 ve 2023 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranları ve emsal m² değerleri ilerideki sayfalarda sunulmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%53-15	%8	-
ArenaPark Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
Swissotel Resort Bodrum Beach	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%35-15	%10	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%50-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	100.529
Avrupa Konutları Şişli	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	246.868
Avrupa Residence & Office Ataköy	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	115.678
Avrupa Konutları Atakent 3	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	60.087
Avrupa Konutları ATA	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	142.131
Avrupa Konutları İspartakule 1	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	79.754
Eclipse Maslak	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem 2						
Sitesi Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	71.910
Avrupa Konutları Başakşehir	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	67.500
Demir Life	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	148.042
Avrupa Residence Yamanevler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	133.565
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	179.876
Avrupa Konutları Esentepe	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	121.715
Tema İstanbul	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	99.952
Tema Çarşı	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Kemerburgaz Arium	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	92.308
Artaş Sanayi ve Ticaret Merkezi	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	137.860
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.800

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	%60-10	%8	-
ArenaPark Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55-10	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55-10	%8	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%28	%75-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	102.841
Avrupa Konutları Şişli	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	438.691
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	147.764
Avrupa Konutları Atakent 3	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	73.455
Avrupa Konutları TEM	5 Ocak 2024	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	53.244
Avrupa Konutları İspartakule 1	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	85.877
Eclipse Maslak	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	80.188
Avrupa Konutları Tem 2						
Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	79.914
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	75.199
Demir Life	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	34.888
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	-	-	214.697

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Aralık 2024 Gerçeğe Uygun Değer
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	2024/2643	12.276.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/2644	4.192.000.000
ArmoniPark Outlet Center AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/2645	3.926.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kâğıthane/İstanbul	Rezidans	2024/2646	1.814.000.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans & Ticari Ünite	2024/2647	1.291.400.000
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	2024/2648	1.023.700.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2654	831.330.000
Avrupa Residence & Office	Bakırköy/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2649	614.365.000
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2664	554.170.000
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/2666	553.900.000
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/2667	680.270.000
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2657	602.380.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2661	430.865.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2663	441.565.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2659/58	384.935.000
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2650	202.720.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2660	168.420.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2651	110.980.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2652	88.730.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	Büyükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2669	47.000.000
Kemberburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2662	60.000.000
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2653	50.245.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2655	32.000.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2656	27.000.000

2.8 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "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", 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" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları /(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri/ (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
31 Aralık 2024								
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	1.874.838.928	1.491.126.618	4.818.250.396	6.309.377.014	6.309.377.014	-	-	6.309.377.014
Turizm gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-
Konut ve ofis projeleri	1.491.421.488	956.194.234	-	939.099.224	939.099.224	-	-	939.099.224
Arsa satışları	4.086.717.760	3.741.719.938	-	3.741.719.938	3.741.719.938	-	-	3.741.719.938
Dağıtılamayan	-	-	-	(22.344.327)	(22.948.032)	-	(706.364.720)	(729.312.752)
Toplam	7.452.978.176	6.189.040.790	4.818.250.396	10.967.851.849	10.967.248.144	-	(706.364.720)	10.260.883.424

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları /(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri/ (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
31 Aralık 2023								
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	1.707.497.966	1.115.862.707	1.573.825.910	2.689.688.617	2.689.688.617	-	-	2.689.688.617
Turizm gelirleri	92.497.349	11.512.359	-	10.095.751	10.095.751	-	-	10.095.751
Konut ve ofis projeleri	2.651.052.366	1.561.534.609	-	1.533.237.413	1.533.237.413	-	-	1.533.237.413
İştirakler	-	-	-	-	-	293.878.742	-	293.878.742
Dağıtılamayan	-	-	-	(488.503.547)	(1.402.305.309)	-	(101.437.113)	(1.503.742.422)
Toplam	4.451.047.681	2.688.909.675	1.573.825.910	3.744.518.234	2.830.716.472	293.878.742	(101.437.113)	3.023.158.101

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	116.886	28.558
Banka	1.056.542.928	2.457.554.609
-Vadesiz mevduatlar	55.147.111	35.720.430
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	1.001.395.817	2.421.834.179
Diğer hazır değerler (*)	164.425	-
	1.056.824.239	2.457.583.167

(*) Diğer hazır değerler pos bakiyelerinden oluşmaktadır.

