

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3-4
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	7-45

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 31 Mart 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.874.101.696	9.828.972.263
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	619.424.556	1.163.169.995
Ticari Alacaklar		373.866.067	745.679.571
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,22	1.404.496	272.078.931
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	372.461.571	473.600.640
Diğer Alacaklar		1.148.698	37.720.375
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	1.148.698	37.720.375
Stoklar	8	7.166.576.093	7.313.530.833
Peşin Ödenmiş Giderler	5	21.576.412	22.053.012
Diğer Dönen Varlıklar	10	691.509.870	546.818.477
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		34.911.639.076	33.561.940.536
Diğer Alacaklar		930.029	1.089.912
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	930.029	1.089.912
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	34.813.661.922	33.463.456.033
Maddi Duran Varlıklar	9	96.307.143	96.568.421
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		737.626	826.170
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		737.626	826.170
Peşin Ödenmiş Giderler		2.356	-
TOPLAM VARLIKLAR		43.785.740.772	43.390.912.799

1 Ocak – 31 Mart 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 30 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 31 Mart 2025	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.080.675.576	991.939.510
Ticari Borçlar		190.182.689	316.104.194
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,22	175.205.671	298.039.116
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	14.977.018	18.065.078
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.039.035	1.708.610
Diğer Borçlar		214.251	235.811
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		214.251	235.811
Ertelenmiş Gelirler	5	761.052.787	592.503.405
Kısa Vadeli Karşılıklar		20.492.410	28.048.779
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	804.888	590.663
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	19.687.522	27.458.116
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	91.300.103	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	15.394.301	53.338.711
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.212.955.834	8.129.058.976
Diğer Borçlar		14.652.578	12.223.998
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	14.652.578	12.223.998
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	8.198.303.256	8.116.834.978
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		34.492.109.362	34.269.914.313
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	4.859.748.323	4.859.748.323
Geri Alınmış Paylar (-)		(413.028.975)	(413.028.975)
Paylara İlişkin Primleri	14	5.585.908.361	5.585.908.361
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		1.480.115.344	1.480.115.344
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları		1.480.115.344	1.480.115.344
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	14	(4.680.004.023)	(4.680.004.023)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	1.239.399.152	1.239.399.152
Yasal yedekler	14	1.239.399.152	1.239.399.152
Geçmiş Yıllar Karları		25.797.776.131	17.674.483.409
Dönem Net Karı		222.195.049	8.123.292.722
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		34.492.109.362	34.269.914.313
TOPLAM KAYNAKLAR		43.785.740.772	43.390.912.799

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) Cari Dönem 31 Mart 2025	(Bağımsız denetimden geçmemiş) Geçmiş Dönem 31 Mart 2024
	Dipnot		
Hasılat	15	808.755.431	4.791.790.330
Satışların Maliyeti (-)	15	(305.315.581)	(605.889.669)
BRÜT KAR		503.439.850	4.185.900.661
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(57.168.545)	(38.164.409)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(2.415.224)	(15.007.584)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	118.234.031	613.426.901
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(82.504.979)	(149.735.199)
ESAS FAALİYET KARI		479.585.133	4.596.420.370
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-	(157.785)
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		479.585.133	4.596.262.585
Finansman Gelirleri	18	92.897.452	246.484.427
Finansman Giderleri (-)		(130.075)	(176.508)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	19	(177.389.080)	(200.151.505)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		394.963.430	4.642.418.999
Dönem Vergi Gideri	20	(91.300.103)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	20	(81.468.278)	-
DÖNEM NET KARI		222.195.049	4.642.418.999
Dönem Net Karının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		222.195.049	4.642.418.999
Dönem Net Karı		222.195.049	4.642.418.999
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	21	0,56	8,40

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	(Bağımsız denetimden geçmemiş)	(Bağımsız denetimden geçmemiş)
	Cari Dönem 31 Mart 2025	Geçmiş Dönem 31 Mart 2024
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları		
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları	-	(5.490.618)
DİĞER KAPSAMLI GİDER	-	(5.490.618)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	222.195.049	4.636.928.381

