

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025 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 2025 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 2025 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 ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan prosedürler:
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 43.879.970.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller; alışveriş merkezi, otel, ofis, arsa ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme uzmanı 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 değerinin tespitinde “pazar yaklaşımı”, ve “gelir yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; – Bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, – 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, – Tarafımızca denetim çalışmalarına destek amacıyla SPK gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşu uzman olarak atanmış olup, denetçi uzmanının desteğiyle Şirket'in değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu ile raporda uygulanan değerlendirme yöntemleri, kullanılan varsayımlar ve enflasyon ile reel iskonto oranı gibi önemli tahmin ve takdirlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. – Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, finansal tablo dipnotları 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 yansıtıp 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 aşacağıının 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 2025 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 2 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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



Baran Yılmaz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2026

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.....	7-58

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.986.351.388	11.689.121.624
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	775.273.291	1.383.301.853
Ticari Alacaklar		649.350.752	886.800.671
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,23	148.331.557	323.570.321
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	501.019.195	563.230.350
Diğer Alacaklar		33.725.044	44.859.018
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		33.725.044	44.859.018
Stoklar	9	4.753.114.319	8.697.628.715
Peşin Ödenmiş Giderler	6	21.679.886	26.226.582
Diğer Dönen Varlıklar	11	753.208.096	650.304.785
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		43.997.545.996	39.913.593.639
Diğer Alacaklar		1.289.888	1.296.180
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.289.888	1.296.180
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	43.879.970.000	39.796.470.780
Maddi Duran Varlıklar	10	113.812.180	114.844.155
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		2.473.928	982.524
TOPLAM VARLIKLAR		50.983.897.384	51.602.715.263

1 Ocak — 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 02 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.185.394.412	1.179.665.714
Ticari Borçlar		1.211.146.884	375.927.440
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,23	1.192.132.262	354.443.515
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	19.014.622	21.483.925
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.887.213	2.031.967
Diğer Borçlar		214.251	280.438
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	280.438
Ertelenmiş Gelirler	7	135.666.198	704.635.661
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.911.036	33.357.057
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	790.851	702.447
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	25.120.185	32.654.610
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		780.926.603	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	29.642.227	63.433.151
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.574.932.863	9.667.496.916
Diğer Borçlar		22.076.137	14.537.410
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.076.137	14.537.410
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	8.552.856.726	9.652.959.506
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		40.223.570.109	40.755.552.633
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	5.855.164.447	5.855.164.447
Geri Alınmış Paylar (-)		(491.195.396)	(491.195.396)
Paylara İlişkin Primleri	14	6.643.050.815	6.643.050.815
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	14	(5.565.702.573)	(5.565.702.573)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		1.760.229.636	1.760.229.636
- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	14	1.760.229.636	1.760.229.636
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.039.519.905	1.473.957.505
- Yasal yedekler	14	2.039.519.905	1.473.957.505
Geçmiş Yıllar Karları		27.973.514.636	21.019.408.809
Dönem Net Karı		1.608.988.639	9.660.639.390
TOPLAM KAYNAKLAR		50.983.897.384	51.602.715.263

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
	Dipnot		
Hasılat	15	6.837.570.704	9.755.376.664
Satışların Maliyeti (-)	15	(4.067.166.704)	(1.654.397.073)
BRÜT KAR		2.770.404.000	8.100.979.591
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(110.147.856)	(159.596.858)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(18.172.718)	(50.911.354)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	1.186.178.531	6.490.426.102
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(1.322.571.569)	(24.820.829)
ESAS FAALİYET KARI		2.505.690.388	14.356.076.652
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	(790.204)
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		2.505.690.388	14.355.286.448
Finansman Gelirleri	19	258.587.302	644.050.338
Finansman Giderleri (-)		(1.102.685)	(1.443.338)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	20	(1.244.748.984)	(1.567.184.228)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		1.518.426.021	13.430.709.220
Dönem Vergi Gideri	21	(1.009.540.162)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	21	1.100.102.780	(3.770.069.830)
DÖNEM NET KARI		1.608.988.639	9.660.639.390
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	22	4,03	24,19

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

	(Bağımsız denetimden geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları, vergi sonrası	-	(6.529.725)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları, vergi sonrası	-	(754.384.130)
DİĞER KAPSAMLI GİDER	-	(760.913.855)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1.608.988.639	8.899.725.535

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri 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 2024	400.000.000	5.855.164.447	-	6.643.050.815	6.529.725	(5.565.702.573)	2.514.613.766	643.003.828	22.094.668.109	6.163.008.552	38.754.336.669	-	38.754.336.669
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	339.758.281	5.823.250.271	(6.163.008.552)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.278.808.630)	-	(1.278.808.630)	-	(1.278.808.630)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış	-	-	(491.195.396)	-	-	-	-	491.195.396	(491.195.396)	-	(491.195.396)	-	(491.195.396)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(6.529.725)	-	-	-	-	-	(6.529.725)	-	(6.529.725)
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.6)	-	-	-	-	-	-	(754.384.130)	-	(5.128.505.545)	-	(5.882.889.675)	-	(5.882.889.675)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.660.639.390	9.660.639.390	-	9.660.639.390
31 Aralık 2024	400.000.000	5.855.164.447	(491.195.396)	6.643.050.815	-	(5.565.702.573)	1.760.229.636	1.473.957.505	21.019.408.809	9.660.639.390	40.755.552.633	-	40.755.552.633
1 Ocak 2025	400.000.000	5.855.164.447	(491.195.396)	6.643.050.815	-	(5.565.702.573)	1.760.229.636	1.473.957.505	21.019.408.809	9.660.639.390	40.755.552.633	-	40.755.552.633
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	565.562.400	9.095.076.990	(9.660.639.390)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.140.971.163)	-	(2.140.971.163)	-	(2.140.971.163)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.608.988.639	1.608.988.639	-	1.608.988.639
31 Aralık 2025	400.000.000	5.855.164.447	(491.195.396)	6.643.050.815	-	(5.565.702.573)	1.760.229.636	2.039.519.905	27.973.514.636	1.608.988.639	40.223.570.109	-	40.223.570.109

