

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-41

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.331.813.623	6.921.512.377
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	765.464.679	2.312.624.692
Finansal Yatırımlar	5	-	2.763.109.188
Ticari Alacaklar		251.571.951	461.124.927
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,20	95.474.230	323.437.199
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	156.097.721	137.687.728
Diğer Alacaklar		8.259.949	20.792.636
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.259.949	20.792.636
Stoklar	9	3.822.910.091	1.127.659.380
Peşin Ödenmiş Giderler	6	50.588.921	44.030.904
Diğer Dönen Varlıklar	11	433.018.032	192.170.650
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		30.958.989.148	21.578.424.224
Diğer Alacaklar		925.691	773.388
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		925.691	773.388
Stoklar	9	2.356.066.346	187.602.481
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	28.513.272.045	21.059.818.333
Maddi Duran Varlıklar	10	84.385.708	328.134.136
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		772.125	3.925
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		772.125	3.925
Peşin Ödenmiş Giderler	6	3.567.233	2.091.961
TOPLAM VARLIKLAR		36.290.802.771	28.499.936.601

1 Ocak – 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait finansal tablolar, Denetimden Sorumlu Komite tarafından incelenmiş ve 30 Ekim 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

	Dipnot	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 30 Eylül 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		408.756.447	630.458.974
Ticari Borçlar		182.560.811	494.189.786
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,20	155.938.995	373.711.372
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		26.621.816	120.478.414
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.721.631	1.018.307
Diğer Borçlar		28.910	438.294
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		28.910	438.294
Ertelenmiş Gelirler	6	190.607.143	76.277.637
Kısa Vadeli Karşılıklar		21.563.023	27.736.117
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.494.564	1.688.321
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	19.068.459	26.047.796
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.274.929	30.798.833
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.299.237	8.070.314
Diğer Borçlar		7.946.029	7.590.436
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		7.946.029	7.590.436
Ertelenmiş Gelirler		353.208	479.878
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		35.873.747.087	27.861.407.313
Ödenmiş Sermaye	14	400.000.000	400.000.000
Geri Alınmış Paylar (-)		(296.174.159)	-
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	4.096.985.356	4.096.985.356
Paylara İlişkin Primler	14	4.775.846.020	4.775.846.020
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(4.001.314.941)	(3.996.620.566)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		-	4.694.375
- Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi	14	(4.001.314.941)	(4.001.314.941)
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları		1.807.815.186	1.807.815.186
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	706.527.520	462.270.629
Yasal yedekler	14	706.527.520	462.270.629
Geçmiş Yıllar Karları		19.237.753.797	15.884.378.381
Dönem Net Karı		9.146.308.308	4.430.732.307
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		35.873.747.087	27.861.407.313
TOPLAM KAYNAKLAR		36.290.802.771	28.499.936.601

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2024	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2024	(Bağımsız denetimden geçmiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2023	(Bağımsız denetimden geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2023
	Dipnot				
Hasılat	15	5.593.378.597	813.188.464	3.197.778.816	1.015.313.497
Satışların Maliyeti (-)	15	(863.939.719)	(248.187.347)	(989.141.330)	(229.765.187)
BRÜT KAR		4.729.438.878	565.001.117	2.208.637.486	785.548.310
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(78.519.227)	(26.105.995)	(126.468.608)	(34.073.495)
Pazarlama Giderleri (-)		(19.433.158)	(2.940.509)	(7.635.551)	(11.493)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	5.202.104.843	(88.270.627)	2.333.144.979	(2.174.171.408)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(28.246.593)	(3.415.694)	(216.028.976)	20.190.457
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		9.805.344.743	444.268.292	4.191.649.330	(1.402.517.629)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	43.476.665	2.333.702
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		(558.497)	(71.532)	(903.378.600)	(48.490.744)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar		-	-	276.544.551	14.844.108
FİNANSMAN (GİDERİ) / GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		9.804.786.246	444.196.760	3.608.291.946	(1.433.830.563)
Finansman Gelirleri	18	351.794.670	59.047.146	78.065.465	35.138.021
Finansman Giderleri (-)		(967.241)	(247.726)	(7.158.781)	(39.944)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(1.009.305.367)	(427.116.301)	(498.790.292)	(412.188.432)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		9.146.308.308	75.879.879	3.180.408.338	(1.810.920.918)
Dönem Vergi Gideri		-	-	(475.680.917)	(182.214.696)
Ertelenmiş Vergi Gideri		-	-	(2.589.048.968)	(1.093.439.400)
DÖNEM NET KARI		9.146.308.308	75.879.879	115.678.453	(3.086.575.014)
Dönem Net Karının Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		9.146.308.308	75.879.879	115.678.453	(3.086.575.014)
Dönem Net Karı/(Zararı)		9.146.308.308	75.879.879	115.678.453	(3.086.575.014)
Sürdürülen Faaliyetlerden Tam 1 TL Pay Başına Kazanç	19	22,87	0,19	0,35	(9,21)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanış Fayda Planları					
Yeniden Ölçüm (Kazançları) / Kayıpları		(4.694.375)	-	30.017.692	-
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları/(azalışları)		-	-	1.807.815.186	-
DİĞER KAPSAMLI GİDER		(4.694.375)	-	1.837.832.878	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		9.141.613.933	75.879.879	1.953.511.331	(3.086.575.014)