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	400.000.000	4.859.748.323	-	5.585.908.361	5.490.618	(4.680.004.023)	2.114.450.491	540.679.360	18.578.631.228	5.182.257.666	32.587.162.024	-	32.587.162.024
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	5.182.257.666	(5.182.257.666)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(5.490.618)	-	-	-	-	-	(5.490.618)	-	(5.490.618)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.642.418.999	4.642.418.999	-	4.642.418.999
31 Mart 2024	400.000.000	4.859.748.323	-	5.585.908.361	-	(4.680.004.023)	2.114.450.491	540.679.360	23.760.888.894	4.642.418.999	37.224.090.405	-	37.224.090.405
1 Ocak 2025	400.000.000	4.859.748.323	(413.028.975)	5.585.908.361	-	(4.680.004.023)	1.480.115.344	1.239.399.152	17.674.483.409	8.123.292.722	34.269.914.313	-	34.269.914.313
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	8.123.292.722	(8.123.292.722)	-	-	-
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222.195.049	222.195.049	-	222.195.049
31 Mart 2025	400.000.000	4.859.748.323	(413.028.975)	5.585.908.361	-	(4.680.004.023)	1.480.115.344	1.239.399.152	25.797.776.131	222.195.049	34.492.109.362	-	34.492.109.362

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2025	(Bağımsız) Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 31 Mart 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		602.825.316	(629.837.620)
Dönem Net Karı		222.195.049	4.642.418.999
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(18.464.952)	(4.358.537.442)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		2.270.206	3.177.567
Alacaklarda değer düşüklüğü / (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	6.729.092	29.702
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar / (iptali) ile ilgili düzeltmeler		214.225	3.199.183
Dava karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	12	(172.753)	(95.112)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(92.897.452)	(178.657.993)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		130.075	176.508
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	7	(112.864.803)	(459.454.310)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	20	172.768.381	-
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		-	(3.728.774.986)
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		5.358.077	1.861.999
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		399.095.219	(913.719.177)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	6	352.191.277	228.220.509
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		36.731.560	(19.451.096)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	146.954.740	(2.475.470.279)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		474.244	(35.283.034)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(125.921.505)	(278.640.861)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(35.193.086)	(22.416.511)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		168.549.382	105.069.538
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış / (artış)		(144.691.393)	1.584.252.557
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.239.338.132)	(1.916.395.157)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.997.046)	(1.348.446)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(1.237.341.086)	(4.671.742.496)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	7	-	2.755.694.101
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları		-	1.001.684
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		92.767.377	178.481.485
Alınan faiz	19	92.897.452	178.657.993
Ödenen faiz	19	(130.075)	(176.508)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		98.135.992	272.095.522
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	(641.881.431)	(2.639.846.814)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.163.169.995	2.704.884.024
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	619.424.556	337.132.732

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Avrupakent Gayrimenkul” veya “Şirket”) ve iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı (“Aksoylar”) ve Artaş 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 23’tür (31 Aralık 2024: 21) 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.

Şirketlerin esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	31 Mart 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İnvest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

İş ortaklıkları

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

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

Artaş İnvest Adi Ortaklığı

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye uygunluk beyanı

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

Ara dönem özet finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkuller 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, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 “Ara Dönem Finansal Tablolar” standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS’ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket’in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2024 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket’in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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 Mart 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 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.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2025	2954,69	1,00000	%250
31 Aralık 2024	2684,55	1,10063	%291
31 Mart 2024	2139,47	1,38104	%309

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İş ortaklıkları

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket’in iş ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Netleştirme/Mahsup

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

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket’in 31 Mart 2025 tarihli ara dönem özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, SPK’nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca yayımlanmış olduğu finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine uygun olarak hazırlanmakta olup, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Politikalarında Tahminler

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 31 Mart 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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 dipnot açıklamaları 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 dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

- **UFRS'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:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

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

- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. 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.

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

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 31 Mart 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.6 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Mart 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.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2024 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını SPK lisanslı Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket Yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