15 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 2.140.971.163 TL kar payının 3 taksit olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Bu tutarın, 692.790.883 TL'si 15 Nisan 2025 tarihinde, 659.539.020 TL'si 18 Haziran 2025 tarihinde, kalan 788.641.260 TL'si ise 14 Ekim 2025 tarihinde dağıtılmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.303.512.992	5.757.831.958
Dönem Karı		1.608.988.639	9.660.639.390
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.370.420.191	(8.555.681.830)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	17	5.661.983	7.504.587
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		43.835.255	10.301.755
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(238.881.787)	(522.638.314)
Takas işlemlerinden kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	15	-	(4.897.624.346)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(1.165.756.844)	(6.306.720.128)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		(90.562.619)	3.770.069.830
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net		1.246.019.071	-
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar	18	-	(103.278.865)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar ile ilgili düzeltmeler		(221.324)	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		1.570.326.456	(513.296.349)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.324.104.162	4.652.874.398
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		-	3.843.397.519
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		194.342.503	(281.072.081)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		10.800.488	(16.157.540)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		2.698.495.325	1.114.742.972
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		4.546.696	37.928.865
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.025.839.104)	(311.474.928)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		12.120.366	3.650.138
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)		(446.468.218)	597.868.385
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(123.893.894)	(336.008.932)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.923.642.463)	(6.845.566.403)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.121.411)	(4.839.816)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	440.742.296
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(2.920.788.238)	(7.281.468.883)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.267.186	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.130.702.934)	(1.247.365.712)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(491.195.396)
Ödenen temettüleri		(2.140.971.163)	(1.278.808.630)
Ödenen faiz		(1.102.685)	(1.443.338)
Ödenen vergi		(228.613.559)	
Alınan faiz	19	239.984.473	524.081.652
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ	4	142.803.843	501.614.180
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış		(608.028.562)	(1.833.485.977)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.383.301.853	3.216.787.830
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	775.273.291	1.383.301.853

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak 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 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 22'dir (31 Aralık 2024:24) 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 ortaklıkları

İş ortaklıklarının esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Aralık 2025 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2024 İştirak oranı (%)
Artaş İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İnvest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

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 Çamlıvadi'dir.

Artaş İnvest Adi Ortaklığı

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 4 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 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 2 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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 2025 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 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,309	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,890	%268

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.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (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.
 - **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 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 ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler: (Devamı)

- **TFRS 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.

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar; Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

2.4 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Aralık 2025 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.

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.

**31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) 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:

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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.

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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2026 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 ve 2025 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

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

Maddi duran varlıklar

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

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

Bütün maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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 değerlendirme artışları olarak yer alır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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, olduğu 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 artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirildikçe 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 inşaatla 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

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 ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Pay başına kazanç

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

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

Şirket'in 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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:

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Ertelenmiş vergi

Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve maddi duran varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlemeye bağlı olarak ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığının muhasebeleştirilmesinde, Şirket yönetimi ilgili maddi duran varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır. Bununla birlikte, Şirket'in halka arz sürecinde bir işletme olması nedeniyle, yasal finansal tablolarda oluşan yeniden değerlendirme fonunun sermayeye ilave edilememesi durumu da ertelenmiş vergi etkilerinin belirlenmesinde yönetim tarafından dikkate alınan önemli bir değerlendirme unsuru olmuştur.

Stokların değer düşüklüğü

Şirket stokları (konutların), maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerler.