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Tabii Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren İşlemlerin Etkisi	Maddi duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Dönem Net Karı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023	335.000.000	4.068.107.174	-	-	(24.041.504)	-	-	300.868.995	3.188.096.695	13.726.430.598	623.446.859	22.217.908.817
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	159.584.783	13.566.845.815	(13.726.430.598)	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(709.162.494)	-	-	(709.162.494)
Ortaklara dağıtım	-	-	-	-	-	(4.001.314.941)	-	-	-	-	-	(4.001.314.941)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(623.446.859)	(623.446.859)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	30.017.692	-	1.807.815.186	-	-	-	-	1.837.832.878
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.678.453	-	115.678.453
30 Eylül 2023	335.000.000	4.068.107.174	-	-	5.976.188	(4.001.314.941)	1.807.815.186	460.453.778	16.045.780.016	115.678.453	-	18.837.495.854
1 Ocak 2024	400.000.000	4.096.985.356	-	4.775.846.020	4.694.375	(4.001.314.941)	1.807.815.186	462.270.629	15.884.378.381	4.430.732.307	-	27.861.407.313
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	244.256.891	4.186.475.416	(4.430.732.307)	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(833.100.000)	-	-	(833.100.000)
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (artış)/azalış	-	-	(296.174.159)	-	-	-	-	-	-	-	-	(296.174.159)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	(4.694.375)	-	-	-	-	-	-	(4.694.375)
Dönem net karı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.146.308.308	-	9.146.308.308
30 Eylül 2024	400.000.000	4.096.985.356	(296.174.159)	4.775.846.020	-	(4.001.314.941)	1.807.815.186	706.527.520	19.237.753.797	9.146.308.308	-	35.873.747.087

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 13 Mayıs 2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile 29 Mayıs 2024, üçüncü taksit ise 1 Temmuz 2024 tarihli yönetim kurulu kararıyla 22 Temmuz 2024 tarihinde ödenmiştir.

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak - 30 Eylül 2023
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		3.579.532.870	929.160.593
Dönem Net Karı		9.146.308.308	115.678.453
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(8.600.492.325)	(1.169.724.610)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	16	4.677.554	9.260.684
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	12	1.899.333	45.686.780
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeleri		(265.031.996)	(78.065.465)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	8	(5.097.740.366)	(2.257.822.654)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(3.238.040.710)	(863.476.981)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	1.955.983.439
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	26.377.683
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(6.256.140)	(7.668.096)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		3.033.716.887	1.983.206.750
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	7	207.736.688	532.230.867
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		12.380.384	34.752.081
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		518.262.475	2.692.721.427
Finansal yatırımlardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeleri	5	2.763.109.188	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(8.033.289)	(192.140.451)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(311.628.975)	(804.768.329)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(53.791)	(2.646.916)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		114.202.836	(132.752.629)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(239.743.674)	83.338.589
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(23.218.279)	(31.294.213)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)		703.324	(4.216.998)
Vergi ödemeleri		-	(192.016.678)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.262.450.720)	(201.044.320)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.535.037)	(312.036.787)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	314.863.663	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8	(4.573.779.346)	(59.967.963)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	33.097.941
Bağlı ortaklıkların kontrolünün kaybı sonucunu doğuracak satışlara nakit girişleri		-	137.862.489
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(864.242.163)	(739.252.336)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(100.996.526)
Alınan faiz	18	265.999.237	78.065.465
Ödenen faiz		(967.241)	(7.158.781)
Ödenen temettüleri		(833.100.000)	(709.162.494)
İşletmenin kendi paylarını almasından kaynaklanan nakit çıkışları	14	(296.174.159)	-
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		313.036.826	52.324.170
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/ artış	4	(1.860.196.839)	(63.460.233)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.312.624.692	94.236.756
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	765.464.679	83.100.693

Takip eden dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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.

İş ortaklıklarının esas faaliyet alanları ve iştirak oranları aşağıdaki gibidir:

Şirket	Faaliyette bulunduğ u ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 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 Eylül 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 yapan Adi Ortaklığın tek projesi Maslak Ayazağa'da bulunan Vadistanbul Projesi'dir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Raporlama" standardı uyarınca ara dönem finansal tabloların sunumunda özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Şirket, 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal tabloları, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30 Ekim 2024 tarihinde onaylanmıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihli 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık
			Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,000	%343
31 Aralık 2023	1.859,38	1,359	%268
30 Eylül 2023	1.691,04	1,494	%254

İş ortaklıkları

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

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

Şirket	Faaliyet bulunduğu ülke	Faaliyet alanı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
			İştirak oranı %	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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **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 İlgili 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 İlgili Açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 (Devamı)

b. 30 Eylül 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.

