

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2024

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-42

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı denetimden geçmiş) 30 Haziran 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
	Dipnot		
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.832.191.869	6.354.696.619
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	406.740.446	2.123.239.475
Finansal Yatırımlar	5	176.223	2.536.832.943
Ticari Alacaklar		197.778.662	423.362.533
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,20	34.590.031	296.950.314
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	163.188.631	126.412.219
Diğer Alacaklar		6.121.714	19.089.887
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.121.714	19.089.887
Stoklar	9	3.636.189.024	1.035.313.217
Peşin Ödenmiş Giderler	6	98.172.319	40.425.130
Diğer Dönen Varlıklar	11	487.013.481	176.433.434
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		28.423.719.525	19.811.326.188
Diğer Alacaklar		586.081	710.053
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		586.081	710.053
Stoklar	9	2.163.123.610	172.239.359
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	26.177.832.312	19.335.189.916
Maddi Duran Varlıklar	10	78.464.997	301.262.610
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		779.121	3.604
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		779.121	3.604
Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.933.404	1.920.646
TOPLAM VARLIKLAR		33.255.911.394	26.166.022.807

1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 19 Ağustos 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	(Sınırlı denetimden geçmiş) 30 Haziran 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		187.781.276	578.829.496
Ticari Borçlar		104.667.490	453.719.648
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,20	77.940.719	343.107.440
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	26.726.771	110.612.208
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.411.287	934.916
Diğer Borçlar		28.910	402.402
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		28.910	402.402
Ertelenmiş Gelirler	6	48.242.483	70.031.117
Kısa Vadeli Karşılıklar		21.026.988	25.464.754
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.539.917	1.550.061
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	18.487.071	23.914.693
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	12.404.118	28.276.659
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.948.553	7.409.421
Diğer Borçlar		7.595.345	6.968.841
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		7.595.345	6.968.841
Ertelenmiş Gelirler		353.208	440.580
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		33.060.181.565	25.579.783.890
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	3.728.718.706	3.728.718.706
Geri Alınmış Paylar (-)		(289.672.463)	-
Paylara İlişkin Primleri	14	4.384.742.942	4.384.742.942
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir		(3.673.639.680)	(3.669.329.736)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları		-	4.309.944
- Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	14	(3.673.639.680)	(3.673.639.680)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		1.659.769.776	1.659.769.776
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	572.153.732	424.414.411
Yasal yedekler	14	572.153.732	424.414.411
Geçmiş Yıllar Karları		17.950.628.470	14.583.576.546
Dönem Net Karı		8.327.480.082	4.067.891.245
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		33.060.181.565	25.579.783.890
TOPLAM KAYNAKLAR		33.255.911.394	26.166.022.807

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansı	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023
Hasılat	15	4.388.665.910	627.340.223	2.003.705.890	779.838.514
Satışların Maliyeti (-)	15	(565.320.070)	(89.725.727)	(697.177.837)	(331.400.772)
BRÜT KAR		3.823.345.840	537.614.496	1.306.528.053	448.437.742
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(48.120.315)	(18.163.083)	(84.806.192)	(30.346.709)
Pazarlama Giderleri (-)	16	(15.141.795)	(3.361.561)	(7.020.697)	(2.236.093)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	4.856.696.454	4.375.185.745	4.138.135.124	4.105.689.590
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(22.797.105)	94.737.848	(275.103.363)	(253.846.732)
ESAS FAALİYET KARI		8.593.983.079	4.986.013.445	5.077.732.925	4.267.697.798
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	37.773.062	36.641.860
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		(447.079)	(323.226)	(784.866.462)	(784.866.462)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar		-	-	240.265.316	12.832.588
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		8.593.536.000	4.985.690.219	4.570.904.841	3.532.305.784
Finanman Gelirleri	18	268.769.471	75.291.013	39.411.381	26.688.455
Finansman Giderleri (-)		(660.582)	(522.032)	(6.535.753)	(885.277)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(534.164.807)	(377.055.471)	(79.508.552)	(128.583.478)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		8.327.480.082	4.683.403.729	4.524.271.917	3.429.525.484
Dönem Vergi Gideri		-	-	(269.429.251)	(118.352.769)
Ertelenmiş Vergi Gideri		-	-	(1.373.108.509)	(722.658.697)
DÖNEM NET KARI		8.327.480.082	4.683.403.729	2.881.734.157	2.588.514.018
Dönem Net Karının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		8.327.480.082	4.683.403.729	2.881.734.157	2.588.514.018
Dönem Net Karı		8.327.480.082	4.683.403.729	2.881.734.157	2.588.514.018
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	19	21,13	12,42	7,20	6,39
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları					
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları		(4.309.944)	-	17.768.211	-
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları		-	-	1.154.146.547	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(4.309.944)	-	1.171.914.758	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		8.323.170.138	4.683.403.729	4.053.648.915	2.588.514.018