Şirket stoklar (konutlar) üzerinde değer düşüklüğü değerlendirmesi yapar. Mevcut değer düşüklüğü olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde muhasebeleştirilir. İlgili arsanın veya konutun satımı halinde geri çevrilen değer düşüklüğü esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2025 ve 2024 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2025	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%37,5-15	%8	-
ArenaPark Avm	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%45-15	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%45-15	%8	-
Swissotel Resort Bodrum Beach	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%35-15	%10	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	8 Ocak 2026	Gelir indirgeme	%28	%40-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul Ticari Üniteler	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	125.794
Avrupa Konutları Şişli	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	357.309
Avrupa Residence & Office Ataköy	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	166.541
Avrupa Konutları Atakent 3	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	77.547
Arenapark 2	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	150.796
Avrupa Konutları Ispartakule 1	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	94.968
Eclipse Maslak	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	145.306
Avrupa Konutları Tem	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	56.818
Avrupa Konutları Tem 2	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	102.978
Avrupa Konutları Başakşehir	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	110.250
Demir Life	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	153.429
Avrupa Residence Yamanevler	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	152.260
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	146.722
Avrupa Konutları Esentepe	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	124.027
Tema İstanbul	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	160.530
Tema Çarşı	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	86.899
Kemberburgaz Arium	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	121.200
Artaş Sanayi ve Ticaret Merkezi	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	155.969
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	116.202
Avrupa Konutları Çamlıvadi	10 Aralık 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Avrupa Konutları Yenimahalle	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	218.241
Tema İstanbul 2	8 Ocak 2026	Emsal karşılaştırma	-	-	-	99.836
Tema İstanbul 2	8 Ocak 2026	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m² 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	-	-	-	131.585
Avrupa Konutları Şişli	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	323.131
Avrupa Residence & Office Ataköy	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	151.414
Avrupa Konutları Atakent 3	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	78.649
Avrupa Konutları ATA	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	186.039
Avrupa Konutları Ispartakule 1	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	104.392
Eclipse Maslak	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem 2	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	94.125
Avrupa Konutları Başakşehir	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	88.352
Demir Life	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	193.776
Avrupa Residence Yamanevler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	174.826
Avrupa Konutları Yamanevler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	235.444
Avrupa Konutları Esentepe	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	159.316
Tema İstanbul	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	130.830
Tema Çarşı	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Kemberburgaz Arium	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	120.824
Artaş Sanayi ve Ticaret Merkezi	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	180.448
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	24.608

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Aralık 2025 Gerçeğe Uygun Değer
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	2025/2875	17.347.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2025/2873	5.202.000.000
ArmoniPark Outlet Center AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2025/2874	5.000.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kâğıthane/İstanbul	Rezidans	2025/2880	1.991.630.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans & Ticari Ünite	2025/2794	1.615.950.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2025/2737	1.410.000.000
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/2884 /85/86/87	1.380.995.000
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2025/2883	1.267.710.000
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	2025/2876	1.200.000.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/511	1.122.200.000
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2025/2879	997.280.000
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/514	852.350.000
Avrupa Residence & Office	Bakırköy/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/506	715.950.000
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/521	663.350.000
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2025/2878	580.560.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/518	502.450.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2025/520	499.570.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2025/515/16	486.110.000
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite	2025/507	284.200.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/517	234.750.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/508	143.230.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2025/509	100.000.000
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2025/519	78.780.000
Avrupa Konutları Ispartakule	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2025/510	59.830.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	Büyükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2025/2882	54.150.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2025/512	45.825.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	Ticari Ünite	2025/513	44.100.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2025 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.

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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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)	Finansman gelirleri/ (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
31 Aralık 2025							
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	2.767.726.514	2.134.814.516	1.165.756.844	3.251.720.889	3.251.720.889	-	3.251.720.889
Konut ve ofis projeleri	4.069.844.190	635.589.484	-	(667.569.765)	(667.569.765)	-	(667.569.765)
Dağıtılamayan	-	-	-	(78.460.736)	(78.460.736)	(987.264.367)	(1.065.725.103)
Toplam	6.837.570.704	2.770.404.000	1.165.756.844	2.505.690.388	2.505.690.388	(987.264.367)	1.518.426.021
31 Aralık 2024							
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	2.454.020.325	1.951.770.349	6.306.720.128	8.258.490.476	8.258.490.476	-	8.258.490.476
Konut ve ofis projeleri	1.952.156.311	1.251.584.896	-	1.229.208.840	1.229.208.840	-	1.229.208.840
Arsa satışları	5.349.200.028	4.897.624.346	-	4.897.624.346	4.897.624.346	-	4.897.624.346
Dağıtılamayan	-	-	-	(29.247.010)	(30.037.214)	(924.577.228)	(954.614.442)
Toplam	9.755.376.664	8.100.979.591	6.306.720.128	14.356.076.652	14.355.286.448	(924.577.228)	13.430.709.220

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	127.469	152.995
Banka	775.140.212	1.382.933.638
-Vadesiz mevduatlar	30.091.779	72.183.338
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	745.048.433	1.310.750.300
Diğer hazır değerler (*)	5.610	215.220
	775.273.291	1.383.301.853

(*) 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	775.273.291	1.383.301.853
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	775.273.291	1.383.301.853

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	745.048.433	1.310.750.300
	745.048.433	1.310.750.300

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	210.231	9.007.513	1.884.474	66.484.804
AVRO	327.887	16.488.106	18.512	680.064
		25.495.619		67.164.868

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Türk Lirası	40	44

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	525.094.336	416.420.885
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 23)	148.331.557	323.570.321
Alacak senetleri	84.728.291	226.613.896
Eksi:Ticari alacak değer düşüklüğü karşılığı	(108.803.432)	(79.804.431)
	649.350.752	886.800.671

Beklenen değer düşüklüğü karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	79.804.431	107.800.852
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	43.107.416	8.149.342
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(4.306.750)
Parasal kayıp/kazanç	(14.108.415)	(31.839.013)
Dönem sonu	108.803.432	79.804.431

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	1.192.132.262	354.443.515
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	19.014.622	21.483.925
	1.211.146.884	375.927.440

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	14.493.309	18.250.188
Gelecek aylara ait giderler	7.186.577	6.098.089
Diğer	-	1.878.305
	21.679.886	26.226.582

NOT 7 - ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar	133.124.110	702.068.117
Gelecek aylara ait gelirler	2.542.088	2.567.544
	135.666.198	704.635.661