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17’nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17’nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

- **TMS 21 Değişiklikleri-Takas Edilebilirliğin Bulunmaması;** 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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 (Devamı)

b. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):

- **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
 - İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 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, 30 Haziran 2024 tarihinde 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

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

30 Eylül 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	-
Avrupa Konutları Şişli	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 yaklaşımı	-	%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
Sitesi Ticari Üniteler	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	91.190
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Ticari Üniteler	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	%28	%40	%10	-
Mövenpick Living Çamlıvadi	5 Temmuz 2024	Gelir indirgeme	-	%40	-	62.300
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	118.610
Demir Life	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	161.975
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	157.240
Avrupa Residence Yamanevler	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	-
Swissotel 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	-
Kemberburgaz Arium	5 Temmuz 2024	Emsal karşılaştırma	-	%40	-	76.770
Artaş Sanayi ve Ticaret 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	-
Avrupa Konutları Şişli	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%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	-	%55	%8	139.046
Avrupa Konutları Atakent 3	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	69.121
Avrupa Konutları TEM	5 Ocak 2024	Maliyet yaklaşımı	%25	%55	%8	50.103
Avrupa Konutları İspartakule 1	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	80.810
Eclipse Maslak	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	133.836
Avrupa Konutları Tem 2	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	75.457
Sitesi Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	96.773
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%65	%10	75.199
Avrupa Konutları Başakşehir	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	32.830
Demir Life	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	202.030
Avrupa Konutları Yamanevler 2.Etap Ticari Üniteler	5 Ocak 2024	Emsal karşılaştırma	-	%55	%8	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Finansal tablolarda 30 Eylül 2024 satın alma gücüyle belirtilen 30 Haziran 2024 tarihli değerleme raporlarındaki gerçeğe uygun değerler aşağıda belirtilmiştir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Lokasyon	Gayrimenkul Türü	Rapor Numarası	30 Eylül 2024 Gerçeğe Uygun Değer
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	2024/1306	11.480.319.828
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/1307	3.972.364.935
ArmoniPark Outlet Center AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	2024/1308	3.689.169.189
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kâğıthane/İstanbul	Rezidans	2024/1331	1.921.374.210
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans & Ticari Ünite	2024/1310	1.334.886.714
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	2024/1311	1.078.322.261
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1323	840.960.658
Avrupa Residence & Office	Bakırköy/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1312	621.935.979
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/1327	600.652.730
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	Konut & Ticari Ünite	2024/1330	516.453.528
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1314	469.729.158
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1317	436.916.574
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1319	397.830.115
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	Ticari Ünite & Ofis	2024/1325-26	379.509.529
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	Ümraniye/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1313	194.588.153
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1316	165.691.296
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1315	112.325.236
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1320	88.030.309
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	Büyükkçekmece/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1328	50.920.773
Kemberburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1324	54.351.799
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1318	46.373.304
Avrupa Konutları TEM 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1321	33.422.544
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	Ticari Ünite	2024/1322	27.143.223

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Portföy sınırlamalarına uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun 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 Eylül 2024 ve 30 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2024

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Arsa satış geliri	3.466.230.475	3.197.374.157	-	3.197.374.157	3.197.374.157	-	-	3.197.374.157
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	1.278.445.771	959.893.034	5.097.740.366	6.057.633.400	6.057.633.400	-	-	6.057.633.400
Konut ve ofis projeleri	848.702.351	572.171.687	-	557.582.637	557.582.637	-	-	557.582.637
Dağıtılamayan	-	-	-	(7.245.451)	(7.803.948)	-	(658.477.938)	(666.281.886)
Toplam	5.593.378.597	4.729.438.878	5.097.740.366	9.805.344.743	9.804.786.246	-	(658.477.938)	9.146.308.308

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

30 Eylül 2023

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları (*)	Faaliyet karı / (zararı)	Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	İştiraklerden elde edilen gelir / (gider)	Finansman gelirleri (giderleri), net	Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)
Konut ve ofis projeleri	1.896.653.135	1.385.307.696	-	1.358.566.848	1.358.566.848	-	-	1.358.566.848
Kiralık ofis ve alışveriş merkezleri	1.216.121.377	809.001.122	2.257.822.654	3.066.823.776	3.066.823.776	-	-	3.066.823.776
Turizm gelirleri	85.004.304	14.328.668	-	13.022.798	13.022.798	-	-	13.022.798
İştirakler	-	-	-	-	-	276.544.551	-	276.544.551
Dağıtılamayan	-	-	-	(248.069.962)	(1.107.971.897)	-	(427.883.608)	(1.534.549.635)
Toplam	3.197.778.816	2.208.637.486	2.257.822.654	4.191.649.330	3.331.747.395	276.544.551	(427.883.608)	3.180.408.338

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	129.934	26.874
Banka	765.334.745	2.312.597.818
-Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	728.805.616	2.278.984.328
-Vadesiz mevduatlar	36.529.129	33.613.490
	765.464.679	2.312.624.692

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	765.464.679	2.312.642.692
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-