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Geri Alınmış Paylar	Hisse Senetleri İhraç Primleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023	335.000.000	3.707.528.386	-	-	(22.072.699)	-	-	276.230.263	3.102.057.991	12.602.347.195	20.001.091.136	477.892.940	20.478.984.076
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	12.602.347.195	(12.602.347.195)	-	-	-
Ortaklara dağıtım	-	-	-	-	-	(3.673.639.680)	-	-	-	-	(3.673.639.680)	-	(3.673.639.680)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(477.892.940)	(477.892.940)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	17.768.211	-	1.154.146.547	-	-	-	1.171.914.758	-	1.171.914.758
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.881.734.157	2.881.734.157	-	2.881.734.157
30 Haziran 2023	335.000.000	3.707.528.386	-	-	(4.304.488)	(3.673.639.680)	1.154.146.547	276.230.263	15.704.405.186	2.881.734.157	20.381.100.371	-	20.381.100.371
1 Ocak 2024	400.000.000	3.728.718.706	-	4.384.742.942	4.309.944	(3.673.639.680)	1.659.769.776	424.414.411	14.583.576.546	4.067.891.245	25.579.783.890	-	25.579.783.890
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	147.739.321	3.920.151.924	(4.067.891.245)	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(553.100.000)	-	(553.100.000)	-	(553.100.000)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış	-	-	(289.672.463)	-	-	-	-	-	-	-	(289.672.463)	-	(289.672.463)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(4.309.944)	-	-	-	-	-	(4.309.944)	-	(4.309.944)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.327.480.082	8.327.480.082	-	8.327.480.082
30 Haziran 2024	400.000.000	3.728.718.706	(289.672.463)	4.384.742.942	-	(3.673.639.680)	1.659.769.776	572.153.732	17.950.628.470	8.327.480.082	33.060.181.565	-	33.060.181.565

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

2023 yılı temettü ödemesinin 280.000.000 TL tutarındaki ilk taksiti 17 Nisan 2024, ikinci taksiti ise 13 Mayıs 2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile 29 Mayıs 2024 tarihinde ödenmiştir.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

		(Sınırlı Denetimden Geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak - 30 Haziran 2023
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.829.009.640	69.756.553
Dönem net karı		8.327.480.082	2.881.734.157
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(7.812.372.958)	(2.665.183.186)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	16	2.494.279	6.675.564
Dava karşılığındaki değişim ile ilgili düzeltmeler	12	(494.509)	(1.752.006)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri		(190.655.638)	(32.875.628)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	(240.265.316)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(4.766.972.934)	(4.099.005.895)
Şüpheli alacak karşılığı	7	23.228	2.728.487
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(2.838.086.921)	784.793.483
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer değişimi		-	(24.099.485)
İzin karşılığındaki değişim ile ilgili düzeltmeler		989.856	(1.355.329)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	928.703.132
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkartılmasından kaynaklanan (kazançlar)/kayıplar		-	34.458.815
Parasal (kayıp)/kazanç		(19.670.319)	(23.189.008)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		2.313.902.516	(146.794.418)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	7	240.297.850	(353.627.108)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		13.092.145	30.873.085
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		283.577.060	1.287.579.803
Finansal yatırımlardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeleri	5	2.536.656.720	
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(58.759.947)	(290.662.529)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(349.052.158)	(753.039.056)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		253.012	(4.746.741)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(21.876.006)	(185.576.351)
Diğer varlıklardaki değişim		(310.580.047)	64.051.779
Diğer yükümlülüklerdeki değişim		(20.182.484)	61.036.714
Çalışanlara sağlanan faydalar		476.371	(2.684.014)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.183.064.301)	(52.321.493)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.951.488)	(19.725.511)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		221.653.485	13.304.560
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(4.112.093.835)	(46.767.842)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	8,9	-	50.560.928
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara ilişkin nakit girişleri		-	174.531.687
Vergi ödemeleri		-	(224.225.315)
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit çıkışları		(289.672.463)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(362.444.368)	(59.850.108)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(92.725.730)
Ödenen temettüleri		(553.100.000)	-
Alınan faiz		191.316.214	39.411.375
Ödenen faiz		(660.582)	(6.535.753)
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		248.164.915	11.683.368
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	(1.964.663.944)	(54.098.416)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.123.239.475	86.519.530
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	406.740.446	44.104.482

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Avrupakent Gayrimenkul" veya "Şirket") ve iş ortaklıkları Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ("Aksoylar") ve Artaş 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 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla toplam personel sayısı 21'dir (31 Aralık 2023:15) ve nihai ana ortağı Süleyman Çetinsaya'dır (Not 14).

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	30 Haziran 2024 İştirak oranı %	31 Aralık 2023 İştirak oranı %
Artaş İnvest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, Artaş İnvest Adi Ortaklığı ve Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilmiştir.

İş ortaklıkları

Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı

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

Artaş İnvest Adi Ortaklığı

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

Ara dönem özet finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin ara dönem özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No: 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır. TMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolarını özet sunum tercih ederek hazırlamıştır ve TMS/ TFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar TMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Bu sebeple Şirket'in ara dönem özet finansal tabloları 31 Aralık 2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ve ekli notları ile birlikte okunmalıdır.