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	1.056.824.239	2.457.583.167
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	1.056.824.239	2.457.583.167

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	1.001.395.817	2.421.834.179
	1.001.395.817	2.421.834.179

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	1.439.713	50.793.507	1.098.783	32.346.196
AVRO	14.143	519.560	28.154	917.081
		51.313.067		33.263.277

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Türk Lirası	44	36

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Menkul kıymet fon alımı	-	2.936.304.647
	-	2.936.304.647

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	318.140.024	208.344.955
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	247.203.427	343.710.685
Alacak senetleri	173.130.006	20.331.647
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(60.969.525)	(82.358.419)
	677.503.932	490.028.868

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	82.358.419	48.708.920
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	6.225.989	11.850.292
Konusu kalmayan karşılıklar	(3.290.300)	(10.744.190)
Parasal kayıp/kazanç	(24.324.583)	32.543.397
Dönem sonu	60.969.525	82.358.419

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	270.790.137	397.136.112
Ticari borçlar	16.413.433	128.030.165
	287.203.570	525.166.277

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	13.942.901	46.682.190
Gelecek aylara ait giderler	4.658.859	108.631
Diğer	1.435.000	-
	20.036.760	46.790.821
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek yıllara ait giderler	-	2.223.088
	-	2.223.088
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	536.370.715	76.166.760
Gelecek aylara ait gelirler	1.961.569	4.892.063
	538.332.284	81.058.823

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla alınan avansların büyük çoğunluğu satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş olan Avrupa Konutları Şişli projesine ait konut satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Yeniden değerleme fonu	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Forum Trabzon AVM (**)	8.041.897.566	658.567.992	-	-	-	3.575.534.442	12.276.000.000
ArenaPark AVM	3.481.838.452	980.863	-	-	-	709.180.685	4.192.000.000
ArmoniPark Outlet Center	2.979.977.842	893.797	-	-	-	945.128.361	3.926.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	2.021.302.800	29.507.527	-	-	-	(236.810.327)	1.814.000.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.399.607.810	95.869.165	-	-	-	(204.076.975)	1.291.400.000
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	-	994.558.398	-	-	-	29.141.602	1.023.700.000
Eclipse Maslak	72.189.386	951.388.705	-	-	-	(192.248.091)	831.330.000
Avrupa Konutları Şişli (*)	2.894.794.367	101.496.331	-	(2.503.747.803)	-	187.727.105	680.270.000
Avrupa Residence & Office Ataköy	720.385.099	-	-	-	-	(106.020.099)	614.365.000
Avrupa Residence Yamanevler	-	572.761.371	-	-	-	29.618.629	602.380.000
Arenapark 2	-	559.867.634	-	-	-	(5.697.634)	554.170.000
Demir Life (***)	127.498.373	35.018.841	-	-	-	391.382.786	553.900.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	-	444.175.975	-	-	-	(2.610.975)	441.565.000
Tema Çarşısı	-	468.167.811	-	-	-	(37.302.811)	430.865.000
Avrupa Konutları Esentepe	-	405.925.848	-	-	-	(20.990.848)	384.935.000
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	257.932.675	-	-	-	-	(55.212.675)	202.720.000
Tema İstanbul	-	179.270.385	-	-	-	(10.850.385)	168.420.000
Avrupa Konutları Atakent 3	147.771.673	-	-	-	-	(36.791.673)	110.980.000
Avrupa Konutları TEM	102.068.572	-	-	-	-	(13.338.572)	88.730.000
Kemerburgaz Arium	-	64.494.852	-	-	-	(4.494.852)	60.000.000
Avrupa Konutları Ispartakule	58.928.196	-	-	-	-	(8.683.196)	50.245.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	-	-	-	146.650.395	-	(99.650.395)	47.000.000
Avrupa Konutları TEM 2	38.866.765	-	-	-	-	(6.866.765)	32.000.000
Avrupa Konutları Başakşehir	34.816.941	-	-	-	-	(7.816.941)	27.000.000
Toplam	22.379.876.517	5.562.945.495	-	(2.357.097.408)	-	4.818.250.396	30.403.975.000