Nakit akış tablosundaki hazır değerler **765.464.679** **2.312.624.692**

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

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	984.852	33.604.135	71.033.972	30.438.283
AVRO	5.243	200.133	26.493	862.988
		33.804.268		31.301.271

Vadeli mevduatlara ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Türk Lirası	%44,6	%36,0

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Menkul kıymet fon alımı	-	2.763.109.188
	-	2.763.109.188

NOT 6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	44.768.408	43.928.681
Gelecek aylara ait giderler	5.813.165	102.223
Diğer	7.348	-
	50.588.921	44.030.904

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan avanslar (*)	190.607.143	71.674.127
Ertelenmiş gelirler	-	4.603.510
	190.607.143	76.277.637

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satışı yapılan, fakat henüz teslim edilmemiş konutların, uzun vadeli satış taahhütleri ağırlıklı olarak Avrupa Konutları Çamlıvadi projesinden oluşmaktadır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	211.614.263	196.055.903
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	95.474.230	323.437.199
Alacak senetleri	-	19.132.402
Eksi: beklenen kredi zarar karşılığı	(55.516.542)	(77.500.577)
	251.571.951	461.124.927

Beklenen kredi zararları karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak Dönem Başı	77.500.577	45.835.866
Konusu kalmayan karşılıklar	1.816.288	57.032.305
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	5.562.809
Parasal kayıp/kazanç	(23.800.323)	(37.946.961)
30 Eylül Dönem Sonu	55.516.542	70.484.019

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	155.938.995	373.711.372
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	26.621.816	120.478.414
	182.560.811	494.189.786

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Yeniden Değerleme Fonu	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2024
Forum Trabzon AVM (**)	7.567.553.007	580.454.614	-	-	-	3.332.312.207	11.480.319.828
ArenaPark AVM	3.276.465.140	923.008	-	-	-	694.976.787	3.972.364.935
ArmoniPark AVM	2.804.206.357	841.077	-	-	-	884.121.755	3.689.169.189
Mövenpick Living Çamlıvadi	1.902.077.955	27.767.050	-	-	-	(8.470.795)	1.921.374.210
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	1.317.053.121	90.903.056	-	-	-	(73.069.463)	1.334.886.714
Swiss Otel Resort Bodrum Beach	-	935.651.744	-	-	-	142.670.517	1.078.322.261
Eclipse Maslak	67.931.356	909.118.714	-	-	-	(136.089.412)	840.960.658
Avrupa Residence & Office Ataköy	677.893.790	-	-	-	-	(55.957.811)	621.935.979
Demir Life (***)	119.977.988	1.041.388	-	-	-	479.633.354	600.652.730
Avrupa Konutları Şişli (*)	2.724.047.356	54.098.119	-	(2.356.066.345)	-	94.374.398	516.453.528
Avrupa Residence Yamanevler	-	538.977.523	-	-	-	(69.248.365)	469.729.158
Tema Çarşı	-	449.364.393	-	-	-	(12.447.819)	436.916.574
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	-	368.681.318	-	-	-	29.148.797	397.830.115
Avrupa Konutları Esentepe	-	381.982.653	-	-	-	(2.473.124)	379.509.529
Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap	242.718.733	-	-	-	-	(48.130.580)	194.588.153
Tema İstanbul	-	172.070.198	-	-	-	(6.378.902)	165.691.296
Avrupa Konutları Atakent 3	139.055.485	-	-	-	-	(26.730.249)	112.325.236
Avrupa Konutları TEM	96.048.144	-	-	-	-	(8.017.835)	88.030.309
Demir Life (154 Pafta 3 Parsel)	-	-	-	138.000.345	-	(87.079.572)	50.920.773
Kemberburgaz Arium	-	61.904.491	-	-	-	(7.552.692)	54.351.799
Avrupa Konutları Ispartakule	55.452.366	-	-	-	-	(9.079.062)	46.373.304
Avrupa Konutları TEM 2	36.574.242	-	-	-	-	(3.151.698)	33.422.544
Avrupa Konutları Başakşehir	32.763.293	-	-	-	-	(5.620.070)	27.143.223
Toplam	21.059.818.333	4.573.779.346	-	(2.218.066.000)	-	5.097.740.366	28.513.272.045