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 19 Ağustos 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2024 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolar karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2024	2.319,28	1,000	%324
31 Aralık 2023	1.859,38	1,247	%268
30 Haziran 2023	1.351,59	1,716	%190

İş ortaklıkları

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

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

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Haziran 2024 İştirak oranı (%)	31 Aralık 2023 İştirak oranı (%)
Artaş Invest Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	72	72
Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı	Türkiye	İnşaat	60	60

Netleştirme/Mahsup

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

Takas işlemleri

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

Takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri tespit edilen parasal olmayan varlıkların muhasebeleştirilmesinden kaynaklanan değer kazancı ile takasa konu edilen arsanın elden çıkarılmasından meydana gelen maliyetler gelir/(gider) tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Not 15).

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

Şirket'in iş ortaklıkları olan Avrupakent Aksoylar Adi Ortaklığı ve Artas İnvest Adi Ortaklığı tüzel kişilikleri olmaması sebebiyle kurumlar vergisi mükellefiyetleri yoktur.

2.3 Muhasebe Politikalarında Tahminler

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. *30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer Kapsamlı Gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (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. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun 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.
 - halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
 - TFRS'ye 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.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 30 Haziran 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.6 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TFRS'leri esas alarak hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Ticari alacaklardaki değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Gelir indirgeme yöntemine göre bulunan temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

30 Haziran 2024	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon AVM	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	%28	%40	%8	-
Şişli Residence	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	216.595
ArenaPark AVM	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	%28	%40	%8	-
ArmoniPark Outlet AVM	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	%28	%40	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	155.760
Avrupa Konutları Atakent 3	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	92.170
Avrupa Konutları TEM	5 Temmuz 2024	Maliyet karşılaştırma	-	%40	-	-
Avrupa Konutları İspartakule 1	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	92.170
Eclipse Maslak	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	109.995
Avrupa Konutları Tem 2	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	68.960
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul ve Ticari Üniteler	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	%10	91.190
Mövenpick Living Çamlıvadi	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	%28	%40	%10	-
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	62.300
Demir Life	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	118.610
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	161.975
Avrupa Residence Yamanevler	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	157.240
Swiss Otel Resort						
Bodrum Beach	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	%28	%40	%10	-
Avrupa Konutları Esentepe	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	148.670
Tema İstanbul	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	155.000
Tema Çarşı	5 Temmuz 2024	Maliyet yaklaşımı	-	%40	%8	-
Kemerburgaz Arium	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	76.770
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	131.635

31 Aralık 2023	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon Oranı	Emsal m ² TL değeri
Forum Trabzon AVM	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55	%8	-
Şişli Residence	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	412.808
ArenaPark AVM	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%59	%8	-
ArmoniPark Outlet AVM	5 Ocak 2024	Gelir indirgeme	%25	%55	%8	-
Avrupa Residence & Office Ataköy	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	139.046
Avrupa Konutları Atakent 3	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	69.121
Avrupa Konutları TEM	5 Ocak 2024	Maliyet karşılaştırma	%25	%55	%8	50.103
Avrupa Konutları İspartakule 1	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	80.810
Eclipse Maslak	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	133.836
Avrupa Konutları Tem 2	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	75.457
Radisson Residences Avrupa						
TEM İstanbul ve Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%65	%10	96.773
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	75.199
Demir Life	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	32.830
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	%25	%55	%8	202.030

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	30 Haziran 2024 Gerçeğe Uygun Değer
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	2024/1306	10.540.000.000
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/1307	3.647.000.000
Şişli Residence	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/1330	474.152.312
ArmoniPark Outlet Center AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/1308	3.387.000.000
Çamlıvadi Mövenpick Residence	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2024/1331	1.764.000.000
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans & Ticari Ünite	2024/1310	1.225.550.000
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	2024/1311	990.000.000
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1323	772.080.000
Avrupa Residence & Office	Bakırköy/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1312	570.995.000
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/1327	551.455.000
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1314	431.255.000
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1317	401.130.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1319	365.245.000
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1325-26	348.425.000
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1313	178.650.000
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1316	152.120.000
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1315	103.125.000
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1320	80.820.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	Büyükkçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1328	46.750.000
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1324	49.900.000
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1318	42.575.000
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1321	30.685.000
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1322	24.920.000

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	31 Aralık 2023
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	2023/3745	6.947.831.758
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2023/3744	3.008.149.203
Şişli Residence	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2023/3749	2.500.969.959
ArmoniPark Outlet Center AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2023/3743	2.574.564.586
Çamlıvadi Mövenpick Residence	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2023/3748	1.746.313.188
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans & Ticari Ünite	2023/3746	1.209.197.146
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3741	62.368.328
Avrupa Residence & Office	Bakırköy/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3742	622.379.783
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2023/3753	110.152.763
Avrupa Konutları Yamaneyler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3752	222.842.036
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3747	127.667.968
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3750	88.182.579
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3754	50.911.266
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3751	33.579.108
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	Ticari Ünite	2023/3755	30.080.245

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.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2024