(*) Avrupa Konutları Şişli projesinde yer alan konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satılmasına karar verilmiş olup yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transferi gerçekleştirilmiştir. Kiralama amacı olan ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmektedir.

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

(***) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 1 adet %50 hisseli olmak üzere toplam 20 adet iş yeri yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmaktadır. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Yeniden değerlendirme fonu	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2023
Forum Trabzon AVM	6.584.992.157	43.765.282	-	-	-	1.413.140.127	8.041.897.566
ArenaPark AVM	3.616.036.156	-	-	-	-	(134.197.704)	3.481.838.452
ArmoniPark Outlet Center	2.723.921.973	-	-	-	-	256.055.869	2.979.977.842
Avrupa Konutları Şişli	3.663.615.579	9.094.970	(218.503.422)	-	-	(559.412.760)	2.894.794.367
Mövenpick Living Çamlıvadi	-	-	(4.680.948)	611.202.870	1.292.058.921	122.721.957	2.021.302.800
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	50.315.240	-	-	495.421.471	629.072.591	224.798.508	1.399.607.810
Avrupa Residence & Office Ataköy	658.618.164	-	-	-	-	61.766.935	720.385.099
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	-	-	-	102.952.352	-	154.980.323	257.932.675
Avrupa Konutları Atakent 3	183.894.470	-	-	-	-	(36.122.797)	147.771.673
Demir Life	-	1.688.168	-	5.037.143	-	120.773.062	127.498.373
Avrupa Konutları TEM	133.222.385	-	-	-	-	(31.153.813)	102.068.572
Eclipse Maslak	59.914.389	-	-	-	-	12.274.997	72.189.386
Avrupa Konutları İspartakule	72.546.725	-	-	-	-	(13.618.529)	58.928.196
Avrupa Konutları TEM 2	52.218.417	-	-	-	-	(13.351.652)	38.866.765
Avrupa Konutları Başakşehir	39.645.554	-	-	-	-	(4.828.613)	34.816.941
Avrupa Konutları Atakent 4	58.522.690	-	(58.522.690)	-	-	-	-
Toplam	17.897.463.899	54.548.420	(281.707.060)	1.214.613.836	1.921.131.512	1.573.825.910	22.379.876.517

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

NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Projesi (1)	3.162.790.242	214.291.918
- Avrupa Konutları Şişli Projesi (2)	2.503.747.803	-
- Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi (3)	633.182.208	982.771.290
- Feza Park Villaları (4)	343.930.000	-
	6.643.650.253	1.197.063.208

Diğer stoklar

- Diğer stoklar	1.222.542	1.279.402
	6.644.872.795	1.198.342.610

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 – STOKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- Demir Life Projesi (1)	-	146.650.395
- Feza Park Villaları (4)	-	52.711.266
	-	199.361.661

- (1) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplamda 821 bağımsız bölümden oluşan projede, 287 konut ve 19 iş yeri ile birlikte %50 hisseli 1 iş yeri olmak üzere toplamda 20 iş yeri Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmış olup, takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve 287 konutun değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Proje kapsamında yer alan ve kiralama amacıyla elde tutulan 20 iş yeri, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 30 konut satılmış olup satışa hazır 257 konut bulunmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihleri arasında konut satışlarından toplamda 216.544.529 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.
- (2) Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satışına karar verilmiştir. Ticari üniteler, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Konutlar ise, gerçeğe uygun değerinden stoklara transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m² konut alanı ve 2.756 m² ticari üniteler yer almaktadır.
- (3) Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimatları, 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihleri arasında 64 konut satılmış ve geriye 112 bağımsız bölüm kalmıştır. Bu dönemde 1.251.786.854 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.
- (4) Feza Park Villa Projesi, 29.847 metrekarelik arsa üzerinde inşa edilen 22 villa bulunan bir projedir. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir. 30 Aralık 2024 tarihinde takas işlemi gerçekleşmiştir. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış ve villaların değeri, takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1 villa satışı gerçekleştirilmiş olup satışa hazır 8 villa bulunmaktadır.