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

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

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler (*)	Yeniden Değerleme Fonu	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2023
Forum Trabzon AVM	6.196.581.936	52.023.275	-	-	-	1.493.257.791	7.741.863.002
ArenaPark AVM	3.402.747.306	-	-	-	-	190.024.483	3.592.771.789
ArmoniPark Outlet Center	2.563.253.727	-	-	-	-	495.756.166	3.059.009.893
Avrupa Konutları Şişli	3.447.520.297	7.944.688	-	-	-	(643.094.021)	2.812.370.964
Mövenpick Living Çamlıvadi	-	-	(4.404.845)	575.151.583	1.215.847.913	265.990.978	2.052.585.629
Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul	47.347.438	-	-	466.200.267	591.967.273	328.456.598	1.433.971.576
Avrupa Residence & Office Ataköy	619.770.126	-	-	-	-	54.445.992	674.216.118
Avrupa Konutları Atakent 3	173.047.610	-	-	-	-	(21.800.134)	151.247.476
Demir Life	-	-	-	4.740.032	-	119.373.610	124.113.642
Avrupa Konutları TEM	125.364.374	-	-	-	-	(19.754.810)	105.609.564
Eclipse Maslak	56.380.389	-	-	-	-	15.415.292	71.795.681
Avrupa Konutları Ispartakule	68.267.618	-	-	-	-	(7.586.375)	60.681.243
Avrupa Konutları TEM 2	49.138.357	-	-	-	-	(9.670.153)	39.468.204
Avrupa Konutları Başakşehir	37.307.094	-	-	-	-	(2.992.763)	34.314.331
Avrupa Konutları Atakent 4	55.070.779	-	(55.070.779)	-	-	-	-
Toplam	16.841.797.051	59.967.963	(59.475.624)	1.046.091.882	1.807.815.186	2.257.822.654	21.954.019.112

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

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 9 - STOKLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (kısa vadeli)		
- Demir Life Projesi (1)	3.027.014.412	-
- Avrupa Konutları Çamlıvadi Projesi (2)	746.193.312	924.803.353
- Feza Park Villa Projesi	49.602.136	-
- Demir Life Projesi Arsası	-	201.652.089
	3.822.809.860	1.126.455.442

Diğer stoklar

- Diğer stoklar	100.231	1.203.938
	3.822.910.091	1.127.659.380

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Konutlar ve ofis projeleri (uzun vadeli)		
- Avrupa Konutları Şişli Projesi (3)	2.356.066.346	-
- Feza Park Villa Projesi (4)	-	49.602.136
- Demir Life (154 ada 3 Parsel)	-	138.000.345
	2.356.066.346	187.602.481

- (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 Avrupakent'e aittir. 4 Ocak 2024 tarihinde proje için iskân alınmıştır. Takasa konu edilen arsanın çıkışı yapılmış olup 287 adet konutun 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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 22 konut satılmış, 265 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak – 30 Eylül 2024 tarihleri arasında konut satışlarından 157.527.458 TL kesin satış geliri elde edilmiştir.
- (2) Avrupa Konutları Çamlıvadi projesi, 919 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2020 yılında yapılan ön satışlara ait dairelerin teslimleri 2022 yılı itibarıyla başlamıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 778 adet konut satılmış, 141 adet bağımsız bölüm kalmıştır. 1 Ocak - 30 Eylül 2024 tarihleri arasında 691.174.893 TL kesin satış geliri elde edilmiştir. Projenin %60'ı Avrupakent'e aittir.
- (3) Avrupa Konutları Şişli projesindeki konutların 2024 yılı içinde alınan yönetim kurulu kararıyla satılmasına karar verilmiştir. 25.09.2024 tarihinde onaylanan tadilat projesi kapsamında 16.662 m2 konut ve 2.756 m2 ticari ünitelerden oluşmaktadır. Ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkullerde sınıflandırılmıştır. Konutlar ise stoklara gerçeğe uygun değerinden transfer edilmiştir.
- (4) Feza Park Villa Projesi 29.847 metrekairelik arsa üzerinde 22 adet villa projesi olup 2024 yılında bitmesi planlanmaktadır. Projenin %40'ı Avrupakent'e aittir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 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 Eylül 2024
Binalar	86.855.510	-	-	-	86.855.510
Tesis, makine ve cihazlar	-	-	(240.467.192)	240.467.192	-
Motorlu taşıtlar	748.802	-	-	-	748.802
Demirbaşlar	18.097.704	2.353.034	(1.098.195)	-	19.352.543
Yapılmakta olan yatırımlar	240.467.192	-	-	(240.467.192)	-
Maliyet Değeri	346.169.208	2.353.034	(241.565.387)	-	106.956.855
Binalar	(10.498.101)	(3.207.753)	-	-	(13.705.854)
Taşıtlar	(610.759)	(138.043)	-	-	(748.802)
Demirbaşlar	(6.926.212)	(1.190.279)	-	-	(8.116.491)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(18.035.072)	(4.536.075)	-	-	(22.571.147)
Net Defter Değeri	328.134.136				84.385.708

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

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2023
Binalar	1.037.267.429	9.235.387	-	(959.647.306)	86.855.510
Tesis, makine ve cihazlar	2.124.821	-	-	(2.124.821)	-
Motorlu taşıtlar	3.221.528	456.900	(2.929.627)	-	748.801
Demirbaşlar	161.434.636	46.213.646	-	(190.875.945)	16.772.337
Yapılmakta olan yatırımlar	19.848.452	238.092.806	(19.848.452)	(77.166.367)	160.926.439
Maliyet Değeri	1.223.896.866	293.998.739	(22.778.079)	(1.229.814.439)	265.303.087
Binalar	(120.700.801)	(10.609.985)	-	120.812.809	(10.497.977)
Tesis, makine ve cihazlar	(1.947.782)	-	-	1.947.782	-
Taşıtlar	(1.887.903)	(87.040)	660.844	699.265	(614.834)
Demirbaşlar	(61.129.817)	(7.824.342)	-	60.262.701	(8.691.458)
Birikmiş Amortismanlar (-)	(185.666.303)	(18.521.367)	660.844	183.722.557	(19.804.269)
Net Defter Değeri	1.038.230.563				245.498.818