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları/(azalışları) net (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri	732.019.213	542.796.750	4.766.972.932	5.309.769.682	5.309.769.682	-	-	5.309.769.682
Konut ve ofis projeleri	474.604.415	345.345.973	-	338.540.378	338.540.378	-	-	338.540.378
Arsa satışları	3.182.042.282	2.935.203.117	-	2.935.203.117	2.935.203.117	-	-	2.935.203.117
Dağıtılamayan	-	-	-	10.469.902	10.022.823	-	(266.055.918)	(256.033.095)
Toplam	4.388.665.910	3.823.345.840	4.766.972.932	8.593.983.079	8.593.536.000	-	(266.055.918)	8.327.480.082

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

30 Haziran 2023

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı/ (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman giderleri, net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Kiralık ofis ve								
Alışveriş merkezleri	684.320.829	482.590.415	4.099.005.895	4.581.596.310	4.581.596.310	-	-	4.581.596.310
Turizm gelirleri	57.934.820	24.647.837	-	23.647.457	23.647.457	-	-	23.647.457
Konut ve ofis projeleri	1.261.450.241	799.289.801	-	791.304.494	791.304.494	-	-	791.304.494
İştirakler	-	-	-	-	-	240.265.316	-	240.265.316
Dağıtılamayan	-	-	-	(318.815.336)	(1.065.908.736)	-	(46.632.924)	(1.112.541.660)
Toplam	2.003.705.890	1.306.528.053	4.099.005.895	5.077.732.925	4.330.639.525	240.265.316	(46.632.924)	4.524.271.917

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kasa	103.735	24.673
Banka	406.636.711	2.123.214.802
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	400.726.492	2.092.353.984
-Vadesiz mevduatlar	5.910.219	30.860.818
	406.740.446	2.123.239.475

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

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	406.740.446	2.123.239.475
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	406.740.446	2.123.239.475

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

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	1.776.780	58.324.935	761.042	22.403.707
AVRO	5.581	196.052	19.500	635.191
		58.520.987		23.038.898

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Türk Lirası	%42,5	%36,0

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Menkul kıymet fon alımı	176.223	2.536.832.943
	176.223	2.536.832.943

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	85.625.173	40.331.278
Gelecek aylara ait giderler	15.463.809	2.014.498
Diğer	16.741	-
	101.105.723	42.345.776

Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar	48.242.483	65.804.597
Gelecek aylara ait gelirler	353.208	4.667.100
	48.595.691	70.471.697

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	194.248.762	180.000.514
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	34.590.031	296.950.314
Alacak senetleri	25.379.798	17.565.613
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(56.439.929)	(71.153.908)
	197.778.662	423.362.533

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı	71.153.908	42.082.280
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(9.515.914)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	23.228	2.728.487
Parasal kayıp/kazanç	(14.737.207)	(8.345.381)
Dönem sonu	56.439.929	26.949.472

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	77.940.719	343.107.440
Ticari borçlar	21.927.751	110.612.208
Diğer Borçlar	4.799.020	-
	104.667.490	453.719.648

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Yeniden Değerleme fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
Forum Trabzon Avm (**)	6.947.831.758	476.160.404	-	-	-	3.116.007.838	10.540.000.000
ArenaPark Avm	3.008.149.203	847.421	-	-	-	638.003.376	3.647.000.000
Armonipark Outlet Avm	2.574.564.586	772.200	-	-	-	811.663.214	3.387.000.000
Mövenpick Living Çamlıvadi Otel	1.746.313.188	25.493.177	-	-	-	(7.806.365)	1.764.000.000
Radisson Residences Avrupa							
TEM İstanbul ve Ticari Üniteler	1.209.197.146	83.458.828	-	-	-	(67.105.974)	1.225.550.000
Swissotel Resort Bodrum Beach		848.458.520	-	-	-	141.541.480	990.000.000
Eclipse Maslak	62.368.328	834.669.260	-	-	-	(124.957.588)	772.080.000
Avrupa Residence & Office							
Ataköy	622.379.783	-	-	-	-	(51.384.783)	570.995.000
Demir Life (***)	110.152.763	956.106	-	-	-	440.346.131	551.455.000
Avrupa Residence Yamanevler		494.839.633	-	-	-	(63.584.633)	431.255.000
Şişli Residence (*)	2.500.969.959	29.863.540	-	(2.163.123.609)	-	106.442.422	474.152.312
Tema Çarşı	-	412.565.092	-	-	-	(11.435.092)	401.130.000
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	-	338.494.226	-	-	-	26.750.774	365.245.000
Avrupa Konutları Esentepe	-	350.701.370	-	-	-	(2.276.370)	348.425.000
Avrupa Konutları Yamanevler							
2.Etap	222.842.036	-	-	-	-	(44.192.036)	178.650.000
Tema İstanbul Site içi Ticari Üniteler	-	157.979.043	-	-	-	(5.859.043)	152.120.000
Avrupa Konutları Atakent 3	127.667.968	-	-	-	-	(24.542.968)	103.125.000
Avrupa Konutları TEM	88.182.579	-	-	-	-	(7.362.579)	80.820.000
Kemerburgaz Arium Ticari Üniteler	-	56.835.015	-	-	-	(6.935.015)	49.900.000
Avrupa Konutları Ispartakule 1	50.911.266	-	-	-	-	(8.336.266)	42.575.000
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi							
Ticari Üniteler	33.579.108	-	-	-	-	(2.894.108)	30.685.000
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	-	-	-	126.699.236	-	(79.949.236)	46.750.000
Avrupa Konutları Başakşehir	30.080.245	-	-	-	-	(5.160.245)	24.920.000
	19.335.189.916	4.112.093.835	-	(2.036.424.373)	-	4.766.972.934	26.177.832.312