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 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 Aralık 2024
Binalar	92.299.732	-	-	-	92.299.732
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	(255.540.005)	255.540.005	-
Motorlu taşıtlar	795.737	-	(795.737)	-	-
Demirbaşlar	19.232.092	2.446.880	(3.084.609)	-	18.594.363
Yapılmakta olan yatırımlar	255.540.005	-	-	(255.540.005)	-
Maliyet Değeri	367.867.566	2.446.880	(259.420.351)	-	110.894.095
Binalar	(11.156.136)	(3.609.446)	-	-	(14.765.582)
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(649.042)	-	649.042	-	-
Demirbaşlar	(7.360.356)	(1.982.480)	953.732	-	(8.389.104)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(19.165.534)	(5.591.926)	1.602.774	-	(23.154.686)
Net Defter Değeri	348.702.032				87.739.409

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	31 Aralık 2023
Binalar	1.102.284.769	9.814.273	-	(1.019.799.310)	92.299.732
Tesis, makine ve cihazlar	2.258.007	-	-	(2.258.007)	-
Motorlu taşıtlar	3.423.457	485.540	(3.113.260)	-	795.737
Demirbaşlar	171.553.579	56.979.203	(6.460.380)	(202.840.310)	19.232.092
Yapılmakta olan yatırımlar	21.092.581	415.734.051	-	(181.286.627)	255.540.005
Maliyet Değeri	1.300.612.393	483.013.067	(9.573.640)	(1.406.184.254)	367.867.566
Binalar	(128.266.492)	(11.275.165)	-	128.385.521	(11.156.136)
Tesis, makine ve cihazlar	(2.069.872)	-	-	2.069.872	-
Taşıtlar	(2.006.240)	(92.496)	702.267	747.427	(649.042)
Demirbaşlar	(64.961.517)	(7.011.351)	4.244.914	60.367.598	(7.360.356)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(197.304.121)	(18.379.012)	4.947.181	191.570.418	(19.165.534)
Net Defter Değeri	1.103.308.272				348.702.032

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	472.927.556	204.162.573
Gelir tahakkukları	23.637.578	-
Diğer	259.083	53.599
	496.824.217	204.216.172

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve harçlar	26.048.167	28.718.498
Gider tahakkukları	16.841.872	3.573.789
Ödenecek SSK primleri	643.225	408.035
Diğer	4.928.821	29.030
	48.462.085	32.729.352

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları (*)	24.947.688	27.680.507
İzin karşılıkları	536.660	1.794.147
	25.484.348	29.474.654

(*) 31 Aralık 2024 itibarıyla 24.947.688 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 27.680.507 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış olan davaların 10.791.181 TL tutarı, Artış İvest Adi Ortaklığı aleyhine açılmış davalar. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

Dava karşılığının hareket tablosu:

	2024	2023
1 Ocak	27.680.508	34.602.535
Dönem içinde ayrılan karşılık	6.225.989	12.198.993
Dönem içinde ödenen	(33.787)	(1.202.539)
Parasal kayıp/kazanç	(8.925.022)	(17.918.481)
31 Aralık	24.947.688	27.680.508

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	472.519.061	293.811.415

Alınan teminatlar ağırlıklı olarak Şirket'in sahip olduğu AVM'lerdeki kiracılardan alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler ("TRİK")

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

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİK")	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	115.414.883	158.924.063
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	-	-
	115.414.883	158.924.063