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflanmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 11 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Devreden katma değer vergisi	418.144.100	192.120.215
Peşin ödenen vergi ve fonlar	13.724.960	-
Gelir tahakkukları	905.546	-
Diğer	243.426	50.435
	433.018.032	192.170.650

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	5.742.590	27.024.562
Gider tahakkukları	939.767	3.362.992
Ödenecek SSK primleri	663.749	383.967
Diğer	4.928.823	27.312
	12.274.929	30.798.833

NOT 12 - KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dava karşılıkları (*)	19.068.459	26.047.796
İzin karşılıkları	2.494.564	1.688.321
	21.563.023	27.736.117

(*) 30 Eylül 2024 itibarıyla 19.068.459 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2023: 26.047.796 TL.) 30 Eylül 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 Dönem Başı	26.047.796	44.123.699
Dönem içinde ayrılan karşılık	207.563	163.035
Dönem içinde ödenen	(930.759)	(6.068.255)
Parasal Kayıp/Kazanç	(6.256.141)	(14.528.935)
30 Eylül Dönem Sonu	19.068.459	23.689.544

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar	222.275.598	276.481.196

Alınan teminatlar genellikle Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerindeki kiracılardan alınan teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Teminat, Rehin ve İpotekler ("TRİ")

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

Şirket tarafından verilen

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	108.708.573	149.550.061
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	-	-
	108.708.573	149.550.061

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

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

	Hissedarlar (%)	30 Eylül 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	111.770.357	27,94	111.770.357
Diğer	21,36	85.418.171	25,49	101.963.171
Nominal sermaye	100	400.000.000	100	400.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		4.096.985.356		4.096.985.356
Toplam Sermaye		4.496.985.356		4.496.985.356

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 706.527.520 TL'dir (31 Aralık 2023: 462.270.629 TL).

Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren işlemlerin etkisi

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vadistanbul AVM Hizmetleri A.Ş.	(3.801.249.194)	(3.801.249.194)
Baymer Turizm ve Yatırım A.Ş.	(200.065.747)	(200.065.747)
Toplam	(4.001.314.941)	(4.001.314.941)

Paylara İlişkin Primler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	4.775.846.020	4.775.846.020
Toplam	4.775.846.020	4.775.846.020

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.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	1.807.815.186	1.807.815.186
30 Eylül 2024	1.807.815.186	1.807.815.186

1 Ocak 2023 tarihine kadar işletmeleri Şirket tarafından yapılan Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul 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 alım programı başlatılmıştır. Mevcut program kapsamında 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %0,5497'sine denk gelen 2.198.872 adet payını 98.853.009,70 TL bedel ile geri alınmıştır.

Ayrıca 4.271.519 adet pay 197.321.149,54 TL maliyet ile likidite sağlayıcı işlemleri kapsamında geri alınmıştır. Likidite sağlayıcılık kapsamında 04.09.2024 tarihinde yapılan işlem sonrası herhangi bir işlem yapılmamış olup likidite sağlayıcılık sözleşmesi ve işlemleri sona ermiştir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Takasa konu edilen varlıkların değer kazancı (*)	3.466.230.475	-	-	-
Kira gelirleri	1.159.330.315	440.402.889	988.638.881	395.422.596
Konut ve ofis satış gelirleri	848.702.351	331.756.386	1.896.653.135	522.663.361
Ortak alan gelirleri	101.863.099	35.921.745	223.712.238	75.299.756
Otel gelirleri	-	-	85.004.304	21.900.864
Diğer	17.252.357	5.107.444	3.770.258	26.920
Satış gelirleri	5.593.378.597	813.188.464	3.197.778.816	1.015.313.497
Ortak alan giderleri	(318.552.737)	(112.446.840)	(401.087.964)	(187.392.571)
Takasa konu edilen arsanın elden çıkarma maliyeti(*)	(268.856.318)	-	-	-
Satılan konut ve ofis maliyetleri	(276.530.664)	(135.740.507)	(511.345.439)	(7.953.631)
Otel hizmet maliyeti	-	-	(70.675.636)	(34.418.985)
Diğer	-	-	(6.032.291)	-
Satışların maliyeti	(863.939.719)	(248.187.347)	(989.141.330)	(229.765.187)
Brüt kar	4.729.438.878	565.001.117	2.208.637.486	785.548.310