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2025
Forum Trabzon AVM	16.068.342.225	25.138.631	-	-	1.253.519.144	17.347.000.000
ArenaPark AVM	5.487.006.403	-	-	-	(285.006.403)	5.202.000.000
ArmoniPark Outlet Center	5.138.832.810	-	-	-	(138.832.810)	5.000.000.000
Çamlıvadi Mövenpick Residence	2.374.386.836	-	-	-	(382.756.836)	1.991.630.000
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul	1.690.343.528	1.289.579	-	-	(75.683.107)	1.615.950.000
Avrupa Konutları Çamlıvadi	-	851.600.000	-	-	558.400.000	1.410.000.000
Tema İstanbul 2	-	636.299.249	-	-	744.695.751	1.380.995.000
Avrupa Konutları Yenimahalle	-	1.199.545.750	-	-	68.164.250	1.267.710.000
Swiss Otel Resort Bodrum						
Beach	1.339.944.765	23.110.538	-	-	(163.055.303)	1.200.000.000
Eclipse Maslak	1.088.147.193	-	-	-	34.052.807	1.122.200.000
Avrupa Konutları Şişli (*)	890.421.242	181.564.800	-	-	(74.706.042)	997.280.000
Avrupa Residence Yamanevler	788.469.207	232.116	-	-	63.648.677	852.350.000
Avrupa Residence & Office						
Ataköy	804.156.653	-	-	-	(88.206.653)	715.950.000
Arenapark 2	725.366.016	144.160	-	-	(62.160.176)	663.350.000
Demir Life (*)	725.012.607	65.750	-	-	(144.518.357)	580.560.000
Tema Çarşı	563.969.230	-	-	-	(61.519.230)	502.450.000
Artaş Ticaret ve Sanayi						
Merkezi	577.974.710	56.365	-	-	(78.461.075)	499.570.000
Avrupa Konutları Esentepe	503.850.384	1.741.300	(3.045.862)	-	(16.435.822)	486.110.000
Avrupa Konutları Yamanevler	265.344.928	-	-	-	18.855.072	284.200.000
Tema İstanbul	220.448.859	-	-	-	14.301.141	234.750.000
Avrupa Konutları Atakent 3	145.264.306	-	-	-	(2.034.306)	143.230.000
Avrupa Konutları TEM	116.140.763	-	-	-	(16.140.763)	100.000.000
Kemerburgaz Arium	78.535.397	-	-	-	244.603	78.780.000
Avrupa Konutları Ispartakule	65.766.850	-	-	-	(5.936.850)	59.830.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	61.519.394	-	-	-	(7.369.394)	54.150.000
Avrupa Konutları TEM 2	41.885.545	-	-	-	3.939.455	45.825.000
Avrupa Konutları Başakşehir	35.340.929	-	-	-	8.759.071	44.100.000
Toplam	39.796.470.780	2.920.788.238	(3.045.862)	-	1.165.756.844	43.879.970.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Forum Trabzon AVM	10.526.226.966	862.014.978	-	-	4.680.100.281	16.068.342.225
ArenaPark AVM	4.557.459.418	1.283.874	-	-	928.263.111	5.487.006.403
ArmoniPark Outlet Center	3.900.562.381	1.169.912	-	-	1.237.100.517	5.138.832.810
Mövenpick Living Çamlıvadi	2.645.730.297	38.623.090	-	-	(309.966.551)	2.374.386.836
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul	1.831.979.250	125.485.382	-	-	(267.121.104)	1.690.343.528
Swiss Otel Resort Bodrum						
Beach	-	1.301.800.644	-	-	38.144.121	1.339.944.765
Eclipse Maslak	94.490.368	1.245.294.827	-	-	(251.638.002)	1.088.147.193
Avrupa Konutları Şişli (*)	3.789.063.747	132.850.911	-	(3.277.213.795)	245.720.379	890.421.242
Avrupa Residence & Office						
Ataköy	942.928.829	-	-	-	(138.772.176)	804.156.653
Avrupa Residence Yamanevler	-	749.700.694	-	-	38.768.513	788.469.207
Arenapark 2	-	732.823.782	-	-	(7.457.766)	725.366.016
Demir Life (**)	166.885.589	45.836.977	-	-	512.290.041	725.012.607
Artış Ticaret ve Sanayi						
Merkezi	-	581.392.276	-	-	(3.417.566)	577.974.710
Tema Çarşı	-	612.795.748	-	-	(48.826.518)	563.969.230
Avrupa Konutları Esentepe	-	531.325.794	-	-	(27.475.410)	503.850.384
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap	337.614.084	-	-	-	(72.269.156)	265.344.928
Tema İstanbul	-	234.651.181	-	-	(14.202.322)	220.448.859
Avrupa Konutları Atakent 3	193.421.783	-	-	-	(48.157.477)	145.264.306
Avrupa Konutları TEM	133.599.930	-	-	-	(17.459.167)	116.140.763
Kemerburgaz Arium	-	84.418.813	-	-	(5.883.416)	78.535.397
Avrupa Konutları İspartakule	77.132.487	-	-	-	(11.365.637)	65.766.850
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	-	-	-	191.954.116	(130.434.722)	61.519.394
Avrupa Konutları TEM 2	50.873.614	-	-	-	(8.988.069)	41.885.545
Avrupa Konutları Başakşehir	45.572.705	-	-	-	(10.231.776)	35.340.929
Toplam	29.293.541.448	7.281.468.883	-	(3.085.259.679)	6.306.720.128	39.796.470.780

(*) 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.