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2024	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	49,48	197.900.472	46,57	186.276.472
Süleyman Çetinsaya	27,94	111.770.357	27,94	111.770.357
Diğer	22,58	90.329.171	25,49	101.953.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		4.378.862.541		4.378.862.541
Toplam Sermaye		4.778.862.541		4.778.862.541

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar
			Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	5.575.264.870	4.378.862.541	1.196.402.329
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	4.791.808.364	5.075.202.573	(283.394.209)
Yasal Yedekler	1.283.880.043	1.126.083.953	157.796.090

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 1.126.083.953 TL'dir (31 Aralık 2023: 491.246.383 TL).

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.	(4.039.512.977)	(4.039.512.977)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(212.609.851)	(212.609.851)
Toplam	(4.252.122.828)	(4.252.122.828)

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	5.075.202.573	5.075.202.573
Toplam	5.075.202.573	5.075.202.573

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.344.792.058	1.921.131.512
31 Aralık 2024	1.344.792.058	1.921.131.512

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 değerleme artışları ise TMS 40 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları olarak yer almaktadır. 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü nedeniyle 576.339.454 TL ertelenmiş vergi yükümlülüğü oluşmuştur ve tutar net bir şekilde ifade edilmiştir.

Geri Alınan Paylar

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mart 2024 tarihinde aldığı karara istinaden pay alım programı başlatılmıştır. Mevcut program kapsamında 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %0,6497'sine denk gelen 2.598.872 adet payını 118.997.920 TL bedel ile geri alınmıştır. 4 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geri alım işlemleri sona ermiştir.

Ayrıca 4.271.519 adet pay 197.321.150 TL maliyet ile likidite sağlayıcı işlemleri kapsamında geri alınmıştır. Likidite sağlayıcılık kapsamında 4 Eylül 2024 tarihinde yapılan işlem sonrası herhangi bir işlem yapılmamış olup likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiştir.

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Takasa konu edilen varlıkların gerçeğe uygun değer kazancı (*)	4.086.717.760	-
Kira gelirleri	1.710.107.416	1.362.569.126
Konut ve ofis satış gelirleri	1.491.421.488	2.651.052.366
Ortak alan gelirleri	147.007.217	332.116.342
Otel gelirleri	-	92.497.349
Diğer	17.724.295	12.812.498
Satış gelirleri	7.452.978.176	4.451.047.681
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(535.227.254)	(1.089.517.758)
Takasa konu edilen arsaların elden çıkarma maliyeti(*)	(344.997.822)	-
Ortak alan giderleri	(383.712.310)	(582.602.856)
Otel hizmet maliyetleri	-	(80.984.990)
Diğer	-	(90.017.392)
Satışların maliyeti	(1.263.937.386)	(1.762.138.006)
Brüt kar	6.189.040.790	2.688.909.675

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet AVM ve ArenaPark AVM'dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinde faaliyete geçmiş ve Mart 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde "Outlet Center" olarak hizmete açılmış ve Eylül 2014 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmış ve Kasım 2013 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. 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 Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'u, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi'yi, Artaş İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır.

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.

NOT 16 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Çalışan ücret ve giderleri	39.158.013	38.353.536
Vergi resim ve harç giderleri	18.701.937	39.094.923
Taşınmaz giderleri	16.984.308	28.069.989
Danışmanlık giderleri	14.411.351	37.832.807
Sigorta giderleri	10.367.334	7.679.038
Dava giderleri	9.861.443	4.133.436
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.623.111	18.252.874
Bakım onarım giderleri	573.895	2.102.719
Diğer	6.248.487	9.281.932
	121.929.879	184.801.254
Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reklam giderleri	34.386.372	67.596.944
Çalışan ücret ve giderleri	4.069.612	208.177
Diğer	439.614	2.182.184
	38.895.598	69.987.305