(*) 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 alışveriş merkezleri, Forum Trabzon AVM, ArmoniPark Outlet AVM ve ArenaPark AVM'dir. Forum Trabzon AVM Eylül 2008 tarihinde faaliyete geçmiş ve Mart 2022 tarihinde ise Avrupakent bünyesine katılmıştır. ArmoniPark Outlet Avm, Nisan 2008 tarihinde "Outlet Center" olarak hizmete açılmış ve Eylül 2014 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. ArenaPark AVM ise Ağustos 2011 tarihinde açılmış ve Kasım 2013 tarihinde şirket bünyesine katılmıştır. İlgili AVM'lerin işletmesi ilişkili şirketlerden Mallsystem Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Otel gelirleri, oda kiralamalarından elde edilen kazançlar, yiyecek ve içecek satışlarından gelen kazançlar ve otel içi müşterilere sağlanan diğer hizmetlerden elde edilen geliri ifade etmektedir. Şirket, 2 Ocak 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan ve kendi işlettiği Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul'u, 1 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla ise Mövenpick Living Çamlıvadi'yi, Artaş İnşaat A.Ş. bünyesinde kurduğu Pantur Otelcilik ve Turizm Hiz. A.Ş. şirketine kiralamıştır.

Ortak alan giderleri, Şirket'in sahip olduğu alışveriş merkezlerinin elektrik, su, güvenlik, temizlik, reklam ve diğer ortak alan giderlerinden oluşmaktadır. Ortak alan gelirleri ise, ortak alan giderlerinin kiracılara yansıtılan kısmını ifade etmektedir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri				
Çalışan ücret ve giderleri	23.899.854	8.032.945	31.101.381	5.614.392
Taşınmaz giderleri	14.166.773	7.126.367	24.666.833	8.238.944
Danışmanlık giderleri	9.927.816	2.694.259	23.913.218	7.814.396
Vergi resim ve harç giderleri	7.802.768	1.386.037	23.272.293	5.560.497
SPK ve MKK giderleri	6.143.764	1.240.785	-	-
Amortisman ve itfa payı giderleri	4.677.554	1.960.749	9.260.684	1.989.563
Dava giderleri	1.882.685	663.033	3.806.753	2.148.309
Sigorta giderleri	1.797.892	34.729	5.692.295	1.825.145
Bakım onarım giderleri	509.825	15.716	1.651.836	268.350
Diğer	7.710.296	2.951.375	3.103.315	613.899
	78.519.227	26.105.995	126.468.608	34.073.495

NOT 17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Diğer faaliyet gelirleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 8)	5.097.740.366	(94.515.222)	2.257.822.654	(2.206.873.613)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	-	-	59.447.908	23.458.020
Diğer	104.364.477	6.244.595	15.874.417	9.244.185
	5.202.104.843	(88.270.627)	2.333.144.979	(2.174.171.408)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Finansal gelirler				
Vadeli mevduat faiz gelirleri	265.999.237	59.047.146	78.065.465	35.138.021
Fon karı	85.795.433	-	-	-
	351.794.670	59.047.146	78.065.465	35.138.021

NOT 19 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı	400.000.000	400.000.000	335.000.000	335.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	9.146.308.308	75.879.879	115.678.453	(3.086.575.014)
	22,87	0,19	0,35	(9,21)

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflara ticari alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Aksoylar Maden Den. ve İnş.San.Tic.A.Ş. (1)	43.262.055	144.993.348
Akar Madencilik Sanayi ve Tic.Ltd.Şti. (1)	18.285.799	61.156.379
Aksoylar İst İnş.Mad.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. (1)	18.285.799	61.156.379
Aksoylar Mermer Sanayi ve Tic. A.Ş. (1)	14.443.344	48.335.867
Pantur Otelcilik ve Turizm Hizm.A.Ş. (4)	1.040.762	3.340.591
Artaş Enerji Yatırımları San. Ve Tic. A.Ş.	137.439	1.863.425
Pantur Turizm ve Tic. A.Ş. (4)	19.032	-
Diğer	-	2.591.210
	95.474.230	323.437.199

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	93.478.334	313.929.294
Artaş İnşaat San.ve Tic. A.Ş.(3)	42.174.078	50.944.533
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (5)	17.608.813	5.367.088
İstanbul İplik İnşaat A.Ş.	1.349.249	2.525.553
Artaş Invest Adi Ortaklığı (2)	1.204.975	-
Diğer	123.546	944.904
	155.938.995	373.711.372

- (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 Swissotel Resort Bodrum Beach, Radisson Residences Avrupa TEM İstanbul ve Mövenpick Living Çamlıvadi'nin işletmesini yapan şirkettir.
- (5) Alışveriş merkezlerinin yönetim işlemlerini yapan şirkettir.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar ve ödenen komisyon, hizmet giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Temmuz 2023
Pantur Otelcilik ve Turizm A.Ş. (3)	76.614.735	36.911.913	42.805.208	8.971.352
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	24.727.883	24.727.883	-	-
Artaş İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. (1)	6.812.337	101.603	805.057.381	168.728.385
Aksoylar Adi Ortaklığı (2)	2.351.338	843.198	303.315	63.570
Diğer	952.002	356.304	637.529	133.616
	111.458.295	62.940.901	848.803.433	177.896.923

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Temmuz 2023
Artaş İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (1)	2.744.147.452	159.634.167	12.398.478	2.598.541
Esentepe Adi Ortaklığı (4)	381.982.653	-	37.233	7.804
Mallsystem Tes. Yön. Hizm. A.Ş. (4)	334.469.668	126.987.070	14.762.862	3.094.082
Doruk Ticari Yatırımlar ve İnş. A.Ş.(5)	60.690.677	-	19.758.107	4.141.013
Vadistanbul Turizm Otelcilik A.Ş.	-	-	1.436.422	301.053
Diğer	249.608	-	607.090	127.237
	3.521.540.058	286.621.237	49.000.192	10.269.730

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

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

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

Üst yönetime sağlanan faydalar

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 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	3.681.560	1.136.000	3.007.761	630.383
	3.681.560	1.136.000	3.007.761	630.383

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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

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.