(**) 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Projesi (1)	3.854.240.234	4.139.849.788
- Avrupa Konutları Şişli Projesi (2)	1.576.941.433	3.277.213.795
- Feza Park Villaları (4)	389.417.766	450.177.985
- Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi (3)	174.068.747	828.786.933
Stok değer düşüklüğü	(1.246.019.071)	-
	4.748.649.109	8.696.028.501

Diğer stoklar

- Diğer stoklar	4.465.210	1.600.214
	4.753.114.319	8.697.628.715

- (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. 01 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihleri arasında 30 adet konut satılmıştır. Şirket stoklarının net gerçekleşebilecek değerinden değerlendirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile Demir life projesinde oluşan değer düşüklüğü tutarı 1.246.019.071 TL'dir . (31.12.2024: Bulunmamaktadır.)
- (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. 04.06.2025 tarihinde Yapı Kullanım İzin Belgeleri(İskan) alınmasıyla 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 87 adet konut satılmıştır.
- (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 2025 tarihleri arasında 89 konut satılmıştır. Projenin %60'ı olan 13 daireye ait tapular Şirket'e 15 Aralık 2025 tarihinde devir olmuş olmuştur. 2026 yılından itibaren %100 hisseli 13 ve 1 adet %60 hisseli olmak üzere toplamda satışa hazır 14 konut bulunmaktadır.
- (4) Feza Park Villa Projesi, 29.847 metrekairelik 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.

Stokların üzerindeki değer düşüklüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	-	-
Cari dönemde ayrılan stok değer düşüklüğü	1.246.019.071	-
Cari dönemde iptal edilen stok değer düşüklüğü	-	-
Dönem sonu	1.246.019.071	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	120.813.268	-	-	120.813.268
Demirbaşlar	24.338.595	4.218.513	-	28.557.108
Maliyet Değeri	145.151.863	4.218.513	-	149.370.376
Binalar	(19.327.014)	(2.416.265)	-	(21.743.279)
Demirbaşlar	(10.980.694)	(2.834.223)	-	(13.814.917)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(30.307.708)	(5.250.488)	-	(35.558.196)
Net Defter Değeri	114.844.155			113.812.180

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	31 Aralık 2024
Binalar	120.813.268	-	-	-	120.813.268
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	(334.482.262)	334.482.262	-
Motorlu taşıtlar	1.041.559	-	(1.041.559)	-	-
Demirbaşlar	25.173.334	3.202.778	(4.037.517)	-	24.338.595
Yapılmakta olan yatırımlar	334.482.262	-	-	(334.482.262)	-
Maliyet Değeri	481.510.423	3.202.778	(339.561.338)	-	145.151.863
Binalar	(14.602.526)	(4.724.488)	-	-	(19.327.014)
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	-	-	-
Taşıtlar	(849.546)	-	849.546	-	-
Demirbaşlar	(9.634.141)	(2.594.914)	1.248.361	-	(10.980.694)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(25.086.213)	(7.319.402)	2.097.907	-	(30.307.708)
Net Defter Değeri	456.424.210				114.844.155

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	694.391.641	619.025.889
Peşin ödenen vergi ve fonlar	56.894.899	30.939.776
Diğer	1.921.556	339.120
	753.208.096	650.304.785

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve harçlar	23.301.332	34.095.052
Ödenecek SSK primleri	834.860	841.932
Gider tahakkukları	577.212	22.044.718
Diğer	4.928.823	6.451.449
	29.642.227	63.433.151

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları (*)	25.120.185	32.654.610
İzin karşılıkları	790.851	702.447
	25.911.036	33.357.057

(*) 31 Aralık 2025 itibarıyla 26.170.247 TL tutarında dava karşılığı muhasebeleştirilmiştir. (31 Aralık 2024: 32.654.610 TL). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış olan davaların 14.987.751 TL tutarı, Artaş İnvest Adi Ortaklığı aleyhine açılmış davalardır. Şirket avukatlarından alınan görüşlere göre, ayrılan karşılık tutarı dışında herhangi bir yükümlülük doğması beklenmemektedir.

Dava karşılığının hareket tablosu:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	32.654.610	36.231.661
Dönem içinde ayrılan karşılık	3.726.259	8.149.343
Dönem içinde ödenen	(3.086.825)	(44.224)
Parasal kayıp/kazanç	(8.173.859)	(11.682.170)
31 Aralık	25.120.185	32.654.610

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	411.724.392	618.491.201

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek / kefalet pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİK")	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	10.821.169	151.069.228
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	-	-
	10.821.169	151.069.228

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2025	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2024
Artış İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	49,48	197.900.472	49,48	197.900.472
Süleyman Çetinsaya	24,20	96.809.514	27,94	111.770.357
Diğer	26,32	105.290.014	22,58	90.329.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		5.855.164.447		5.855.164.447
Toplam Sermaye		6.255.164.447		6.255.164.447

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 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 2.039.519.905 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.473.957.505 TL).