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

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

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Yeniden Değerleme Fonu	Gerçeğe Uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
Alışveriş-Merkezleri ve ofisler							
Forum Trabzon Avm	5.689.132.106	39.473.760	-	-	-	2.233.634.134	7.962.240.000
Şişli Residence	3.165.196.329	7.294.082	-	-	-	53.589.589	3.226.080.000
ArenaPark Avm	3.124.089.883	-	-	-	-	796.970.117	3.921.060.000
Armonipark Outlet Avm	2.353.344.024	-	-	-	-	846.995.976	3.200.340.000
Radisson Residences Avrupa							
TEM İstanbul ve Ticari Üniteler	43.470.066	-	-	475.127.751	1.125.660.016	(116.760.433)	1.527.497.400
Avrupa Residence & Office Ataköy	569.015.976	-	-	-	-	152.218.824	721.234.800
Avrupa Konutları Atakent 3	158.876.413	-	-	-	-	13.581.587	172.458.000
Avrupa Konutları TEM	115.098.048	-	-	-	-	217.152	115.315.200
Avrupa Konutları Ispartakule 1	62.677.053	-	-	-	-	7.026.867	69.703.920
Eclipse Maslak	51.763.292	-	-	-	-	14.139.688	65.902.980
Küçükçekmece Ticari Üniteler	50.560.928	-	(50.560.928)	-	-	-	-
Avrupa Konutları Tem 2 Sitesi							
Ticari Üniteler	45.114.324	-	-	-	-	(498.324)	44.616.000
Avrupa Konutları Başakşehir	34.251.946	-	-	-	-	4.237.934	38.489.880
Demir Life	-	-	-	4.351.861	-	93.652.784	98.004.645
	15.462.590.388	46.767.842	(50.560.928)	479.479.612	1.125.660.016	4.099.005.895	21.162.942.825

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - STOKLAR

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Konutlar (1)	2.838.912.745	-
- Çamlıvadi Konut Projesi (2)	750.779.647	849.069.454
- Damga Yapı Projesi	45.540.124	-
- Demir Life Arsa	-	185.138.418
	3.635.232.516	1.034.207.872
Diğer stoklar		
- Diğer stoklar	956.508	1.105.345
	956.508	1.105.345

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- Şişli Residence (3)	2.163.123.610	-
- Damga Yapı Projesi (4)	-	45.540.124
- Demir Life Yan Arsa	-	126.699.235
	2.163.123.610	172.239.359

- (1) Demir Life projesi 2024 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Toplam 821 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 287 adet daire ve 1 adet % 50 hisseli olmak üzere toplam 20 adet iş yeri olmak üzere toplam 307 bağımsız bölümü Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskan alınmıştır. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış olup 287 adet dairenin değeri takas tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmiştir. Projede yer alan 1 adet %50 hisseli olmak üzere toplam 20 iş yeri, kiralama amacı sebebiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmaktadır. 1 Ocak – 30 Haziran 2024 tarihleri arasında konut satışlarından 88.045.369 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.
- (2) Çamlıvadi projesi, 919 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 119.000 metrekareden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimleri 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 763 adet konut satılarak 155 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 30 Haziran 2024 tarihleri arasında 386.819.923 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.
- (3) Şişli Residence projesindeki konutların 2024 yılın içerisinde alınan yönetim kurulu kararıyla satılmasına karar verilmiştir. Projede 16.218 m2 satılacak konut mevcuttur. 2.533 m2 ise ticari ünitelerden oluşmaktadır ve yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Konutların stoklara gerçeğe uygun değerinden transfer edilmiştir.
- (4) Damga Yapı Projesi 29.847 metrekarelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihlerinde sona eren dönem içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlar da gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Transferler (*)	30 Haziran 2024
Binalar	79.742.747	-	-	-	79.742.747
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	(220.774.878)	220.774.878	-
Motorlu taşıtlar	687.481	-	-	-	687.481
Demirbaşlar	16.615.649	471.544	-	-	17.087.193
Yapılmakta olan yatırımlar	220.774.878	-	-	(220.774.878)	-
Maliyet Değeri	317.820.755	471.544	(220.774.878)	-	97.517.421
Binalar	(9.638.391)	(2.026.922)	-	-	(11.665.313)
Taşıtlar	(560.742)	(126.738)	-	-	(687.480)
Demirbaşlar	(6.359.012)	(340.619)	-	-	(6.699.631)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(16.558.145)	(2.494.279)	-	-	(19.052.424)
Net Defter Değeri	301.262.610				78.464.997

(*) Kayseri İli, Pınarbaşı İlçesinde yer alan ArenaPark Pınarbaşı Güneş Enerji Santrali Projesi'nin kesin kabulüyle birlikte Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye satışı gerçekleşmiştir.