31 Mart 2025	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%53-15	%8	-
ArenaPark Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
Swissotel Resort Bodrum Beach	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%35-15	%10	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%50-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	110.645
Avrupa Konutları Şişli	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	271.710
Avrupa Residence & Office Ataköy	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	127.318
Avrupa Konutları Atakent 3	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	66.133
Avrupa Konutları ATA	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	156.433
Avrupa Konutları İspartakule 1	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	87.779
Eclipse Maslak	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem 2						
Sitesi Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	79.146
Avrupa Konutları Başakşehir	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	74.292
Demir Life	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	162.939
Avrupa Residence Yamanevler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	147.005
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	197.977
Avrupa Konutları Esentepe	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	133.963
Tema İstanbul	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	110.010
Tema Çarşı	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Kemerburgaz Arium	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	101.597
Artaş Sanayi ve Ticaret Merkezi	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	151.733
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	20.692
Avrupa Konutları Yenimahalle	7 Şubat 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	215.000
31 Aralık 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%53-15	%8	-
ArenaPark Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
ArmoniPark Outlet Avm	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%64-15	%8	-
Swissotel Resort Bodrum Beach	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%35-15	%10	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	8 Ocak 2025	Gelir indirgeme	%28	%50-15	%10	-
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	100.529
Avrupa Konutları Şişli	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	246.868
Avrupa Residence & Office Ataköy	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	115.678
Avrupa Konutları Atakent 3	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	60.087
Avrupa Konutları ATA	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	142.131
Avrupa Konutları İspartakule 1	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	79.754
Eclipse Maslak	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem 2						
Sitesi Ticari Üniteler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	71.910
Avrupa Konutları Başakşehir	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	67.500
Demir Life	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	148.042
Avrupa Residence Yamanevler	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	133.565
Avrupa Konutları Yamanevler						
2.Etap	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	179.876
Avrupa Konutları Esentepe	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	121.715
Tema İstanbul	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	99.952
Tema Çarşı	8 Ocak 2025	Maliyet yaklaşımı	-	-	-	-
Kemerburgaz Arium	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	92.308
Artaş Sanayi ve Ticaret Merkezi	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	137.860
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	8 Ocak 2025	Emsal karşılaştırma	-	-	-	18.800

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Mart 2025 Gerçeğe Uygun Değer
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	2024/2643	12.276.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/2644	4.192.000.000
ArmoniPark Outlet Center AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/2645	3.926.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kâğıthane/İstanbul	Rezidans	2024/2646	1.814.000.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans & Ticari Ünite	2024/2647	1.291.400.000
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2025/0245	1.117.049.563
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	2024/2648	1.023.700.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2654	831.330.000
Avrupa Residence & Office	Bakırköy/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2649	614.365.000
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2664	554.170.000
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/2666	553.900.000
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/2667	680.270.000
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2657	602.380.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2661	430.865.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2663	441.565.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/2659/58	384.935.000
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2650	202.720.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2660	168.420.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2651	110.980.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2652	88.730.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	Büyükkçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2669	47.000.000
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2662	60.000.000
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2653	50.245.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2655	32.000.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	Ticari Ünite	2024/2656	27.000.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Portföy sınırlamalarına uyum

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	539.144.180	415.270.628	112.864.803	528.135.431	528.135.431	-	528.135.431
Konut ve ofis projeleri	269.611.251	94.706.621	-	86.722.677	86.722.677	-	86.722.677
Dağıtılamayan	-	-	-	(135.272.975)	(135.272.975)	(84.621.703)	(219.894.678)
Toplam	808.755.431	509.977.249	112.864.803	479.585.133	479.585.133	(84.621.703)	394.963.430

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

31 Mart 2024

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	444.929.413	296.065.546	459.454.311	755.519.857	755.519.857	-	755.519.857
Konut ve ofis projeleri	292.700.521	150.133.507	-	145.911.083	145.911.083	-	145.911.083
Arsa satışları	4.054.160.396	3.739.701.608	-	3.739.701.608	3.739.701.608	-	3.739.701.608
Dağıtılamayan	-	-	-	(44.712.178)	(44.869.963)	46.156.414	1.286.451
Toplam	4.791.790.330	4.185.900.661	459.454.311	4.596.420.370	4.596.262.585	46.156.414	4.642.418.999

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	136.099	128.648
Banka	619.280.977	1.162.860.377
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	586.200.000	1.102.163.941
-Vadesiz mevduatlar	33.080.977	60.696.436
Diğer Hazır Değerler	7.480	180.970
	619.424.556	1.163.169.995

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	619.424.556	1.163.169.995
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	619.424.556	1.163.169.995

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	586.200.000	1.102.163.941
	586.200.000	1.102.163.941

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

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	298.365	11.267.940	1.439.713	50.793.507
AVRO	212.232	8.638.248	14.143	519.560
		19.906.188		51.313.067

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Türk Lirası	44	44

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Verilen sipariş avansları	6.578.666	15.345.943
Gelecek aylara ait giderler	14.983.511	5.127.669
Diğer	14.235	1.579.400
	21.576.412	22.053.012

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	757.355.253	590.344.448
Gelecek aylara ait gelirler	3.697.534	2.158.957
	761.052.787	592.503.405

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla alınan avansların tamamı satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş olan Avrupa Konutları Şişli projesine ait konut satış taahhütlerinden oluşmaktadır.