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:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye Düzeltme Farkları	7.297.593.999	5.855.164.447	(1.442.429.552)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	6.272.109.536	6.643.050.815	370.941.279
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.680.500.481	2.039.519.905	359.019.424

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.	(5.287.412.589)	(5.287.412.589)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(278.289.984)	(278.289.984)
Toplam	(5.565.702.573)	(5.565.702.573)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	6.643.050.815	6.643.050.815
Toplam	6.643.050.815	6.643.050.815

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlık değerleme fonu hareket tablosunu aşağıda bulabilirsiniz:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.760.229.636	1.760.229.636
Toplam	1.760.229.636	1.760.229.636

1 Ocak 2023 tarihine kadar işletmeleri Şirket tarafından yapılan TEM Radisson Residence ve Mövenpick Living Çamlıvadi Otel gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen bir yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü için ilgili gayrimenkulün defter değeri maddi duran varlıklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. Gerçeğe uygun değerine ulaşan değerlendirme artışları ise TMS 16 kapsamında özkaynaklarda maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları olarak yer almaktadır.

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Konut ve ofis satış gelirleri	4.069.844.190	1.952.156.311
Kira gelirleri	2.537.992.683	2.238.399.414
Ortak alan gelirleri	214.500.472	192.421.169
Arsa satış gelirleri (*)	-	5.349.200.028
Diğer	15.233.359	23.199.742
Satış gelirleri	6.837.570.704	9.755.376.664
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(3.434.254.706)	(700.571.414)
Ortak alan giderleri	(632.642.102)	(502.249.977)
Arsa satış maliyetleri (*)	-	(451.575.682)
Diğer	(269.896)	-
Satışların maliyeti	(4.067.166.704)	(1.654.397.073)
Brüt kar	2.770.404.000	8.100.979.591

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 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.

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 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Çalışan ücret ve giderleri	(38.447.407)	(51.254.835)
Taşınmaz giderleri	(36.427.006)	(22.231.156)
Danışmanlık giderleri	(14.375.508)	(18.863.353)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.030.500)	(24.479.401)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(5.661.983)	(7.360.221)
SPK ve MKK giderleri	(3.917.901)	(8.178.790)
Dava giderleri	(3.086.825)	(12.907.872)
Sigorta giderleri	(310.034)	(13.570.045)
Bakım onarım giderleri	-	(751.185)
Diğer	(1.890.692)	-
	(110.147.856)	(159.596.858)

Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Çalışan ücret ve giderleri	(8.140.735)	(5.326.810)
Danışmanlık giderleri	(5.601.345)	(312.358)
Reklam giderleri	(3.676.775)	(45.009.123)
Diğer	(753.863)	(263.063)
	(18.172.718)	(50.911.354)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(3.434.254.706)	(700.571.415)
Ortak alan giderleri	(632.642.102)	(502.249.977)
Çalışan ücret ve giderleri	(46.588.142)	(56.581.645)
Taşınmaz giderleri	(36.734.171)	(22.231.156)
Danışmanlık giderleri	(19.976.852)	(18.863.353)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.030.500)	(24.479.401)
Amortisman ve itfa payı giderleri	(5.661.983)	(7.504.587)
SPK ve MKK giderleri	(3.917.901)	(8.178.790)
Reklam giderleri	(3.676.775)	(45.009.123)
Dava giderleri	(3.086.825)	(12.907.872)
Sigorta giderleri	(310.034)	(13.570.045)
Takasa konu edilen arsaların elden çıkarma maliyeti	-	(451.575.682)
Diğer	(2.607.287)	(1.182.239)
	(4.195.487.278)	(1.864.905.285)

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8)	1.165.756.844	6.306.720.128
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından elde edilen gelir	221.324	-
Maddi duran varlık satış gelirleri	-	103.278.865
Diğer	20.200.363	80.427.109
	1.186.178.531	6.490.426.102

Esas faaliyet giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Konut stok değer düşüklüğü (Not 9)	(1.246.019.071)	-
Karşılık giderleri	(64.697.260)	(1.433.835)
Menkul kıymet satış zararları	-	(4.658.505)
Diğer	(11.855.238)	(18.728.489)
	(1.322.571.569)	(24.820.829)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 19 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	239.984.473	524.081.652
Katılım fonu kar payı gelirleri	18.516.474	-
Fon karı	86.355	119.968.686
	258.587.302	644.050.338

NOT 20 – 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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Stoklar	2.503.159.462	(195.180.348)
Peşin ödenmiş giderler	(3.614.010)	(23.181.518)
Maddi duran varlıklar	103.652.007	(424.356.842)
Maddi olmayan duran varlıklar	196.212	(166.771)
Ertelenmiş gelirler	-	(181.785.857)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(3.598.708.409)	-
Ödenmiş sermaye	(5.855.164.447)	(1.319.767.515)
Geri alınan paylar	174.876.326	-
Hisse senetleri ihraç primleri	(3.127.850.815)	(2.041.923.690)
Yasal yedekler	(830.447.829)	(359.158.883)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler	(931.722.088)	(675.776.816)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	3.761.506.135	3.204.147.848
Geçmiş yıllar karları/zararları	(3.917.982.189)	(8.688.868.565)