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2023
Binalar	952.323.634	8.479.084	-	(543.714.860)	417.087.858
Tesis, makine ve cihazlar	1.950.815	-	-	(1.950.815)	-
Motorlu taşıtlar	2.957.711	1.218.090	(1.502.486)	-	2.673.315
Demirbaşlar	148.214.448	3.607.386	-	(88.875.330)	62.946.504
Yapılmakta olan yatırımlar	18.223.025	-	(18.223.025)	-	-
Maliyet Değeri	1.123.669.633	13.304.560	(19.725.511)	(634.541.005)	482.707.677
Binalar	(110.816.383)	(914.310)	-	98.494.385	(13.236.308)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.788.275)	-	-	1.788.275	-
Taşıtlar	(1.733.299)	(626.272)	-	-	(2.359.571)
Demirbaşlar	(56.123.780)	(5.062.003)	-	59.130.594	(2.055.189)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(170.461.737)	(6.602.585)	-	159.413.254	(17.651.068)
Net Defter Değeri	953.207.896				465.056.609

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	476.238.680	176.387.127
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	9.423.442	-
Gelir Tahakkukları	367.145	-
Diğer	984.214	46.307
	487.013.481	176.433.434

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	3.739.607	24.811.469
Gider tahakkukları	3.156.919	3.087.590
Ödenecek SSK primleri	578.770	352.523
Diğer	4.928.822	25.077
	12.404.118	28.276.659

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları (*)	18.487.071	23.914.693
İzin karşılıkları	2.539.917	1.550.061
	21.026.988	25.464.754

(*) 30 Haziran 2024 itibarıyla 18.487.071 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 23.914.693 TL.) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ilgili davaların 10.791.181 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:

	2024	2023
1 Ocak	23.914.693	40.510.326
Dönem içinde ayrılan karşılık	190.565	6.496.245
Dönem içinde ödenen	(685.074)	(8.248.251)
Parasal Kayıp/Kazanç	(4.933.113)	(15.550.817)
30 Haziran	18.487.071	23.207.503

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	195.240.699	253.839.627

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

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat / rehin / ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Sirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	110.650.126	137.303.124
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	110.650.126	137.303.124

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Hissedarlar (%)	30 Haziran 2024	Hissedarlar (%)	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	50,70	202.811.472	46,57	186.276.472
Süleyman Çetinsaya	27,94	111.760.357	27,94	111.760.357
Diğer	21,36	85.428.171	25,49	101.963.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		3.728.718.706		3.728.718.706
Toplam Sermaye		4.128.718.706		4.128.718.706

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

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye Düzeltme Farkları	4.249.130.597	3.728.718.706	(520.411.891)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	3.789.120.421	4.384.742.942	595.622.521
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	296.598.979	572.153.732	275.554.753

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 572.153.732 TL'dir (31 Aralık 2023: 424.414.411).

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Vadistanbul Avm Hizmetleri A.Ş.	(3.490.231.414)	(3.490.231.414)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(183.408.266)	(183.408.266)
Toplam	(3.673.639.680)	(3.673.639.680)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin Primler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	4.384.742.942	4.384.742.942
Toplam	4.384.742.942	4.384.742.942

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

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

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.659.769.776	1.659.769.776
30 Haziran 2024	1.659.769.776	1.659.769.776

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.

Geri Alınan Paylar

Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mart 2024 tarihinde aldığı karara istinaden pay geri alım programı başlatılmıştır. Mevcut program kapsamında 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %0,4497'sine denk gelen 1.798.872 adet payını 79.333.009,70 TL bedel ile geri almıştır.

Ayrıca 4.135.902 adet pay 210.339.453 TL maliyetle likidite sağlayıcı işlemleri kapsamında geri alınmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Takasa konu edilen varlıkların değer kazancı (*)	3.182.042.282	-	-	-
Kira gelirleri	660.042.158	349.635.989	544.627.653	294.215.585
Konut ve ofis satış gelirleri	474.604.415	244.844.730	1.261.450.241	388.203.371
Ortak alan gelirleri	60.540.288	29.000.596	136.256.444	55.835.192
Otel gelirleri	-	-	57.934.820	39.578.251
Diğer	11.436.767	3.858.908	3.436.732	2.006.115
Satış gelirleri	4.388.665.910	627.340.223	2.003.705.890	779.838.514
Takasa konu edilen arsanın elden çıkarma maliyeti(*)	(246.839.165)	-	-	-
Ortak alan giderleri	(189.222.463)	(72.377.411)	(196.192.211)	(68.323.295)
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(129.258.442)	(17.348.316)	(462.160.440)	(225.611.335)
Otel hizmet maliyeti	-	-	(33.286.983)	(33.286.983)
Diğer	-	-	(5.538.203)	(4.179.159)
Satışların maliyeti	(565.320.070)	(89.725.727)	(697.177.837)	(331.400.772)
Brüt kar	3.823.345.840	537.614.496	1.306.528.053	448.437.742