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	290.629.151	350.153.712
Alacak senetleri	142.787.001	190.551.674
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	1.404.496	272.078.931
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(60.954.581)	(67.104.746)
	373.866.067	745.679.571

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	67.104.746	90.645.954
Konusu kalmayan karşılıklar	(13.879)	29.702
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	6.742.971	-
Parasal kayıp/kazanç	(12.879.257)	(11.866.970)
Dönem sonu, 31 Mart	60.954.581	78.808.686

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	175.205.671	298.039.116
Ticari Borçlar	14.977.018	18.065.078
	190.182.689	316.104.194

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2025
Forum Trabzon AVM	13.511.305.224	9.565.752	-	13.520.870.976
ArenaPark AVM	4.613.831.175	-	-	4.613.831.175
ArmoniPark Outlet Center	4.321.064.216	-	-	4.321.064.216
Mövenpick Living Çamlıvadi	1.996.538.586	-	-	1.996.538.586
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.421.350.568	-	-	1.421.350.568
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	1.126.712.541	-	-	1.126.712.541
Eclipse Maslak	914.984.797	-	-	914.984.797
Avrupa Konutları Şişli	748.723.982	222.828.794	-	971.552.776
Avrupa Residence & Office Ataköy	676.187.116	-	-	676.187.116
Avrupa Residence Yamanevler	662.996.093	-	-	662.996.093
Arenapark 2	609.934.834	-	-	609.934.834
Demir Life	609.637.664	-	-	609.637.664
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	485.998.655	32.398	-	486.031.053
Tema Çarşı	474.221.939	-	-	474.221.939
Avrupa Konutları Esentepe	423.670.111	729.382	-	424.399.493
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	223.119.240	-	-	223.119.240
Tema İstanbul	185.367.711	-	-	185.367.711
Avrupa Konutları Atakent 3	122.147.658	-	-	122.147.658
Avrupa Konutları TEM	97.658.693	-	-	97.658.693
Kemerburgaz Arium	66.037.660	-	-	66.037.660
Avrupa Konutları Ispartakule	55.301.037	-	-	55.301.037
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	51.729.500	-	-	51.729.500
Avrupa Konutları TEM 2	35.220.085	-	-	35.220.085
Avrupa Konutları Başakşehir	29.716.948	-	-	29.716.948
Avrupa Konutları Yenimahalle	-	1.004.184.760	112.864.803	1.117.049.563
Toplam	33.463.456.033	1.237.341.086	112.864.803	34.813.661.922

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2024
Forum Trabzon AVM	8.851.134.948	570.041.329	-	-	9.421.176.277
ArenaPark AVM	3.832.207.727	1.079.565	-	-	3.833.287.292
ArmoniPark Outlet Center	3.279.846.056	983.738	-	-	3.280.829.794
Mövenpick Living Çamlıvadi	2.224.701.782	30.121.613	-	-	2.254.823.395
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.540.447.077	104.426.602	-	-	1.644.873.679
Eclipse Maslak	79.453.634	1.063.320.262	-	(16.195.529)	1.126.578.367
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	-	1.006.373.451	-	-	1.006.373.451
Avrupa Residence & Office Ataköy	792.875.770	-	-	-	792.875.770
Demir Life (**)	140.328.237	-	-	608.681.182	749.009.419
Avrupa Konutları Şişli (*)	3.186.090.766	18.981.035	(2.755.694.101)	-	449.377.700
Avrupa Residence Yamanevler	-	630.397.011	-	(50.083.278)	580.313.733
Tema Çarşı	-	525.584.014	-	(10.305.569)	515.278.445
Avrupa Konutları Esentepe	-	446.773.218	-	(67.276.600)	379.496.618
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	283.887.838	-	-	-	283.887.838
Tema İstanbul	-	201.256.144	-	(3.946.199)	197.309.945
Avrupa Konutları Atakent 3	162.641.592	-	-	-	162.641.592
Avrupa Konutları Başakşehir	112.339.495	-	-	-	112.339.495
Kemerburgaz Arium	-	72.404.514	-	(1.419.697)	70.984.817
Avrupa Konutları Ispartakule	64.858.002	-	-	-	64.858.002
Avrupa Konutları TEM	38.320.489	-	-	-	38.320.489
Avrupa Konutları TEM 2	42.777.837	-	-	-	42.777.837
Toplam	24.631.911.250	4.671.742.496	(2.755.694.101)	459.454.310	27.007.413.955

(*) 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.