Kar veya Zarar Tablosu

Hasılat	(642.335.496)	(771.176.356)
Satışların maliyeti	104.078.582	129.554.310
Genel Yönetim Giderleri	12.734.121	13.259.050
Pazarlama Giderleri	1.872.204	7.371.026
Esas Faaliyetlerden Gelirler	9.712.836.029	9.867.245.727
Esas Faaliyetlerden Giderler	1.828.343	2.067.155
Finansman Gelirleri	(34.257.575)	(109.844.407)
Finansal Giderler	112.723	230.520
Ertelenmiş vergi geliri	1.320.481.730	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	127.704

NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)

(1.244.748.984) (1.567.184.228)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - 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.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 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 2025 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıklarına Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Dönem vergi geliri/(gideri):

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.100.102.780	(3.770.069.830)
Dönem vergisi gideri	(1.009.540.162)	-
	90.562.618	(3.770.069.830)

Vergi mutabakatı	1 Ocak- Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Vergi öncesi kar	1.518.426.021	13.430.709.220
Dönem vergisi	(455.527.806)	(4.029.212.766)
KKEG	(2.369.440)	(7.863.530)
298Ç yeniden değerlendirme etkisi	1.207.902.201	-
Parasal kayıp kazanç	(2.177.868.358)	(13.163.702.754)
Toplam	90.562.618	(3.770.069.830)

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.

2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	8.552.856.726	9.652.959.506
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	8.552.856.726	9.652.959.506

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 21 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	25.134.753.934	26.336.981.863	(7.540.426.180)	(7.901.094.559)
Stoklar	3.354.890.531	5.824.102.792	(1.006.467.159)	(1.747.230.838)
Maddi duran varlıklar	(7.679.364)	61.092.100	2.303.809	(18.327.630)
Ertelenmiş gelirler	1.387.074	(12.990.463)	(416.123)	3.897.139
Dava karşılıkları	26.170.247	(32.654.607)	(7.851.073)	9.796.382
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) – net			(8.552.856.726)	(9.652.959.506)
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	
1 Ocak		(9.652.959.506)		-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen		1.100.102.780	(3.770.069.830)	
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen		-	(5.128.505.545)	
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen		-	(754.384.131)	
31 Aralık		(8.552.856.726)	(9.652.959.506)	

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesine göre 31 Aralık 2025 tarihli mali tablolarda, yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

NOT 22 - 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 2025	31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	393.129.537	393.129.537
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.608.988.639	9.660.639.390
Hisse başına kazanç (Tam 1 TL)	4,09	24,57

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (*)	66.417.873	62.292.974
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (*)	39.470.832	147.521.459
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (*)	28.964.862	62.292.974
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (*)	11.846.502	49.203.149
Diğer	1.631.488	2.259.765
	148.331.557	323.570.321

(*) Haziran 2020 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(***)	614.721.229	1.833.250
Aksoylar Adi Ortaklığı (*)	455.176.087	320.674.311
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	120.595.610	29.470.602
Diğer	1.639.336	2.465.352
	1.192.132.262	354.443.515

(*) Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, Çamlıvadi Konut Projesi inşaatı için kurulan adi ortaklıktır. Şirket, %60 ortaklığa sahiptir. Daire satışlarına istinaden yapılan harcamaların yansıtılmalarını ifade etmektedir.

(**) Mallssystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin yönetim işlerini üstlenen şirkettir.

(***) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir. İlgili borç 11 Aralık 2025 tarihinde Avrupa Konutları Çamlıvadi alımından kaynaklanan kalan tutarı ifade etmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (*)	172.852.890	144.617.630
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (**)	25.856.813	382.216.498
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	10.968.223	9.558.861
Aksoylar Adi Ortaklığı	5.590.968	4.444.554
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	4.148.686	1.762.188
Diğer	2.145.196	252.883
	221.562.776	542.852.614

(*) Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş., Şirket'in sahip olduğu turizm tesislerinin işletme ve yönetim işlerini yapan şirkettir.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (*)	2.516.815.792	4.745.230.317
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş.(****)	797.073.872	646.414.482
Tema İstanbul Eğlence Parkı Tur. San. ve Tic. A.Ş.(***)	678.214.040	-
Akar Madencilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	255.480.000	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	85.160.000	-
Esentepe Adi Ortaklığı (**)	878.645	531.325.794
Diğer	83.546	84.766.010
	4.333.705.895	6.007.736.603

- (*) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Şirket'in %49,48 hissedarı olup Şişli Projesi'nin müteahhit firması ve aynı zamanda dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.Yıl içerisinde Avrupa Konutları Çamlıvadi projesine ait ticari üniteler satın alınmıştır.
- (**) Esentepe Adi Ortaklığı, Avrupa Konutları Esentepe Projesi'nin inşaatı için kurulan adi ortaklık olup Şirket'in dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.
- (***) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Tema İstanbul 2'nin satın alındığı şirkettir.
- (****) Mallsystem 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.