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

Operasyonel kiralama gelirleri ağırlıklı olarak alışveriş merkezlerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in faal alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, Armonipark Outlet AVM ve ArenaPark AVM'dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinden itibaren faaliyete geçmiştir. Aralık 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. Armonipark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde "outlet center" olarak hizmete açılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmıştır. İlgili AVM'lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallssystem 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Genel yönetim giderleri				
Çalışan ücret ve giderleri	14.567.296	5.232.673	23.399.423	8.445.354
SPK ve MKK giderleri	4.501.390	3.988.408	-	-
Danışmanlık giderleri	6.641.077	2.487.981	14.780.214	8.166.245
Taşınmaz giderleri	6.463.747	2.525.818	7.737.585	-
Vergi resim ve harç giderleri	5.891.155	2.612.542	16.261.074	6.876.359
Amortisman ve itfa payı giderleri	2.494.279	623.570	6.675.564	1.668.891
Sigorta giderleri	1.618.747	606.772	3.550.403	2.039.728
Dava giderleri	1.119.754	-	1.522.606	334.248
Bakım onarım giderleri	453.638	52.867	1.270.169	697.564
Otel hizmet maliyetleri	-	-	1.006.234	460.302
Diğer	4.369.232	32.452	8.602.920	1.658.018
	48.120.315	18.163.083	84.806.192	30.346.709

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Pazarlama giderleri				
Reklam giderleri	8.706.795	208.937	1.036.649	306.202
Memur ücret ve giderleri	1.370.596	685.150	245.687	132.255
Taşınmaz giderleri	341.848	-	-	-
Danışmanlık giderleri	123.178	61.338	-	-
Seyahat giderleri	16.583	-	605.014	145.208
Komisyon giderleri	-	-	373.046	28.929
Diğer	4.582.795	2.406.136	4.760.301	1.623.499
	15.141.795	3.361.561	7.020.697	2.236.093

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Nisan - 30 Haziran 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Not 8)	4.766.972.934	4.289.187.385	4.099.005.895	4.099.005.895
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	-	33.042.060	-
Diğer	89.723.520	85.998.360	6.087.169	6.683.695
	4.856.696.454	4.375.185.745	4.138.135.124	4.105.689.590

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Vadeli mevduat faiz gelirleri	191.316.220	51.078.261	39.411.381	26.688.455
Fon karı	77.453.251	24.212.752	-	-
	268.769.471	75.291.013	39.411.381	26.688.455

NOT 19 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	400.000.000	340.416.667
Geri Alınmış Paylar (-)	5.934.774	-
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	8.327.480.082	4.067.891.245
Hisse başına kazanç	21,13	11,95

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	25.643.234	-
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4)	8.695.523	3.067.024
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	232.242	1.710.826
Pantur Turizm ve Tic. A.Ş.	19.032	-
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	-	133.119.568
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	-	56.148.168
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	-	56.148.168
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	-	44.377.551
Diğer	-	2.379.009
	34.590.031	296.950.314

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş.(3)	27.650.929	46.772.589
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	23.072.509	4.927.567
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	11.410.041	-
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	4.786.237	-
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	4.786.237	-
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	3.780.489	-
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.262.849	2.318.731
Doruk Ticari Yatırımlar İnşaat A.Ş.	-	-
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	-	288.221.030
Diğer	1.191.428	867.523
	77.940.719	343.107.440

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Nisan 2023
İlişkili taraflardan yapılan alımlar				
Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. (1)	2.372.823.269	443.317.487	8.997.252	-
Esentepe Adi Ortaklığı (7)	350.701.370	-	27.019	-
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	190.488.298	105.877.137	10.713.024	-
Doruk Ticari Yatırımlar İnşaat A.Ş. (3)	55.720.603	-	14.337.943	-
Artaş Enerji Yatırımları San.ve Tic. A.Ş. (6)	229.166	107.347	-	-
Pantur Turizm ve Tic. A.Ş.	-	-	170.075	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (5)	-	-	270.475	-
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	1.042.374	-
	2.969.962.706	549.301.971	35.558.162	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Nisan 2023
Mallssystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	240.330.478	228.797.979	-	-
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (5)	36.450.879	18.658.336	31.062.622	-
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	6.161.077	1.422.010	584.209.126	-
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	1.384.613	951.421	220.108	-
Artaş Enerji Yatırımları San. ve Tic. A.Ş. (6)	394.165	197.382	15.022	-
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş. (3)	117.396	-	185.232	-
Pantur Turizm ve Tic. A.Ş.	35.348	8.342	74.715	-
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	31.049	-
Diğer	-	-	156.621	-
	284.873.956	250.035.470	615.954.495	-

(1) Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş., Şirket'in %50,7 hissedarı olup Şişli Projesi'nin müteahhit firması ve aynı zamanda dönem içerisinde kiralanabilir gayrimenkul satın aldığı şirkettir.