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satılan konut ve ofis maliyetleri	535.227.254	1.089.517.758
Ortak alan giderleri	383.712.310	582.602.856
Takasa konu edilen arsaların elden çıkarma maliyeti	344.997.822	-
Çalışan ücret ve giderleri	43.227.625	38.561.713
Reklam giderleri	34.386.372	67.596.944
Vergi resim ve harç giderleri	18.701.937	39.094.923
Taşınmaz giderleri	16.984.308	28.069.989
Danışmanlık giderleri	14.411.351	37.832.807
Sigorta giderleri	10.367.334	7.679.038
Dava giderleri	9.861.443	4.133.436
Amortisman ve itfa payı giderleri	5.733.405	18.448.117
Otel hizmet maliyetleri	-	80.984.990
Diğer	7.151.702	22.403.994
	1.424.762.863	2.016.926.565

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLERİ

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış azalış, net (Not 8)	4.818.250.396	1.573.825.910
Maddi duran varlık satış gelirleri	78.903.681	2.468.472
Diğer	61.445.243	27.178.078
	4.958.599.320	1.603.472.460

NOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	400.391.420	137.808.473
Fon karı	91.654.482	-
	492.045.902	137.808.473

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 20 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLERİ / GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
İştirak (Baymer) satış karı	-	46.201.842
	-	46.201.842

Yatırım faaliyetlerinden giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Bağlı ortaklık (Mersay) satış zararı	-	(960.003.604)
Diğer	(603.705)	-
	(603.705)	(960.003.604)

NOT 21 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLAR)

Kar veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları/ (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER

Finansal Durum Tablosu

Stoklar	(149.115.193)
Peşin ödenmiş giderler	(17.710.372)
Maddi duran varlıklar	(324.202.990)
Maddi olmayan duran varlıklar	(127.411)
Ertelenmiş gelirler	(138.881.980)
Ödenmiş sermaye	(1.008.284.849)
Hisse senetleri ihraç primleri	(1.560.002.573)
Yasal yedekler	(274.392.615)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	(516.284.510)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	2.447.926.390
Geçmiş yıllar karları/zararları	(6.638.180.156)

Kar veya Zarar Tablosu

Hasılat	(589.168.491)
Satışların maliyeti	98.977.772
Genel Yönetim Giderleri	10.129.738
Pazarlama Giderleri	5.631.366
Esas Faaliyetlerden Gelirler	7.538.444.654
Esas Faaliyetlerden Giderler	1.579.279
Finansman Gelirleri	(83.919.668)
Finansal Giderler	176.114
Yatırım faaliyetlerinden giderler	97.564

NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(1.197.307.931)
--	------------------------

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Dönem vergi geliri/(gideri):

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar vergisi gideri	-	(502.282.825)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(2.880.283.267)	2.187.581.385
Vergi gideri	(2.880.283.267)	1.685.298.560

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.374.732.828	-
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	7.374.732.828	-

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	18.293.319.864	-	(5.487.995.959)	-
Stoklar	4.449.537.163	-	(1.334.861.149)	-
Maddi duran varlıklar	1.874.457.959	-	(562.337.388)	-
Dava karşılıkları	(24.947.688)	-	7.484.306	-
Ertelenmiş gelirler	(9.924.540)	-	2.977.362	-
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) - net			(7.374.732.828)	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	-	(3.225.043.916)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	(3.918.110.107)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(2.880.283.267)	3.225.043.916
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(576.339.454)	-
31 Aralık	(7.374.732.828)	-

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	399.427.467	345.833.333
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	7.380.600.157	4.708.456.661
Hisse başına kazanç (Tam 1 TL)	18,48	13,61

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	112.704.435	154.081.729
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	47.591.005	64.989.745
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	47.591.005	64.989.745
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	37.590.552	51.365.625
Diğer	1.726.430	8.283.841
	247.203.427	343.710.685

(*) Haziran 2022 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Aksoylar Adi Ortaklığı (*)	244.990.913	333.606.811
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	22.515.149	5.703.504
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	1.400.579	54.137.806
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.522.049	2.683.858
Diğer	361.447	1.004.133
	270.790.137	397.136.112

(*) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.