NOT 8 - STOKLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life (1)	3.400.321.602	3.481.054.441
- Avrupa Konutları Şişli	2.755.694.100	2.755.694.100
- Avrupa Konutları Çamlıvadi (2)	630.731.741	696.897.856
- Feza Park Villaları	378.538.873	378.538.873
	7.165.286.316	7.312.185.270
Diğer stoklar		
- Diğer stoklar	1.289.777	1.345.563
	7.166.576.093	7.313.530.833

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 – STOKLAR (Devamı)

- (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 Mart 2025 tarihleri arasında 10 konut satılmış olup konut satışlarından toplamda 64.194.220 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Satışa hazır 247 konut bulunmaktadır.
- (2) Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların, 2024 yılı içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satışına karar verilmiştir. Ticari üniteler, yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Konutlar ise, gerçeğe uygun değerinden stoklara transfer edilmiştir. 25 Eylül 2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında, toplamda 16.662 m² konut alanı ve 2.756 m² ticari üniteler yer almaktadır.
- (3) Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, toplamda 919 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimatları, 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 01 Ocak - 31 Mart 2025 tarihleri arasında 11 konut satılmış ve 205.417.031 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e ait olup satışa hazır 101 konut bulunmaktadır.
- (4) Feza Park Villaları Projesi, 29.847 metrekaarelik 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.

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Binalar	101.587.639	-	-	101.587.639
Demirbaşlar	20.465.470	1.997.046	-	22.462.516
Maliyet Değeri	122.053.109	1.997.046	-	124.050.155
Binalar	(16.251.408)	(2.031.753)	-	(18.283.161)
Demirbaşlar	(9.233.280)	(226.571)	-	(9.459.851)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(25.484.688)	(2.258.324)	-	(27.743.012)
Net Defter Değeri	96.568.421			96.307.143

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	31 Mart 2024
Binalar	101.587.638	-	-	-	101.587.638
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	-	281.254.398	281.254.398
Motorlu taşıtlar	875.812	-	-	-	875.812
Demirbaşlar	21.167.373	-	(1.001.684)	-	20.165.689
Yapılmakta olan yatırımlar(*)	281.254.398	-	-	(281.254.398)	-
Maliyet Değeri	404.885.221	-	(1.001.684)	-	403.883.537
Binalar	(12.278.752)	(2.582.181)	-	-	(14.860.933)
Taşıtlar	(714.353)	(161.457)	-	-	(875.810)
Demirbaşlar	(8.101.012)	(433.929)	-	-	(8.534.941)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(21.094.117)	(3.177.567)	-	-	(24.271.684)
Net Defter Değeri	383.791.104				379.611.853

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

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

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devreden katma değer vergisi	655.709.388	520.517.152
Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	33.971.703	26.016.172
Gelir Tahakkukları	1.560.985	-
Diğer	267.794	285.153
	691.509.870	546.818.477

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	9.078.469	28.669.333
Ödenecek SSK primleri	809.797	707.951
Gider tahakkukları	577.212	18.536.630
Diğer	4.928.823	5.424.797
	15.394.301	53.338.711

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11- DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli alacaklar	824.924	37.473.817
Verilen depozito ve teminatlar	323.774	246.558
	1.148.698	37.720.375

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	930.029	1.089.912
	930.029	1.089.912

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	14.652.578	12.223.998
	14.652.578	12.223.998

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları (*)	19.687.522	27.458.116
İzin karşılıkları	804.888	590.663
	20.492.410	28.048.779

(*) 31 Mart 2025 itibarıyla 19.687.522 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2024: 27.458.116 TL). 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış olan davaların 7.449.281 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:

	2025	2024
Dönem başı, 1 Ocak	27.458.116	30.465.933
Dönem içinde ayrılan karşılık	6.742.971	210.987
Dönem içinde ödenen	(6.915.724)	(306.099)
Parasal Kayıp/Kazanç	(7.597.841)	(5.058.669)
Dönem sonu, 31 Mart	19.687.522	25.312.152