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

30 Eylül 2024	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	95.474.230	156.097.721	8.259.949	765.334.745
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	222.275.598	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	95.474.230	156.097.721	8.259.949	765.334.745
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	55.516.542	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(55.516.542)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

31 Aralık 2023	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	323.437.199	137.687.728	20.792.636	2.312.597.818
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	276.481.196	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	323.437.199	137.687.728	20.792.636	2.312.597.818
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	77.500.577	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(77.500.577)	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

Döviz kuru riski

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	33.804.268	31.301.271
Net bilanço pozisyonu	33.804.268	31.301.271

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 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 Eylül 2024	Toplam TL karşılığı	Avro	ABD Doları
1.	Ticari alacaklar	-	-	-
2.a	Parasal finansal varlıklar	33.804.268	5.243	984.852
2.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3.	Diğer	-	-	-
4.	Dönen varlıklar	33.804.268	5.243	984.852
5.	Ticari alacaklar	-	-	-
6.a	Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7.	Diğer	-	-	-
8.	Duran varlıklar	-	-	-
9.	Tüm varlıklar	33.804.268	5.243	984.852
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)	33.804.268	5.243	984.852
21.	Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	33.804.268	5.243	984.852
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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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	31.301.271	26.493	1.033.972
2.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	31.301.271	26.493	1.033.972
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6.a Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6.b Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar	-	-	-
9. Tüm varlıklar	31.301.271	26.493	1.033.972
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)	31.301.271	26.493	1.033.972
21. Parasal kalemlerin net yabancı para varlık/ yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	31.301.271	26.493	1.033.972
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
25. İhracat	-	-	-
26. İthalat	-	-	-

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.360.414	(3.360.414)	3.360.414	(3.360.414)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	3.360.414	(3.360.414)	3.360.414	(3.360.414)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	20.013	(20.013)	20.013	(20.013)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	20.013	(20.013)	20.013	(20.013)
	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	3.043.827	(3.043.827)	3.043.827	(3.043.827)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	3.043.827	(3.043.827)	3.043.827	(3.043.827)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık / yükümlülüğü	86.298	(86.298)	86.298	(86.298)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	86.298	(86.298)	86.298	(86.298)

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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	(417.055.684)	(638.529.288)
Hazır değerler	765.464.679	5.075.733.880
Net borç	(348.408.995)	(4.437.204.592)
Özkaynaklar	35.873.747.087	27.861.407.312
Yatırılan sermaye	35.525.338.092	23.424.202.720
Net borç/yatırılan sermaye oranı	%0	%0

NOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1961 ada, 21 parselde kayıtlı 6,058.34 m2 yüzölçümüne sahip arsa için geliştirilen ve ana ortağı Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından inşa edilen farklı tiplerde daire ve ticari ünitelerle birlikte toplam 127 konut ve 17 ticari üniteden oluşan Avrupa Konutları Şişli projesinde konutların satışına başlamıştır.

Şirket; 1 Ekim 2024 tarihinde 50,30 - 50,35 TL fiyat aralığından (ortalama 50,325 TL) 200.000 adet ve 2 Ekim 2024 tarihinde 50,40 TL fiyat aralığından (ortalama 50,40 TL) 200.000 adet pay geri alım işlemleri gerçekleştirmiştir. Bu işlemler ile birlikte, Şirket tarafından geri alım süreci çerçevesinde geri alınan payların toplam adedi 2.598.872 paya ve geri alınan payların Şirket sermayesine oranı %0,6497 seviyesine ulaşmıştır.

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 24 - 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; 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	765.464.679	5.075.733.880
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	34.692.248.482	22.375.080.194
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		833.089.610	1.049.122.526
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	36.290.802.771	28.499.936.600
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	35.873.747.087	27.861.407.312
Diğer kaynaklar		417.055.684	638.529.288
D Toplam kaynaklar	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	36.290.802.771	28.499.936.600

Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	765.464.679	2.312.624.692
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a Sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	765.464.679	2.312.624.692
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	108.708.573	149.550.061
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)	555.136.426	2.605.041.310

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü cinsinden TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	%97,70	%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	%0,30	%0,54	≤500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.24/(b)	%0,00	%0,00	≤10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	III-48.1a Sayılı Tebliğ , Md.22/1(l)	%1,53	%0,59	≤10

.....