(**) Alışveriş merkezlerinin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	292.008.327	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (*)	110.485.948	116.306.784
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	7.302.843	23.084.761
Artaş Holding A.Ş.	-	164.775.458
Diğer	4.935.067	945.663
	414.732.185	305.112.666

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Swissotel Resort Bodrum Beach, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.

(**) Mallssystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşısı'nın ve Arenapark 2'nin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.

İlişkili taraflardan yapılan alımları

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (*)	3.625.292.924	49.796.552
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	493.852.077	118.999.259
Esentepe Adi Ortaklığı (***)	405.925.848	39.568
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş. (****)	64.494.852	23.406.846
Diğer	265.254	3.084.133
	4.589.830.955	195.326.358

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

(**) Mallssystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşısı'nın ve Arenapark 2'nin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.

(***) Esentepe Adi Ortaklığı, Avrupa Konutları Esentepe Projesi'nin inşaatı için kurulan adi ortaklık olup Şirket'in dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.

(****) Doruk Ticari Yatırımlar ve İnşaat A.Ş., Şirket'in dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 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 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	8.395.632	2.526.353
	8.395.632	2.526.353

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %1 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar (1.164.965.000) TL az, 1.252.960.000 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2023: (819.752.792) TL az, 881.638.931 TL fazla).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%28	%1	655.000.000	(610.000.000)
Arenapark Avm	%28	%1	225.000.000	(209.000.000)
Armonipark Avm	%28	%1	211.000.000	(196.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%28	%1	105.160.000	(97.365.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%28	%1	56.800.000	(52.600.000)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2024	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%1	768.000.000	(598.000.000)
Arenapark Avm	%8	%1	264.000.000	(205.000.000)
Armonipark Avm	%8	%1	248.000.000	(192.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	76.195.000	(62.340.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%10	%1	40.500.000	(33.100.000)

31 Aralık 2024	Yıllık kira artış oranı (%)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	53-15	%1	692.000.000	(652.000.000)
Arenapark Avm	64-15	%1	333.000.000	(237.000.000)
Armonipark Avm	64-15	%1	322.000.000	(232.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	50-15	%1	112.930.000	(105.660.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	35-15	%1	64.300.000	(60.000.000)

31 Aralık 2023	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%25	%1	425.917.376	(395.597.834)
Arenapark Avm	%25	%1	184.516.070	(171.521.980)
Armonipark Avm	%25	%1	157.372.861	(147.266.347)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%25	%1	113.832.624	(105.366.631)

31 Aralık 2023	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%1	475.006.158	(369.609.655)
Arenapark Avm	%8	%1	205.450.992	(159.827.300)
Armonipark Avm	%8	%1	176.142.101	(137.159.833)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	76.844.017	(62.872.378)

31 Aralık 2023	Yıllık kira artış oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%60-10	%1	717.562.494	(672.805.075)
Arenapark Avm	%55-10	%1	321.098.388	(301.607.253)
Armonipark Avm	%55-10	%1	282.982.392	(265.656.939)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%75-10	%1	120.966.844	(113.141.980)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - 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 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 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	287.417.821	287.417.821	-	287.417.821	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	48.462.085	48.462.085	-	48.462.085	-	-
	335.879.906	335.879.906	-	335.879.906	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	11.106.388	11.106.388	-	11.106.388	-	-
	11.106.388	11.106.388	-	11.106.388	-	-
Yükümlülükler, toplamı	346.986.294	346.986.294	-	346.986.294	-	-
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	525.632.044	525.632.044	-	525.632.044	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	32.729.352	32.729.352	-	32.729.352	-	-
	558.361.396	558.361.396	-	558.361.396	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	8.066.215	8.066.215	-	8.066.215	-	-
	8.066.215	8.066.215	-	8.066.215	-	-
Yükümlülükler, toplamı	566.427.611	566.427.611	-	566.427.611	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