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	264.360.825	241.778.799

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİK")

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

Şirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler-Kefaletler ("TRİK")	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİK'lerin Toplam Tutarı	107.885.336	118.510.454
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	-	-
	107.885.336	118.510.454

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

	Hissedarlar (%)	31 Mart 2025	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	49,48	197.900.472	49,48	197.900.472
Süleyman Çetinsaya	27,94	111.770.357	27,94	111.770.357
Diğer	22,58	90.329.171	22,58	90.329.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		4.859.748.323		4.859.748.323
Toplam Sermaye		5.259.748.323		5.259.748.323

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

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	5.575.264.870	4.859.748.323	(715.516.547)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	4.517.887.943	5.585.908.361	1.068.020.418
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	622.945.131	1.239.399.152	616.454.021

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 1.239.399.152 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.239.399.152 TL).

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	4.445.999.739	4.445.999.739
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	234.004.284	234.004.284
Toplam	4.680.004.023	4.680.004.023

Paylara İlişkin Primler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	5.585.908.361	5.585.908.361
Toplam	5.585.908.361	5.585.908.361

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.480.115.344	1.480.115.344
31 Mart 2025	1.480.115.344	1.480.115.344

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kira gelirleri	489.125.849	395.518.884
Konut ve ofis satış gelirleri	269.611.251	292.700.521
Ortak alan gelirleri	47.507.442	40.179.739
Arsa satış gelirleri (*)	-	4.054.160.397
Diğer	2.510.889	9.230.789
Satış gelirleri	808.755.431	4.791.790.330
Ortak alan giderleri	(130.355.165)	(148.863.866)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(174.904.630)	(142.567.014)
Arsa satış maliyetleri	-	(314.458.789)
Diğer	(55.786)	-
Satışların maliyeti	(305.315.581)	(605.889.669)
Brüt kar	503.439.850	4.185.900.661

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

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Vergi resim ve harç giderleri	15.594.135	4.176.831
Çalışan ücret ve giderleri	8.517.724	11.891.967
Taşınmaz giderleri	7.972.062	4.222.424
Dava giderleri	7.825.707	653.520
Danışmanlık giderleri	4.041.772	5.290.892
Bakım onarım giderleri	6.557.508	510.567
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.270.206	3.177.567
SPK ve MKK giderleri	2.117.472	5.734.605
Sigorta giderleri	184.651	2.062.224
Diğer	2.087.308	443.812
	57.168.545	38.164.409

Pazarlama giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Memur ücret ve giderleri	1.453.335	873.233
Reklam giderleri	301.841	11.758.439
Diğer	660.048	2.375.912
	2.415.224	15.007.584

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 7)	112.864.803	608.681.182
Diğer	5.369.228	4.745.719
	118.234.031	613.426.901

NOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	92.897.452	178.657.993
Fon karı	-	67.826.434
	92.897.452	246.484.427

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19 - 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Stoklar	579.125.748	(164.120.307)
Peşin ödenmiş giderler	-	(19.492.526)
Maddi duran varlıklar	4.880.340	(356.826.780)
Maddi olmayan duran varlıklar	267.114	(140.233)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.083.590.793	-
Ertelenmiş gelirler	(188.578.951)	(152.857.349)
Ödenmiş sermaye	(40.683.246)	(1.109.746.200)
Hisse senetleri ihraç primleri	(353.726.371)	(1.716.981.990)
Yasal yedekler	(133.781.548)	(302.004.103)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	-	(568.237.015)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	98.181.296	2.694.255.508
Geçmiş yıllar karları/zararları	(2.515.869.220)	(7.371.044.183)

Kar veya Zarar Tablosu

Hasılat	(30.389.220)	(648.455.139)
Satışların maliyeti	11.689.592	108.937.674
Genel Yönetim Giderleri	6.282.114	11.149.070
Pazarlama Giderleri	1.943.304	6.198.037
Esas Faaliyetlerden Gelirler	3.924.829	8.297.020.742
Esas Faaliyetlerden Giderler	10.630.501	1.738.197
Finansman Gelirleri	(4.611.109)	(92.364.309)
Finansal Giderler	6.654	193.836
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	107.382
Geri Alınan Paylar	31.830.450	64.879.455
Ertelenmiş Vergi	(742.102.150)	-