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

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

(4) Mallssystem Tesis Yönetim A.Ş., Şirket'in sahip olduğu AVM'lerin yönetim işlerini üstlenen, aynı zamandan Şirket'in Arenapark Pınarbaşı Güneş Enerjisi Santrali'ni devrettiği şirkettir.

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

(6) Artaş Enerji Yatırımları San. Tic. A.Ş.; alışveriş merkezleri, oteller, sanayi yapıları ve konutlar için güneş ve rüzgar enerjisinden enerji üretmek amacı ile kurulan Artaş Grubu şirkettir.

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

Üst yönetime sağlanan faydalar

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

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023	1 Ocak - 30 Nisan 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	2.185.560	1.488.845	2.182.654	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - 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.

Kredi riski açıklamaları

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

- Banka teminatları
- Alacak senetleri

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

30 Haziran 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	34.590.031	163.188.631	6.121.714	406.740.446
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	195.240.699	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	34.590.031	163.188.631	6.121.714	406.740.446
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	56.439.929	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(56.439.929)	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	296.950.314	126.412.219	19.089.887	2.123.239.475
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	253.839.627	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	296.950.314	126.412.219	19.089.887	2.123.239.475
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	71.153.908	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(71.153.908)	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Şirket 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 yıllarında ihracat ve ithalat yapmamıştır.

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	58.520.987	23.038.898
Net bilanço pozisyonu	58.520.987	23.038.898

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	58.520.987	5.581	1.776.780
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	58.520.987	5.581	1.776.780
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	58.520.987	5.581	1.776.780
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)	58.520.987	5.581	1.776.780
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	58.520.987	5.581	1.776.780
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.**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - 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.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 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
30 Haziran 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.832.494	(5.832.494)	5.832.494	(5.832.494)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	5.832.494	(5.832.494)	5.832.494	(5.832.494)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	19.605	(19.605)	19.605	(19.605)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	19.605	(19.605)	19.605	(19.605)
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.240.371	(2.240.371)	2.240.371	(2.240.371)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	2.240.371	(2.240.371)	2.240.371	(2.240.371)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	63.519	(63.519)	63.519	(63.519)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	63.519	(63.519)	63.519	(63.519)

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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	(195.729.829)	(586.238.917)
Hazır değerler	406.916.669	4.660.072.418
Net borç	(211.186.840)	(4.073.833.501)
Özkaynaklar	33.060.181.565	25.579.783.890
Yatırılan sermaye	33.271.368.405	33.727.450.892
Net borç/yatırılan sermaye oranı	%0	%0

NOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

4 Nisan 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar çerçevesinde, Yönetim Kurulunun 1 Temmuz 2024 tarihli kararı ile 2023 yılı temettü ödemesinin 280.000.000 TL tutarındaki üçüncü ve son taksidi 22 Temmuz 2024 tarihinde ödenmiştir.

Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'un, 01.08.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2024 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile Kira Sözleşmesi imzalanmıştır. Buna göre 01.08.2024 – 31.12.2024 tarihleri arası Garanti Edilen Aylık Asgari Kira 3.300.000,00 TL sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasıllardan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirleme yapılmıştır. 2025 yılı sabit asgari kira bedelinin ise 2024 yılı sonunda yapılacak değerlendirme raporuna istinaden belirlenmesine karar verilmiştir.

Mövenpick Living Çamlıvadi'nin 01.08.2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 31.12.2024 tarihine kadar işletilmesi için Pantur Otelcilik ve Turizm Hizmetleri A.Ş. ile Kira Sözleşmesi imzalanmıştır. Buna göre, 01.08.2024 – 31.12.2024 tarihleri arası Garanti Edilen Aylık Asgari Kira 2.340.000 TL sabit bir tutar veya Ciro Kirasının (Aylık dönemde Mecur'un işletilmesi sonucu elde edilen hasıllardan operasyon/işletme giderleri düşüldükten sonra kalan Net Satış Hasılatı ile %90'ın çarpılmasıyla elde edilen tutar) hangisi yüksekse o olacak şekilde belirleme yapılmıştır. 2025 yılı sabit asgari kira bedelinin ise 2024 yılı sonunda yapılacak değerlendirme raporuna istinaden belirlenmesine karar verilmiştir.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	406.916.669	4.660.072.418
B Gayrimenkuller,gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(a)	31.977.144.946	20.542.742.492
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		871.849.779	963.207.897
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	33.255.911.394	26.166.022.807
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	33.060.181.565	25.579.783.890
Diğer kaynaklar		195.729.829	586.238.917
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.3/(p)	33.255.911.394	26.166.022.807

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	406.740.446	2.123.239.475
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	406.740.446	2.123.239.475
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa ve araziler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.31	110.650.126	137.303.124
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)	202.706.405	155.073.922

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/(e)	%0,00	%0,00	≤10%
2 Gayrimenkuller,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md. 24/(a),(b)	%97,38	%86,62	≥51%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%17,81	≤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 İşletmecisi 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	%0,33	%0,54	≤500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	≤10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%0,61	%0,59	≤10

.....