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

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	247.203.427	430.300.505	34.271.694	1.056.542.928
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	219.673.561	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	247.203.427	430.300.505	34.271.694	1.056.542.928
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	60.969.525	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(60.969.525)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	343.710.685	146.318.183	22.095.947	2.457.554.609
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	293.811.415	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	343.710.685	146.318.183	22.095.947	2.457.554.609
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	82.358.419	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(82.358.419)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	51.313.067	33.263.278
Net bilanço pozisyonu	51.313.067	33.263.278

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 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 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	51.313.067	14.143	1.439.713
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	51.313.067	14.143	1.439.713
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	51.313.067	14.143	1.439.713
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)	51.313.067	14.143	1.439.713
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	51.313.067	14.143	1.439.713
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - 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	33.263.278	28.154	1.098.783
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	33.263.278	28.154	1.098.783
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	33.263.278	28.154	1.098.783
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	-	-	-
Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	33.263.278	28.154	1.098.783
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	33.263.278	28.154	1.098.783
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 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	5.079.351	(5.079.351)	5.079.351	(5.079.351)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	5.079.351	(5.079.351)	5.079.351	
	(5.079.351)			
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	51.966	(51.966)	51.966	(51.966)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	51.966	(51.966)	51.966	(51.966)

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	3.234.619	(3.234.619)	3.234.619	(3.234.619)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	3.234.619	(3.234.619)	3.234.619	(3.234.619)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	91.709	(91.709)	91.709	(91.709)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	91.709	(91.709)	91.709	(91.709)

Sermaye yönetimi

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam finansal borçlar	-	-
Hazır değerler	(1.056.824.239)	(5.393.887.814)
Net borç	(1.056.824.239)	(5.393.887.814)
Özkaynaklar	31.136.700.795	29.607.798.385
Yatırılan sermaye	30.079.876.556	24.213.910.571
Net borç/yatırılan sermaye oranı	-	-

NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 2 Ağustos 2023 tarihinde taraflarca imzalanan kira sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.500.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 42.000.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'in çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 2 Ağustos 2023 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 4.800.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için minimum 56.500.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ının çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

31 Ocak 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Swissôtel Resort Bodrum Beach'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile mevcut 01.02.2024 tarihinde taraflarca imzalanan Kira Sözleşmesinin tadil edilerek, Garanti Edilen Aylık Asgari Kira bedelinin 3.700.000 TL (8 Ocak 2025 tarihli Değerleme Raporunda yıllık kira değeri için 43.800.000 TL değer takdir edilmiştir.) sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasılatтан operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %80'inin çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

7 Şubat 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 7 Şubat 2025 tarihli Değerleme Raporu ile KDV hariç toplam piyasa değeri 1.090.230.000TL olarak takdir edilen İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3282 ada 8 nolu parsel üzerinde kayıtlı bulunan Avrupa Konutları Yenimahalle projesindeki 26 adet dükkanın 980.000.000TL+KDV bedel üzerinden satın alınmasına ve bedelin peşin olarak ödenmesine karar verilmiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - BAĞIMSIZ DENETÇİ / BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	8.467.272	6.136.098
Toplam	8.467.272	6.136.098

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

NOT 29 - 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.056.824.239	5.393.887.814	
B	Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	37.048.847.795	23.777.580.788	
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		1.318.116.911	1.114.882.964	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	39.423.788.945	30.286.351.566	
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	31.136.700.795	29.607.798.385	
	Diğer kaynaklar		8.287.088.150	678.553.181	
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	39.423.788.945	30.286.351.566	
Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 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)	1.056.824.239	2.457.583.167	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	1.056.824.239	2.457.583.167	
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	107.675.336	158.924.063	
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)	532.635.177	2.605.041.310	
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2	Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%96,66	%86,62	>%50
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%17,81	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler,Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	%0,00	%0,00	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	%0,00	%0,00	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/I	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	%0,35	%0,54	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	<%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%1,35	%8,60	<%10