NET PARASAL POZİSYON

KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(177.389.080)	(1.317.790.233)
--------------------------	---------------	-----------------

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - 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, 02/08/2024 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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kurumlar vergisi gideri	(91.300.103)	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(81.468.278)	(3.170.119.449)
Vergi gideri	(172.768.381)	(3.170.119.449)

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 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	8.198.303.256	8.116.834.978
Vergi varlığı / (yükümlülüğü) - net	8.198.303.256	8.116.834.978

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen gelir vergisi varlığı/yükümlülüğü	
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	19.460.836.49	20.134.133.94	(5.838.250.947)	(6.040.240.184)
Stoklar	5.855.609.281	4.897.283.701	(1.756.682.784)	(1.469.185.110)
Maddi duran varlıklar	2.066.598.803	2.063.080.288	(619.979.641)	(618.924.086)
Ertelenmiş gelirler	(48.785.978)	(10.923.223)	14.635.793	3.276.967
Dava karşılıkları	(6.581.077)	(27.458.116)	1.974.323	8.237.435
Ertelenen vergi varlığı/ (yükümlülüğü) – net			(8.198.303.256)	(8.116.834.978)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	(8.116.834.978)	-
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	-	(4.312.380.381)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(81.468.278)	(3.170.119.449)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	-	(634.335.148)
31 Aralık	(8.198.303.256)	(8.116.834.978)

NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	400.000.000	400.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	222.195.049	8.123.292.722
Hisse başına kazanç	0,56	20,31

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Artaş Invest Adi Ortaklığı (2)	1.107.870	1.631.271
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	296.148	268.359
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4)	478	526
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	-	124.045.619
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	-	52.379.977
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	-	52.379.977
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	-	41.373.202
	1.404.496	272.078.931

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	78.818.084	1.541.516
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	24.601.507	-
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	18.436.204	24.780.795
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	10.353.134	-
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	10.353.134	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	8.177.597	-
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.201.255	1.675.209
İnvest EBA İnşaat Yapı A.Ş.	348.081	397.819
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	-	269.643.777
Diğer	22.916.675	-
	175.205.671	298.039.116

- (1) Haziran 2020 tarihi itibarıyla Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti., Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti., Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş., Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Avrupakent şirketleri Çamlıvadi Projesi amacıyla bir araya gelmiştir. Bütün ortakların hissesinin olduğu arazinin üzerinde Çamlıvadi Projesi yapılmıştır.
- (2) Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artaş Invest Adi Ortaklığı finansal tablolara oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak eklenmiştir. Kalan tutarlar alacak ve borçlarda kalmaya devam etmektedir.
- (3) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Avrupakent'in bağlı olduğu şirkettir.
- (4) Yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan TEM Radisson Residence, Swiss Otel Resort Bodrum Beach ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin ve işletmesini yapan şirkettir.
- (5) Mallssystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin, Tema Çarşısı'nın ve ArenaPark 2'nin yönetim işlerini üstlenen şirkettir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	1.239.699.751	2.458.078.529
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	124.185.991	107.789.714
Esentepe Adi Ortaklığı	-	446.773.217
Doruk Ticari Yatırımlar İnşaat A.Ş. (5)	-	70.984.819
Artaş Enerji Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	-	155.190
	1.363.885.742	3.083.781.469

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (3)	20.386.278	22.666.668
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	4.708.601	14.691.735
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	935.306	551.862
Artaş Enerji Yatırımları San. ve Tic. A.Ş.	724.667	250.690
Artaş İnşaat San.ve Tic.A.Ş. (1)	125.489	6.037.297
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş. (5)	-	149.555
Pantur Turizm ve Tic.A.Ş.	-	34.404
	26.880.341	44.382.211

(1) 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.

(2) Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı, Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi'nin inşası için kurulan adi ortaklıktır. Şirket, %60 ortaklığa sahiptir. Daire satışlarına istinaden yapılan harcamaların yansıtılmalarını ifade etmektedir.