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Üst yönetime sağlanan faydalar	8.171.584	10.989.238
	8.171.584	10.989.238

NOT 24 - 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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 (1.526.100.000) TL az, 1.659.115.000 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2024: (1.524.849.813) TL az, 1.640.028.517 TL fazla).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%28	%1	925.000.000	(860.000.000)
Arenapark Avm	%28	%1	279.000.000	(259.000.000)
Armonipark Avm	%28	%1	267.000.000	(249.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%28	%1	113.265.000	(104.900.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%28	%1	74.850.000	(53.200.000)

31 Aralık 2025	Kapitalizasyon oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%8	%1	1.085.000.000	(843.000.000)
Arenapark Avm	%8	%1	327.000.000	(254.000.000)
Armonipark Avm	%8	%1	314.000.000	(244.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	81.540.000	(66.715.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%10	%1	55.700.000	(30.350.000)

31 Aralık 2025	Yıllık kira artış oranı (%)	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	37,5-15	%1	969.000.000	(1.021.000.000)
Arenapark Avm	45-15	%1	456.000.000	(427.000.000)
Armonipark Avm	45-15	%1	418.000.000	(392.000.000)
Mövenpick Living Çamlıvadi	40-15	%1	124.745.000	(116.605.000)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	35-15	%1	83.800.000	(62.050.000)

31 Aralık 2024	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Forum Trabzon Avm	%28	%1	857.344.751	(798.443.203)
Arenapark Avm	%28	%1	294.507.739	(273.564.966)
Armonipark Avm	%28	%1	276.182.813	(256.548.964)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%28	%1	137.646.372	(127.443.315)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%28	%1	74.346.842	(68.849.365)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - 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	1.005.253.082	(782.736.123)
Arenapark Avm	%8	%1	345.555.747	(268.329.273)
Armonipark Avm	%8	%1	324.612.974	(251.313.270)
Mövenpick Living Çamlıvadi	%10	%1	99.733.410	(81.598.277)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	%10	%1	53.011.393	(43.325.361)

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	905.774.912	(853.417.981)
Arenapark Avm	64-15	%1	435.871.453	(310.214.818)
Armonipark Avm	64-15	%1	421.473.297	(303.670.202)
Mövenpick Living Çamlıvadi	50-15	%1	147.816.706	(138.300.834)
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	35-15	%1	84.163.767	(78.535.397)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	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	1.211.361.135	1.211.361.135	-	1.211.361.135	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	29.642.227	29.642.227	-	29.642.227	-	-
	1.241.003.362	1.241.003.362	-	1.241.003.362	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	22.076.137	22.076.137	-	-	22.076.137	-
	22.076.137	22.076.137	-	-	22.076.137	-
Yükümlülükler, toplamı	1.263.079.499	1.263.079.499	-	1.241.003.362	22.076.137	-
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	376.207.878	376.207.878	-	376.207.878	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	63.433.151	63.433.151	-	63.433.151	-	-
	439.641.029	439.641.029	-	439.641.029	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar	14.537.410	14.537.410	-	14.537.410	-	-
	14.537.410	14.537.410	-	14.537.410	-	-
Yükümlülükler, toplamı	454.178.439	454.178.439	-	454.178.439	-	-

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	148.331.557	501.019.195	33.725.044	775.140.212
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	411.724.392	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	148.331.557	501.019.195	33.725.044	775.140.212
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	108.803.432	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(108.803.432)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	323.570.321	563.230.350	44.859.018	1.382.933.638
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	287.535.839	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	323.570.321	563.230.350	44.859.018	1.382.933.638
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	79.804.431	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(79.804.431)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Döviz kuru riskinin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sıfıra 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 2025 ve 31 Aralık 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	25.495.619	67.164.868
Net bilanço pozisyonu	25.495.619	67.164.868

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	25.495.619	327.887	210.231
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	25.495.619	327.887	210.231
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	25.495.619	327.887	210.231
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)	25.495.619	327.887	210.231
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	25.495.619	327.887	210.231
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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	67.164.868	18.512	1.884.474
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	67.164.868	18.512	1.884.474
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	67.164.868	18.512	1.884.474
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)	67.164.868	18.512	1.884.474
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	67.164.868	18.512	1.884.474
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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2025	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	1.648.811	(1.648.811)	1.648.811	(1.648.811)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	1.648.811	(1.648.811)	1.648.811	(1.648.811)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	900.751	(900.751)	900.751	(900.751)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	900.751	(900.751)	900.751	(900.751)

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	6.648.481	(6.648.481)	6.648.481	(6.648.481)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	6.648.481	(6.648.481)	6.648.481	(6.648.481)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	68.006	(68.006)	68.006	(68.006)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	68.006	(68.006)	68.006	(68.006)

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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak olarak belirtilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net borç/ özkaynaklar oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	-	-
Hazır değerler	(775.273.291)	(1.383.301.853)
Net borç	(775.273.291)	(1.383.301.853)
Özkaynaklar	40.223.570.109	40.755.552.633
Yatırılan sermaye	39.448.296.818	39.372.250.781
Net borç/yatırılan sermaye oranı	-	-

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 27 - 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 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	6.123.652	11.083.009
TSRS denetimi ücreti	780.424	-
Toplam	6.904.076	11.083.009

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

NOT 28 - 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 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak belirtilmiştir.)

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	775.273.291	1.383.301.853
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	48.633.084.319	48.494.099.495
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		1.575.539.774	1.725.313.915
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	50.983.897.384	51.602.715.263
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	40.223.570.109	40.755.552.634
Diğer kaynaklar		10.760.327.275	10.847.162.629
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	50.983.897.384	51.602.715.263

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	775.273.291	1.383.301.853
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	775.273.291	1.383.301.853
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	25.055.037	140.938.754
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)	257.099.640	697.178.584

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	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)	%96,91	%96,66	%51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	%49
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	%0,06	%0,35	%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)	%0,50	%1,35	%10