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst yönetime sağlanan faydalar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	930.000	9.240.465
	930.000	9.240.465

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Mart 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	190.396.940	190.396.940	-	190.396.940	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15.394.301	15.394.301	-	15.394.301	-	-
	205.791.241	205.791.241	-	205.791.241	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	14.652.578	14.652.578	-	14.652.578	-	-
	14.652.578	14.652.578	-	14.652.578	-	-
Yükümlülükler toplamı	220.443.819	220.443.819	-	220.443.819	-	-
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	316.340.005	316.340.005	-	316.340.005	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	53.338.711	53.338.711	-	53.338.711	-	-
	369.678.716	369.678.716	-	369.678.716	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler						
Ticari ve diğer borçlar (uv)	12.223.998	12.223.998	-	12.223.998	-	-
	12.223.998	12.223.998	-	12.223.998	-	-
Yükümlülükler toplamı	381.902.714	381.902.714	-	381.902.714	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

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

31 Mart 2025	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	1.404.496	372.461.571	1.148.698	619.280.977
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	264.360.825	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.404.496	372.461.571	1.148.698	619.280.977
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	60.954.581	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(60.954.581)	-	-
- 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	-	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer Bankalardaki	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Alacaklar	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	272.078.931	473.600.640	37.720.375	1.162.860.377
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	241.778.799	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	272.078.931	473.600.640	37.720.375	1.162.860.377
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	67.104.746	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(67.104.746)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	51.231.118	56.476.581
Net bilanço pozisyonu	51.231.118	56.476.581

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 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 Mart 2025	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2.a Parasal finansal varlıklar	51.231.118	12.767	1.342.795
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	51.231.118	12.767	1.342.795
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	51.231.118	12.767	1.342.795
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)	51.231.118	12.767	1.342.795
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	51.231.118	12.767	1.342.795
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - 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	59.061.340	14.143	1.439.713
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	59.061.340	14.143	1.439.713
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	59.061.340	14.143	1.439.713
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	-	-	-
12.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler	-	-	-
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	-	-	-
16.a Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16.b Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler	-	-	-
18. Toplam yükümlülükler	-	-	-
19. Bilanço dışı döviz cinsinden türev araçların net varlık/ yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	59.061.340	14.143	1.439.713
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	59.061.340	14.143	1.439.713
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.071.146	(5.071.146)	5.071.146	(5.071.146)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	5.071.146	(5.071.146)	5.071.146	(5.071.146)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	51.966	(51.966)	51.966	(51.966)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	51.966	(51.966)	51.966	(51.966)
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.079.351	(5.079.351)	5.079.351	(5.079.351)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	5.079.351	(5.079.351)	5.079.351	(5.079.351)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	51.956	(51.956)	51.956	(51.956)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	51.956	(51.956)	51.956	(51.956)

Sermaye yönetimi

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Toplam finansal borçlar	-	-
Hazır değerler	(619.424.556)	(1.163.169.995)
Net borç	(619.424.556)	(1.163.169.995)
Özkaynaklar	34.492.109.362	34.269.914.313
Yatırılan sermaye	33.872.684.806	33.106.744.318
Net borç/yatırılan sermaye oranı	-	-

NOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

15 Nisan 2025 tarihinde gerçekleştirilen 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında; 2024 yılına ait finansal tablolar ve faaliyet raporu onaylanmış, yönetim kurulu üyeleri ibra edilmiş, 2024 yılı kârının dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisi kabul edilmiştir. Toplantıda ayrıca PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., 2025 yılı hesap dönemi finansal tablolarının denetimi ile 2024 ve 2025 yıllarına ait sürdürülebilirlik güvence denetimi faaliyetlerini yürütmek üzere bağımsız denetçi olarak seçilmiş; bu karar 22 Nisan 2025 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Nisan 2025 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Genel Kurul'da onaylanan kar dağıtım kararı kapsamında, 2024 yılına ait 1.975.000.000 TL tutarında nakit kâr payının üç taksit halinde dağıtılmasına karar verilmiş olup, 600.000.000 TL tutarındaki ilk taksit (pay başına net 1,5 TL) 25 Nisan 2025 tarihinde ödenmiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	619.424.556	1.163.169.995
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	41.980.238.015	40.776.986.866
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		1.186.078.201	1.450.755.938
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	43.785.740.772	43.390.912.799
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	34.492.109.362	34.269.914.313
Diğer kaynaklar		9.293.631.410	9.120.998.486
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	43.785.740.772	43.390.912.799

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)	619.424.556	1.163.169.995
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	619.424.556	1.163.169.995
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	107.885.336	118.510.454
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)	308.391.640	2.605.041.310

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024 Azami	Asgari / 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)	%97,29	%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	%2,68	%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	%0,31	%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)	%0,70	%6,00	%10

.....